

ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE WILTZ

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,  
PARTIE GRAPHIQUE,  
FIGHE DE PRÉSENTATION

WILTZ

« RUE DES CHARRETIERS (NQ7B – OP DER LAY) »

Réf.n°	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

MARS 2020



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

Paul Palmer

Dipl.-Geogr. Raum- und Umweltplanung

Cindy Rabe

Master of Science Geographie

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
<hr/>		
1.1	Beschreibung / Zielsetzung der PAG Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	4
<b>2.</b>	<b>ETUDE PRÉPARATOIRE</b>	<b>5</b>
<hr/>		
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	5
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1 RGD 2017]	5
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]	8
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]	9
4.	Grundbesitz [Art. 3.4 RGD 2017]	9
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]	9
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]	10
7.	Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]	10
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]	12
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9 RGD 2017]	13
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10 RGD 2017]	15
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]	15
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]	15
	Kapitel II - Entwicklungskonzept	18
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4 RGD 2017]	18
2.	Mobilität [Art. 4 RGD 2017]	19
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4 RGD 2017]	20
4.	Finanzkonzept [Art. 5 RGD 2017]	20
	Kapitel III – Schéma Directeur NQ 7b – „Rue des Charretiers/ Op der Lay“	21
1.	Charakteristika des Plangebietes	21
2.	Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)	25
3.	Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)	26
4.	Mobilität und technische Infrastruktur (Art. 8.(1)3 RGD 2017)	28
5.	Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)	30
6.	Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)	31
<b>3.</b>	<b>PAG – PARTIE RÈGLEMENTAIRE</b>	<b>33</b>
<hr/>		
3.1	Champs d’application	33
3.3	Partie graphique	35

---

<b>4.</b>	<b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	<b>39</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich – Zielsetzung	39
4.2	Bauplanungsrechtliche Maßnahmen	43
4.3	Fiche de présentation [Art. 1 RGD 2017]	44

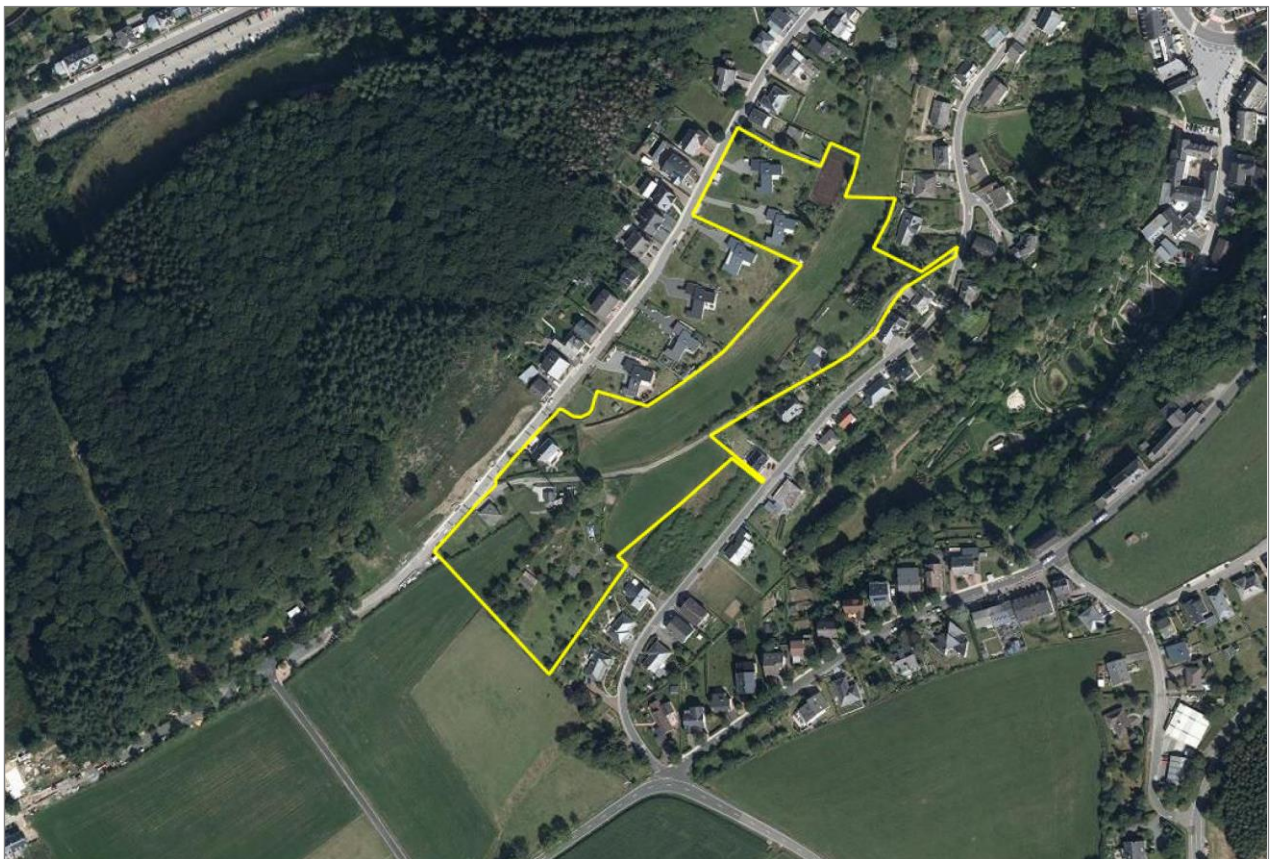
---

# 1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Wiltz beabsichtigt für den Bereich „Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“ eine punktuelle PAG Änderung durchzuführen. Es handelt sich dabei um den Bereich der Phase II des PAP „Rue des Charretiers“, der sich derzeit in der Ausarbeitung befindet. Durch die Erhöhung der Dichtekoeffizienten und die Anpassung (Ausweitung) des PAP NQ und der HAB-1 Zone soll die Errichtung eines dem Standort entsprechenden dichteren und homogenen Wohnquartiers ermöglicht werden.

## 1.1 Beschreibung / Zielsetzung der PAG Änderung

Das 3,30ha große Plangebiet liegt im Süden der Stadt Wiltz, am Ortsrand, innerhalb des bebaubaren Bereiches. Es umfasst den Bereich der Phase II des PAP „Rue des Charretiers“ und betrifft die Katasterparzellen 95/1003, 1168/4063, 1168/4227, 1168/4666, 1168/4667, 1168/4793, 1168/4795, 1169/13, 1169/3850, 1169/3851, 1169/4068, 1169/4506, 1170/3935, 1170/4069, 1170/4174, 1170/4284 und 1170/4796-1170/4799. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochplateaus südlich des Ortszentrums, zwischen der Rue des Charretiers im Nordwesten und der Rue des Rochers in Südosten. Umliegend besteht Wohnbebauung (größtenteils Einfamilienhäuser), im Südwesten erstreckt sich am Ortsrand ein Offenlandbereich (strukturlose Mähwiesen) bis zur ca. 330m entfernten Ortschaft Roullingen. Das Plangebiet selbst ist sehr heterogen, es bestehen Wohngebäude, Gartenflächen, Mähwiesen, ein Feldweg, einige lineare Gehölzstrukturen und eine GSM-Mobilfunkantenne.



*Abbildung 1: Luftbild 2019 mit Plangebietsabgrenzung (gelb) (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2020*

Für den westlich angrenzenden Bereich der Phase I des PAP „Rue des Charretiers“ (ca. 0,46ha) besteht bereits eine ministerielle Genehmigung vom 26.09.2018 (Réf.N°: 18287/23C). Hier ist die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern als Straßenrandbebauung nordwestlich der Rue des Charretiers vorgesehen. Im Rahmen der im November 2019 eingereichten PAG Änderung „Rue des Charretiers (NQ7a – Op der Lay)“ wurde die Erhöhung

der Dichtekoeffizienten (Grund- und Geschossfläche) beantragt, um eine nachhaltige Bodennutzung und eine an den Standort angepasste Bebauung umzusetzen. Der PAP wird entsprechend angepasst.

Im Bereich der hier betrachteten Phase II des PAP „Rue des Charretiers“ sollen insgesamt 48-50 Wohneinheiten (16 Wohneinheiten/ha), größtenteils freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus sowie die entsprechenden Infrastrukturen (Straßen, Parkplätzen, Anschlüsse, Regenrückhaltebecken, Treppenverbindungen nach Osten) errichtet werden. Zudem ist die Errichtung einer Treppe sowie der Ausbau des Feldweges nach Osten hinab zur Rue des Rochers vorgesehen. Die Umsetzung der Bebauung wird voraussichtlich phasiert erfolgen.



*Abbildung 2: Darstellung des PAP „Rue des Charretiers – NQ7 Lay – Phase II“, Version provisoire. Quelle: Thillens & Thillens, PACT, Februar 2020*

Um eine dem Standort entsprechende dichtere und homogene Errichtung des Wohnquartiers (NQ7a und NQ7b mit einheitlichen Parametern) zu ermöglichen, sind kleinere Ausweisungsanpassungen notwendig.

Im PAG en vigueur ist im Südwesten des Plangebietes im Bereich einer GSM-Mobilfunkantenne eine kleine „Zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP/ Parzellen 1170/4796 und 1170/4797) als öffentliche Fläche



ausgewiesen. Das übrige Areal ist als „Zone d’habitation 1“ (HAB-1) für eine Wohnbebauung niedriger Dichte vorgesehen. Dabei ist der HAB-1 Bereich, abgesehen von Teilbereichen im Norden (Parzellen 1168/4277, 1168/4666 und 1168/4667) und Westen (Parzelle 1168/4795) sowie den Zugängen zur Rue des Rochers im Südosten mit einer „Zone soumise à un plan d’aménagement particulier - nouveau quartier“ (NQ) überlagert. Die übrigen HAB-1 Bereiche sind Teil des „quartier existant“ (QE). Im Südwesten des Plangebietes ist eine „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) ausgewiesen, um eine Begrünung des Ortsrandes in Richtung des angrenzenden Offenlandes sicherzustellen. Um ausreichende fußläufige Verbindungen über das Plangebiet sicherzustellen, sind zudem einige von Nordwesten nach Südosten verlaufende „Couloirs de mobilité douce“ dargestellt.

Im PAG Projekt soll das gesamte Plangebiet als „Zone d’habitation 1“ (HAB-1) ausgewiesen und zum überwiegenden Teil mit einer „Zone soumise à un plan d’aménagement particulier - nouveau quartier“ (NQ) überlagert werden. Ein kleiner Teilbereich einer Gartenfläche (Parzelle 1170/4802) im Südosten des Plangebietes ist nicht Teil des neuen Wohnquartiers und wird somit nicht mehr als PAP NQ Fläche ausgewiesen. Über einen Teilbereich der Parzelle 1168/4227 im Norden des Plangebietes verlief ein „Couloir de mobilité douce“, welcher nicht mehr ausgewiesen werden soll, wobei die Ausweisung als HAB-1 und QE bestehen bleibt. Darüber hinaus sollen die Dichtekoeffizienten für die Errichtung des neuen Wohnquartiers angehoben werden. Der „Coefficient d’emprise au sol“ (COS) von 0,20 auf 0,35, der „Coefficient d’utilisation du sol“ (CUS) von 0,40 auf 0,65, der „Coefficient de scellement du sol“ (CSS) von 0,20 auf 0,50 und die „Densité de logement“ (DL) von 12 auf 16 WE/ha. Die Erhöhung der Dichtekoeffizienten (Grund- und Geschossfläche) garantiert eine nachhaltigere Bodennutzung und eine an den Standort und die angrenzende Phase I des PAP „Rue des Charretiers“ NQ7a angepasste Bebauung. Die „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) am südwestlichen Flächenrand bleibt bestehen. Die zuvor bestehenden „Couloirs de mobilité douce“ sind nicht mehr ausgewiesen, jedoch im Rahmen der konkreten Bebauungsplanungen des PAP sicherzustellen. Die PAP NQ-Fläche soll zudem als nach Art.17/21 NatSchG geschütztes Habitat ausgewiesen werden.

Die vorgesehene Umwidmung betreffen:

- BEP, PAP QE in HAB-1, PAP NQ
- HAB-1, PAP QE in HAB-1, PAP NQ
- HAB-1, PAP NQ in HAB-1, PAP QE

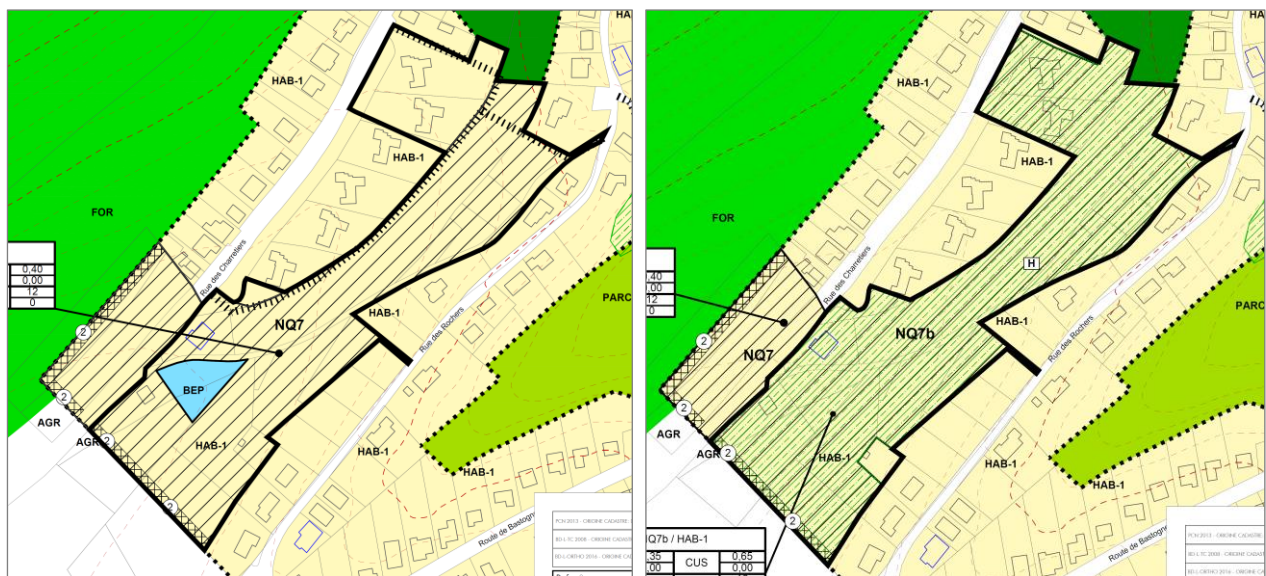


Abbildung 3: Ausweisung des PAG en vigueur (links) und des PAG-Projekts (rechts). Quelle: CO3 2020

## 1.2 Vorgehensweise

Der aktuell gültige PAG der Gemeinde Wiltz mit Ausnahme der Altgemeinde Eschweiler, der am 08. Mai 2017 vom Innenminister genehmigt wurde, basiert auf dem Gesetz vom 19. Juli 2004 in seiner geänderten Fassung und wurde entsprechend den Regelungen des „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG“ erstellt.

Die vorliegende PAG Änderung 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 d'une commune)
  - 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 réglementaire: Partie 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

Der Bereich der PAG-Änderungen in den Bereichen „Op der Lay NQ7a und 7b“ wurde einer Umwelterheblichkeitsprüfung - SUP Phase 1 (CO3, 2019) 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. Diese wurde im November beim zuständigen Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD) eingereicht. Die entsprechende Stellungnahme vom 09/12/2019 bestätigt die Einschätzung der Gemeinde, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Da die Gemeinde Wiltz die zeitnahe Durchführung weiterer PAG Änderungen in Auftrag gegeben hat, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf die Erstellung einer Version coordonnée verzichtet. Nach Genehmigung aller PAG Änderungen wird eine entsprechend angepasste Version coordonnée erarbeitet.



## 2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchende Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung 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]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
1.1	Le Programme Directeur d'aménagement du territoire (PDAT) Landesplanung	Wiltz als regionales Zentrum
1.2	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	Projekt PSL (Stand Juli 2019)
1.3	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	Wiltz als regionales Zentrum
1.4	Stratégie globale pour une mobilité durable pour les résidents et les frontaliers - MoDu	-
1.5	Programme d'aménagement régional	-
1.6	Pacte Logement	Mitglied im Pacte Logement

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 1.1, 1.2, 1.3 und 1.6.

##### 1.1 Le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire

Die räumliche Entwicklung des Landes basiert gemäß dem „Programme Directeur“ auf drei grundlegenden Handlungsfeldern, die mit der Gliederung des SDEC („Schéma de Développement de l'Espace Communautaire“) auf europäischer Ebene korrelieren. Für jedes der drei Handlungsfelder wurden dabei zuerst grundlegende Leitbilder definiert:

- ▶ Handlungsfeld 1: Die Entwicklung des urbanen und ländlichen Raums
- ▶ Handlungsfeld 2: Verkehr und Kommunikation
- ▶ Handlungsfeld 3: Schutz der Umwelt und der natürlichen Ressourcen

Auf Basis dieser Leitbilder wurden unter Beachtung des nationalen und regionalen Kontextes Zielsetzungen in Form sogenannter „Objectifs politiques“, die in weiterführenden Umsetzungsstrategien für die jeweiligen Handlungsfelder konkretisiert werden, definiert.

Nachfolgend werden die Handlungsfelder und dazugehörigen politischen Ziele, die durch die PAG-Änderung „Rue des Charretiers – Op der Lay (NQ7b)“ tangiert werden, aufgegriffen:

##### ▶ Handlungsfeld 1: Die Entwicklung des urbanen und ländlichen Raumes

Politisches Ziel 1: Schaffung und Aufrechterhaltung von dynamischen, attraktiven und konkurrenzfähigen Städten, Ballungsräumen und urbanen Regionen

Die Gemeinde Wiltz ist direkt von diesem Ziel betroffen, da sie selbst eines der Regionalen Zentren im Nordwesten des Landes darstellt. Sie soll ihrer Bestimmung und ihren Kapazitäten entsprechend in ihrer Funktion als Wohnstandort gestärkt werden. Gleichzeitig sollen ihre Potentiale als Basis der wirtschaftlichen Diversifizierung und der regionalen Entwicklung gefördert werden.

Ziel der PAG-Änderung ist die Schaffung eines dem Standort entsprechenden dichteren und homogenen Wohnquartiers. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz. Aufgrund der räumlichen Nähe zum nördlich unterhalb gelegenen Stadtkern und den hier gelegenen öffentlichen Einrichtungen, Arbeitsplätzen sowie Versorgungsinfrastrukturen bietet sich eine Erschließung des Plangebietes

zur Stärkung der Wohnfunktion von Wiltz an. Auf diese Weise kann ein Wohnquartier im Grünen, das über eine gute Anbindung an das Zentrum verfügt, entstehen.

Politisches Ziel 3: Entwicklung einer umweltverträglichen Siedlungsstruktur nach dem Prinzip einer nachhaltigen Raumentwicklung

Die Entwicklung der Städte soll auf den drei Säulen Funktionsmischung – Dichte – Stadt der kurzen Wege basieren. Ziel ist die Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Das heißt, dass vor allem Flächen im Innenbereich mobilisiert werden sollen. Weiterhin soll die Funktionsmischung innerhalb der Städte gestärkt werden, sodass die Wege zwischen den einzelnen Funktionen geringgehalten werden können.

Im Rahmen der PAG-Änderung soll die Schaffung eines dem Standort entsprechenden dichteren und homogenen Wohnquartiers ermöglicht werden. Das Areal befindet sich am Ortsrand jedoch innerhalb des bebaubaren Bereiches und ist bereits von zahlreichen Wohngebäuden umgeben. Somit wird eine Nachverdichtung angestrebt. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern ist eine Funktionsmischung auf örtlicher Ebene bei gleichzeitig kurzen Wegen gegeben (Wohnen – Arbeiten – Sich Versorgen – Verkehr). Weiterhin soll das Plangebiet durchgrünt, zahlreiche bestehende Grünstrukturen erhalten und der Ortsrandbereich eingegrünt werden.

Politisches Ziel 4: Schaffung von Städten und Dörfern, die den sozialen Anforderungen gerecht werden, eine hohe Lebensqualität bieten und der Politik der sozialen Integration fördern

Ziel ist es, hochwertige Lebensräume zu entwickeln, die allen sozialen Schichten Zugang ermöglichen. Dazu sollen die Bedürfnisse aller sozialen Gruppen bei der Planung berücksichtigt werden. Dazu bieten sich neue sowie unterschiedliche Wohnformen in multifunktional gestalteten Quartieren und Räumen an.

Es soll ein durchmischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen in durchgrünter Umgebung und Nähe zum Stadtkern entstehen. Somit entsteht ein Quartier, das allen sozialen Gruppen offensteht und sich durch eine hohe Diversität an Wohnformen auszeichnet.

Politisches Ziel 5: Förderung der Polyzentralität im Rahmen einer dezentralen Konzentration

Mit dem System der Zentralen Orte wurde ein wichtiges Instrument zur Raumentwicklung im Sinne einer dezentralen Konzentration implementiert, indem eine hierarchische Struktur von urbanen Zentren geschaffen wurde, die bei der künftigen Entwicklung des Großherzogtums eine zentrale Rolle spielen sollen. In den Zentralen Orten sollen sich - je nach Hierarchiestufe - die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen konzentrieren, um das jeweilige Zentrum selbst wie auch das zugeordnete Umland zu versorgen. Das „Programme Directeur“ teilt die Zentralen Orte hierarchisch in die drei Stufen Oberzentrum, Mittelzentrum und Regionales Zentrum. Wiltz selbst weist die Zentralörtlichkeit eines Regionalen Zentrums, das das direkte Umland mitversorgt, auf.

Die im Rahmen der PAG-Änderung angestrebte Entwicklung eines Wohngebietes mindert den Siedlungsdruck in der Stadt Wiltz. Zudem wird ein Wohngebiet in zentralörtlicher Lage mit guter fußläufiger Anbindung an die Versorgungseinrichtungen errichtet, sodass sich die Wege der zukünftigen Bewohner verkürzen können. Dies trägt auch zu einer Entlastung des Oberzentrums Luxemburg-Stadt bei.

Die Handlungsfelder 2 („Verkehrswesen und -verbindungen) und 3 („Schutz der Umwelt und der natürlichen Ressourcen“) und die damit einhergehenden politischen Ziele („objectifs politiques“) werden von der PAG-Änderung nicht bzw. nicht wesentlich tangiert.

## 1.2 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“

Auf Basis des seit 17.04.2018 rechtskräftigen Landesplanungsgesetzes läuft derzeit die Prozedur zu den vier genannten „Plans Directeur Sectoriel“. Die vorliegenden Entwürfe (Stand Juli 2019) der „Plans Directeur Sectoriels - Primaires“ werden für die Betrachtungen im vorliegenden Dokument verwendet.

### Plan Directeur Sectoriel – Logement – PSL

Eine zentrale Aufgabe des PSL ist es, geeignete Planungsinstrumente und erforderliche rechtliche Rahmen zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen zu definieren.

Ein insgesamt 40,2 ha großer Bereich im Zentrum von Wiltz ist im Plan directeur sectoriel – logement (PSL, Stand Juli 2019) als „Zone prioritaire d'habitation“ ausgewiesene (Gebiet 20-Wiltz „Wunne mat der Wooltz“). Es umfasst eine große Industriebrache und angrenzende Bereiche, die sich vom Bahnhof Wiltz nach Westen und Südwesten erstrecken. Hier soll zukünftig Wohnraum für bis zu 1.800 Menschen entstehen.

Das Plangebiet liegt ca. 100m südlich und oberhalb des PSL-Projektes „Wunne mat der Wooltz“. Somit bestehen keine direkten Berührungspunkte zwischen den Planungen. Das auf dem Plangebiet vorgesehene Wohngebiet ist jedoch im Kontext einer generellen Umgestaltung und Bevölkerungszuwachses in Wiltz zu sehen und wird von den im Rahmen des PSL-Projektes geschaffenen Infrastrukturen profitieren.

### Plan Directeur Sectoriel - Zones d'activités économiques - PSZAE

Westlich befinden sich in ca. 800m Entfernung vom Plangebiet die regionale sowie die nationale Gewerbezone Wiltz, die im PSZAE als Zone d'activité économique régionale bzw. nationale „Wiltz“ ausgewiesen sind. Zwischen der PAG-Änderung und den PSZAE Bereichen besteht kein Wirkungszusammenhang.

## 1.3 Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept (IVL)

Mit dem IVL, das auf dem „Programme Directeur“ aufbaut, soll die Entwicklung von Siedlungsstruktur, Pendlerstruktur und Verkehrsinfrastruktur sinnvoll aufeinander abgestimmt und verzahnt werden. Das IVL ist ein Arbeitsinstrument zur Abstimmung sektorieller Pläne sowie ein Rahmen für regionale und kommunale Planungen. Für das ganze Großherzogtum gilt, dass zur Entlastung der Hauptstadt Luxemburg zukünftig mittels einer überdurchschnittlichen Entwicklung der Zentralen Orte eine stärkere Ausrichtung der Landesentwicklung auf eine polyzentrische Raumstruktur erfolgen soll.

Das IVL sieht als Entwicklungsperspektive für den ländlichen Raum die Eigenentwicklung mit einzelnen Siedlungsschwerpunkten – den zentralen Orten zu denen auch Wiltz zählt – vor, die zur langfristigen Sicherung der Qualitäten des ländlichen Raums mit der Entwicklung der städtischen Räume abgestimmt sein muss. Die Entwicklungsperspektive der Eigenentwicklung bedeutet für die betroffenen Gemeinden eine restriktive Handhabung der Wohnbauflächenausweisung bzw. deren Bebauung. „Aus diesem Grund sieht das IVL vor, dass sich die Gemeinden im Ländlichen Raum entwickeln, wie es der Eigenbedarf auf Grundlage des natürlichen Bevölkerungswachstums erfordert, wodurch starke Zuwanderungen von außen gebremst werden“ (IVL, S.108). Die

Stadt Wiltz ist als Regionales Zentrum gesondert zu behandeln und als „räumlicher Schwerpunkt mit Versorgungsfunktion“, auf die künftig der verstärkte Einwohnerzuwachs gelenkt werden soll, auszubauen.

Die PAG-Änderung entspricht den Zielen des IVL, denn der Einwohnerzuwachs soll auf die Regionalen Zentren gelenkt werden. Zudem weist Wiltz als Regionales Zentrum der Planungsregion West eine gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen und Zugangsmöglichkeiten zum Nahverkehr auf. Mit der Bahnlinie besteht Anschluss an Luxemburg-Stadt. Außerdem können die Wege mit der Ausweisung eines stadtkernnahen Wohngebietes kurzgehalten werden. Durch die PAG-Änderung wird die Funktionsmischung der Stadt Wiltz gestärkt und die vorhandenen Infrastrukturen besser genutzt.

## 1.6 Pacte Logement

Ende 2008 schloss die Gemeinde einen Pacte Logement ab. Darin verpflichtet sie sich, innerhalb von zehn Jahren (2007-2017) ihre Einwohnerzahl um 15% zu steigern, die soziale Mischung durch eine Senkung der Baulandkosten zu fördern und durch eine angemessene Bebauungsdichte eine rationelle Landnutzung zu sichern. In diesem Pakt wurde der Bau von 234 Wohneinheiten vorgesehen. Von diesen Projekten wurde der Großteil bereits realisiert.

Im Jahr 2019 lebten 7.066 Einwohner in der Gemeinde Wiltz (Quelle: statec.lu 2020). Als Referenzwert für den Pacte Logement wurde der Einwohnerstand des 1.1.2007 herangezogen (4.672 Einwohner). Zwar sind die Bevölkerungsdaten aufgrund unterschiedlicher Quellen und Zählungsmethoden nur bedingt miteinander vergleichbar, dennoch fand im Zeitraum 2007-2019 ein Einwohnerwachstum von 51% statt.

Die PAG-Änderung wird zu einer weiteren Zunahme der Bevölkerung in Wiltz führen.

## 2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	Ausweisung eines neuen Wohngebietes

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Punkt 2.4.

## 2.4 Entwicklungstendenzen

Neben dem Pacte Logement, der die Gemeinde Wiltz zwischen 2007 und 2017 zu einem Bevölkerungswachstum von mind. 15% verpflichtete, wird Wiltz vom Plan Sectoriel Logement als prioritäre Wohngemeinde eingestuft. Des Weiteren stellt Wiltz das regionale Zentrum des Nordwestens dar und übt eine entsprechende Anziehungskraft auf die Umgebung aus. Aus diesen Gründen ist ein weiteres Bevölkerungswachstum anzustreben.

Auf dem Plangebiet sollen insgesamt 48-50 Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus) entstehen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/Haushalt wäre dies ein Bevölkerungswachstum von ca. 120-125 Einwohnern. Verglichen mit den weiteren Bauvorhaben in der Stadt Wiltz, insbesondere dem PSL-Projekt „Wunne mat der Woltz“ (ca. 1.800 neue Einwohner), ist das Plangebiet ein kleines Projekt, jedoch Teil der allgemeinen Tendenz zur Stärkung der Stadt Wiltz als regionales Zentrum und zentralen Ort.

### 3. Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	-
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

### 4. Grundbesitz [Art. 3.4 RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

### 5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	Erhöhung der Dichtekoeffizienten
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	-
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5	Grün- und öffentlicher Raum	Multifunktionales Wohnquartier

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 5.1 und 5.5.

#### 5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortszentrums von Wiltz im Bereich eines Hochplateaus und somit ca. 80m oberhalb des Rathauses und ca. 150m oberhalb des Fließgewässers Woltz. Umliegend besteht bereits größtenteils Wohnbebauung, vorwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern. Zudem befindet sich nordwestlich des Plangebietes ein Waldgebiet, sodass eine Einsehbarkeit lediglich aus Südwesten vom angrenzenden Offenland aus besteht.

Im Rahmen der PAG Änderung soll durch die Erhöhung der Dichtekoeffizienten eine dichtere Bebauung ermöglicht und somit eine nachhaltigere Bodennutzung garantiert werden. Das Plangebiet verbleibt in einer „Zone d’habitation 1“ und ist somit nach wie vor für eine Wohnbebauung niedriger Dichte, entsprechend der umliegend bestehenden Bebauung, ausgewiesen. Neben zahlreichen Einfamilien- und Doppelhäusern ist nach aktueller Planung lediglich ein Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen, sodass sich das neue Wohngebiet in die umliegend bestehende Bebauung integriert.

Eine landschaftliche Integration des am Ortsrand gelegenen Plangebietes ist aufgrund der am südwestlichen Flächenrand ausgewiesenen „Zone de servitude urbanisation – écran de verdure“ (ZSU-2) nach wie vor gegeben.

## 5.5 Grün- und öffentlicher Raum

Im südlich des Ortszentrums von Wiltz gelegenen Bereich des Hochplateaus befinden sich mit dem angrenzenden Wald sowie dem Jardin de Wiltz angrenzend an die Jugendherberge einige Grün- und Naherholungsbereiche.

Für den Bereich des Plangebietes ist neben Erhalt und Pflanzung von einigen linearen Grünstrukturen und Retentionsbecken auch die Errichtung von zwei Spielplätzen vorgesehen. Dies trägt zur grünstrukturellen Vernetzung bei und sorgt für eine Steigerung des Erholungswertes sowie der Lebensqualität innerhalb des Quartiers.

## 6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	GSM-Mobilfunkantenne
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	Schulkapazitäten

→ Es besteht ein **direkter** Einfluss auf die Planung für die Punkte 6.1 und 6.2.

### 6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen

Im Süden des Plangebietes befindet sich der ca. 40m hohe Mast einer GSM-Mobilfunkantenne.

Im Zuge der Errichtung des Wohnquartiers soll der Bereich des GSM-Mobilfunkantenne (derzeit öffentliche BEP-Fläche) zukünftig ebenfalls als HAB-1 ausgewiesen und bebaut werden. Die alte Antenne wird zuvor rückgebaut und an einer anderen Stelle, in größerer Entfernung zu einer Wohnbebauung, eine neue Antenne errichtet.

### 6.2 Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen

Seit dem Schuljahr 2014/2015 haben die schulischen Infrastrukturen der Gemeinde allmählich die Kapazitätsgrenzen erreicht. In Anbetracht der Realisierung weiterer städtebaulicher Projekte (vor allem PSL-Projekt „Wunne mat der Wooltz“) sowie der Fusion der Gemeinden Wiltz und Eschweiler müssen die schulischen Infrastrukturen weiter ausgebaut werden. Die Gemeinde plant bereits Projekte zur Erweiterung der schulischen Infrastrukturen.

Durch die Entwicklung von 48-50 Wohneinheiten im Bereich des Plangebietes kommt es zu einem Anstieg der Bevölkerung um bis zu 125 Einwohner (durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/ Haushalt). Da aufgrund des Trends der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre anzunehmen ist, dass ein Großteil der zuziehenden Bevölkerung Familien mit Kindern sein werden, muss für diese eine ausreichende Schulinfrastruktur vorhanden sein.

Die schulischen Infrastrukturen der Gemeinde liegen vor allem im Ortskern von Wiltz. Dort befinden sich Einrichtungen sowohl für die Grundschule als auch das Lycee du Nord. Im Zuge der Umsetzung des PSL-Projektes „Wunne mat der Wooltz“ sind Erweiterungen der schulischen Infrastrukturen vorgesehen. Die Entwicklung des Plangebietes trägt zur optimalen Ausnutzung der neu zu schaffenden Infrastrukturen bei.

## 7. Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
7.1	Verkehrsnetze	Verkehrsanbindung und -belastung
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	Zugang zum ÖPNV
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 7.1 und 7.2.



## 7.1 Verkehrsnetze

Das Plangebiet befindet sich oberhalb des Ortszentrums von Wiltz. Aufgrund der Topographie bestehen wenige Straßenverbindungen hinunter in die Stadt. Die Straßenerschließung des Plangebietes erfolgt nach Nordwesten über die angrenzende Rue des Charretiers. Diese führt nach Süden über die C.R. 318 und C.R. 321 in Richtung N 12 und nach Norden in Richtung Ortszentrum Wiltz. Nach Osten führt ein Feldweg zur Rue des Rochers.



Abbildung 4: Straßennetz Wiltz (rot = Nationalstraße | gelb = Chemin Repris | weiß = Gemeindestraße) sowie Lage des Plangebietes (blau eingekreist). Quelle: geoportail.lu 2020

Durch die geplante Entwicklung des Wohnquartieres werden keine erheblichen Veränderungen der Verkehrsströme erwartet. Es ist von einer gewissen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs auszugehen, diese wird jedoch als verträglich eingestuft. Um den vom Plangebiet ausgehenden Autoverkehr von den nach Norden sehr schmal werdenden Straßen Rue des Charretiers und Rue des Rochers fernzuhalten, sollten diese für den Durchgangsverkehr (insb. Schwerverkehr) gesperrt werden. Zudem sollte geprüft werden, inwieweit die nach Süden bestehenden Straßenverbindungen ausreichend dimensioniert sind, um den großräumigen Straßenanschluss des Plangebietes sicherzustellen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verminderung des Verkehrslärms sollte im Plangebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung entsprechend der bereits auf der Rue des Charretiers bestehenden Tempo 30 Zone erfolgen.

Der bestehende und das Plangebiet querende Feldweg dient zukünftig als Zugang zu zwei Wohngebäuden von der Rue des Rochers aus. Dieser wird jedoch für den Durchgangsverkehr gesperrt und ist somit in erster Linie eine Fuß- und Radwegeverbindung. Zudem soll im Südosten eine Treppe als weitere fußläufige Verbindung zur Rue des Rochers und weiter hinab zum Jardin de Wiltz angelegt werden.



## 7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Wiltz ist über den Bahnverkehr mit der CFL-Linie 10 mit Umstieg in Kautenbach an die Hauptstadt angebunden. Diese verkehrt tagsüber im Halb-Stunden-Takt. Zusätzlich besteht über eine Busverbindung nach Ettelbruck Anschluss an den dortigen Bahnhof.

Der Bahnhof Wiltz befindet sich im Zentrum von Niederwiltz. Von dort aus bestehen zahlreiche Buslinien, die überregionale Ziele anfahren und so eine Anbindung von Wiltz und des Umlandes an die Bahn gewähren.

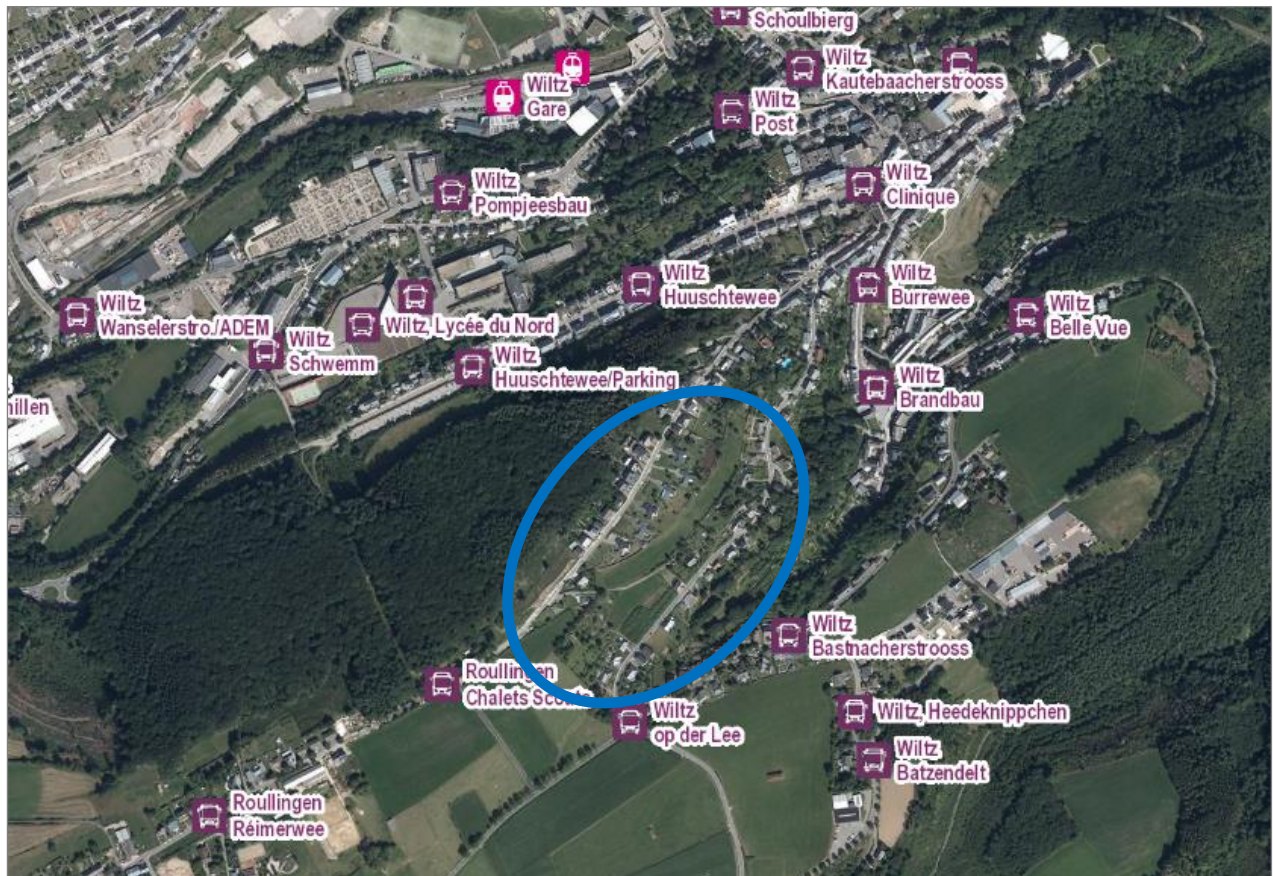


Abbildung 5: Lage des Bahnhofes (pink) und der Bushaltestellen (lila) im Umfeld des Plangebietes (blau eingekreist) in Wiltz. Quelle: geoportail.lu 2020

Südlich und südwestlich des Plangebietes bestehen in ca. 150m Entfernung zum Plangebiet zwei Bushaltestellen. Der Bahnhof liegt ca. 550m unterhalb nördlich des Plangebietes. Somit besteht ein guter Anschluss an den ÖPNV. Die Buslinien in Richtung Ortszentrum südlich des Plangebietes verlaufen entlang des C.R. 318. Eine Verlegung der Buslinien auf die Rue des Charretiers und Rue des Rochers näher an das Plangebiet heran ist aufgrund der Topographie und der engen Straßen nicht möglich. Die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen wird durch die neuen Verbindungen (ausgebauter Feldweg, Treppe) verbessert.

## 8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
8.1	Trinkwasserversorgung	-
8.2	Abwasserentsorgung	Klärkapazitäten, Retentionsbecken
8.3	Schutzzonen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme des Punktes 8.2.

Durch die Lage des Wohngebietes im Bereich eines Hochplateaus sind keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung kann über die umliegend bereits bestehenden Leitungen sichergestellt werden.

## 8.2 Abwasserentsorgung

Das Umfeld des Plangebietes ist bereits über Abwasserleitungen entlang der Rue des Charretiers und der Rue des Rochers an die biologische Kläranlage Wiltz angeschlossen. Diese entsorgt die Abwässer der Gemeinden Wiltz und Winseler, wurde rezent erneuert und auf 16.500 EWG ausgebaut. Die Abwasserentsorgung und -aufbereitung wird vom Syndikat SIDEN („Syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires du Nord“) übernommen.

Die beiden durch die Kläranlage Wiltz angeschlossenen Gemeinden Wiltz und Winseler haben derzeit eine Einwohnerzahl von insgesamt ca. 8.500. Somit sind ausreichend Klärkapazitäten für die Gemeinden und das Plangebiet gewährleistet, auch bei der langfristigen Umsetzung der zahlreichen großen Bauprojekte und damit einhergehenden steigenden Einwohnerzahlen.

Im Zuge der voraussichtlich phasierten Flächenentwicklung sind für einzelnen Entwicklungsphasen separate Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, um jeweils im Falle von Starkregenereignissen Überschwemmung in den tiefergelegenen Bereichen zu vermeiden oder abzumindern. Die ausreichende Dimensionierung der Überlaufbecken sowie der Frisch- und Abwasserleitungen sowie das Einholen einer entsprechenden Genehmigung der AGE wird vorausgesetzt.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	Landschaftsintegration
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Biotope und Habitats
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 der Punkte 9.2 bis 9.4.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der SUP Phasen 1 (UEP) und 2 (UB) für den PAG der Gemeinde Wiltz als Untersuchungsfläche W\_42 „Rue des Charretiers/ Op der Lay“ untersucht. Zudem fand im Rahmen der rezenten PAG-Änderungen in den Bereichen „Op der Lay NQ7a und 7b“ eine erneute Umwelterheblichkeitsprüfung - SUP Phase 1 (CO3, 2019) statt. Diese bewertet die PAG-Änderung als umweltverträglich, unter der Berücksichtigung von Maßnahmen und Empfehlungen. Mittlere Auswirkungen werden darin für die drei Schutzgüter Landschaft, Flora-Fauna-Habitat und menschliche Gesundheit und Bevölkerung gesehen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Boden werden nur geringe Auswirkungen erwartet.

Das Avis nach 2.3 des MECDD vom 09.12.2019 (N/Réf: 94846/CL-mz) bestätigt diese Bewertung.

### 9.2 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist aus Richtung Südwesten von den hier angrenzenden strukturlosen Mähwiesen aus gesehen stark einsehbar.

Entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes ist im PAG die Ausweisung einer „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) zur Flächenrandbegrünung vorgesehen. Diese bleibt im Zuge der PAG-Änderung bestehen, sodass eine landschaftliche Integration des neuen Wohnquartiers gewährleistet ist.

### 9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen (einige Heckenstrukturen sowie größere Gehölze auf Gartenflächen), für die möglicherweise einen Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Diese sind nicht im PAG gekennzeichnet.

Laut SUP Phase 1 (CO3, 2019) zeigen die artenschutzrechtlichen Screenings und Datengrundlagen auf, dass durch eine Bebauung des Plangebietes eine potenziell erhebliche Betroffenheit für die Fledermaus- und Avifauna besteht.

Eine Kompensation (Ökopunkte) zerstörter Biotopstrukturen ist möglich. Die genaue Wertigkeit der einzelnen Strukturen ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Genehmigungsanfrage und erforderlichen Biotop- und Habitatwertermittlung genauer zu bestimmen.

Zur Unterbindung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach Art.21 NatSchG sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Die zerstörten Strukturen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Ökopunkte) auszugleichen.

Das Plangebiet soll aufgrund der bestehenden Betroffenheit als nach Art.17/21 NatSchG zu schützendes Habitat ausgewiesen werden. Im Vorfeld einer Entwicklung der Fläche ist eine Geländestudie (Fledermaus- und Avifauna) durchzuführen, um die tatsächliche Nutzung der Fläche durch geschützte Arten zu ermitteln. Dabei ist die bestehende Situation (nordwestlich genehmigter PAP) einzubeziehen. Die ggf. aus der Geländestudie resultierenden (CEF-) Maßnahmen sind dann bei bzw. im Vorfeld der Flächenentwicklung umzusetzen. Unter der Voraussetzung, dass diese Vorgehensweise eingehalten wird, wird die Ausweisung des Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

### 9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

#### GSM-Mobilfunkantenne

Im Südwesten des Plangebietes besteht der ca. 40m hohe Mast einer GSM-Mobilfunkantenne. Die Anlage hat eine Leistungsstärke von  $\geq 50$  Watt und für die einzelnen Antennen bestehen Genehmigungen der AEV (N°3/15/0239, N°3/17/0184, N°1/17/0580). Die Genehmigungen basieren auf dem PAG en vigueur.

Durch die vorliegende PAG Änderung (Umwidmung der bestehenden BEP Zone in eine HAB-1 Zone) ist im Falle einer Flächenentwicklung der Rückbau der Mobilfunkantenne vorgesehen, sodass nach einer Bebauung keine potenziellen Strahlungsbelastungen für Anwohner bestehen. Sofern Wohnbebauung vor dem Rückbau der Antenne errichtet wird, sollte die Betriebsgenehmigung für die Mobilfunkantenne mit der zuständigen Behörde (AEV) abgestimmt werden.

#### Verkehrslärm

Durch die Errichtung des Wohngebietes ist durch die neuen Anwohner mit einer Verkehrszunahme, die in erster Linie auf eine Zunahme des Autoverkehrs hinausläuft, zu rechnen. Dementsprechend steigen auch mögliche negative Auswirkungen durch Verkehrslärm und für die Verkehrssicherheit der Anwohner. Als Haupterschließung für den Straßenverkehr ist eine Verbindung in Richtung Südwesten vorgesehen, da die Rue des Charretiers nach Nordosten in Richtung Ortszentrum sehr eng wird und zusätzlicher Verkehr die Anwohner hier stark belasten würde.

Um starke Belastungen durch einen steigenden Straßenverkehr (Lärm- und Verkehrssicherheit) zu vermeiden, sollten Maßnahmen zur besseren und sicheren Erreichbarkeit des Ortszentrums von Wiltz mit dem ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß umgesetzt werden. Um den vom Plangebiet ausgehenden zunehmenden Autoverkehr in Richtung Südwesten zu lenken, sollten die Rue des Charretiers und die Rue des Rochers nach Nordosten für den Durchfahrtsverkehr (insb. Schwerverkehr) gesperrt und der großräumige Straßenanschluss in Richtung Südwesten und Süden erweitert bzw. ausreichend dimensioniert werden.

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

10.	<b>Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10 RGD 2017]</b>	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	PAG-Änderung Rue des Charretiers (NQ7a)

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.2.

### 10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Für den westlich angrenzenden Bereich der Phase I des PAP „Rue des Charretiers“ (ca. 0,46ha) besteht bereits eine ministerielle Genehmigung vom 26.09.2018 (Réf.N°: 18287/23C). Hier ist die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern als Straßenrandbebauung nordwestlich der Rue des Charretiers vorgesehen. Im Rahmen der im November 2019 eingereichten PAG Änderung „Rue des Charretiers (NQ7a – Op der Lay)“ wurde die Erhöhung der Dichtekoeffizienten (Grund- und Geschossfläche) beantragt, um eine nachhaltige Bodennutzung und eine an den Standort angepasste Bebauung umzusetzen. Der PAP soll entsprechend angepasst werden.

## 11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]

11.	<b>Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]</b>	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
11.1	städtebauliches Entwicklungspotential für Wohngebiete und wirtschaftliche Aktivitäten auf Basis des aktuell gültigen PAG	Einwohnerpotenzial

→ Es besteht ein **direkter** Einfluss auf die Planung.

Das Plangebiet war bereits im PAG en vigueur größtenteils als „zone d’habitation 1“ (HAB-1) ausgewiesen und somit für die Errichtung eines Wohnquartiers geringer Dichte vorgesehen.

Durch die PAG-Änderung wird die HAB-1 Fläche leicht vergrößert und eine Nutzung/ Erschließung als Wohnquartier somit erleichtert. Durch die Erhöhung der Dichtekoeffizienten wird darüber hinaus eine dichtere Bebauung ermöglicht und somit eine nachhaltigere Bodennutzung garantiert.

Auf dem Plangebiet sollen insgesamt 48-50 Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus) entstehen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/Haushalt wäre dies ein Bevölkerungswachstum von ca. 120-125 Einwohnern. Dieser Zuwachs erfolgt voraussichtlich phasiert.

## 12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]

12.	<b>Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]</b>	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	Biotop- und Habitatschutz
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	-
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	-
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	Landesplanung Immissionsschutz

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 12.1 und 12.5.

## 12.1 Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen

Durch das Naturschutzgesetz (NSG) von 2018 sind für die Raum- bzw. Bauplanung bestimmte Restriktionen vorgegeben. Grundsätzlich sind nach Art. 5 NSG Bautätigkeiten jedweder Art nur innerhalb des bebaubaren Bereichs bzw. des sog. Bauperimeters („Périmètre d'agglomération“) zulässig. In der ausgewiesenen Grünzone („Zone verte“) herrscht ein allgemeines Bauverbot. Ausgenommen davon sind privilegierte Vorhaben seitens der Land- und Forstwirtschaft, des Gemüseanbaus, des Garten- und Weinbaus, der Fischereiwirtschaft, der Bienenzucht und des Jagdwesens oder wenn ein Vorhaben im öffentlichen Interesse ist und eine ministerielle Genehmigung vorliegt. Weitere Nutzungseinschränkungen (Eingriffe in den Wasserlauf von Fließgewässern, Errichtung von Anlagen für die Energiegewinnung, aber auch Ordnungsregeln wie Park- und Campierungsverbote) sind im Art. 6ff. definiert.

Art. 17 des Naturschutzgesetzes definiert den Biotopschutz. Biotope dürfen prinzipiell nicht verkleinert, zerstört oder verändert werden, außer mit ministerieller Genehmigung im Interesse der Allgemeinheit.

Art. 20-21 besagt, dass Pflanzen, die geschützt sind („intégralement protégés“) nicht entfernt, entwurzelt, beschädigt oder zerstört werden dürfen. Tiere, die geschützt sind („intégralement protégés“), dürfen in der Ruhe nicht gestört, nicht getötet, nicht gefangen genommen, nicht gejagt und ausgestopft werden.

Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen (einige Heckenstrukturen sowie größere Gehölze auf Gartenflächen), für die möglicherweise einen Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Diese sind nicht im PAG gekennzeichnet. Eine Kompensation (Ökopunkte) zerstörter Biotopstrukturen ist möglich. Die genaue Wertigkeit der einzelnen Strukturen ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Genehmigungsanfrage und erforderlichen Biotop- und Habitatwertermittlung genauer zu bestimmen.

Zur Unterbindung artenschutzrechtlicher Verbottatbestände nach Art. 21 NatSchG sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Die zerstörten Strukturen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Ökopunkte) auszugleichen.

Laut SUP Phase 1 (CO3, 2019) zeigen die artenschutzrechtlichen Screenings und Datengrundlagen auf, dass durch eine Bebauung des Plangebietes eine potenziell erhebliche Betroffenheit für die Fledermaus- und Avifauna besteht.

Das Plangebiet soll aufgrund der bestehenden Betroffenheit als nach Art. 17/21 NatSchG zu schützendes Habitat ausgewiesen werden. Im Vorfeld einer Entwicklung der Fläche ist eine Geländestudie (Fledermaus- und Avifauna) durchzuführen, um die tatsächliche Nutzung der Fläche durch geschützte Arten zu ermitteln. Dabei ist die bestehende Situation (nordwestlich genehmigter PAP) einzubeziehen. Die ggf. aus der Geländestudie resultierenden (CEF-) Maßnahmen sind dann bei bzw. im Vorfeld der Flächenentwicklung umzusetzen. Unter der Voraussetzung, dass diese Vorgehensweise eingehalten wird, wird die Ausweisung des Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

## 12.5 Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung

### Landesplanung

Die Vorgaben der übergeordneten Raumplanung können die Entwicklung einzelner Ortschaften beeinflussen. Diese Vorgaben werden durch die sogenannten sektoriellen Leitpläne („Plans Directeurs Sectoriels“, kurz PDS), die individuell für verschiedene Fachbereiche zu erstellen sind, formuliert und jeweils durch RGD verbindlich (siehe Kapitel 1):

- Die „Plans Directeurs Sectoriels primaires“ beziehen sich vor allem auf die Bodennutzung, konkret auf die Flächenentwicklung im Bereich Wohnungsbau und Gewerbe sowie Mobilitätsräume und Landschaftsschutz.
- Die „Plans Directeurs Sectoriels secondaires“ befassen sich in erster Linie mit infrastrukturellen Aufgaben hinsichtlich der wirtschaftlichen Stärkung einzelner Regionen bzw. Orte.



In Bezug auf die vorliegende PAG-Änderung ist die Stadt Wiltz vom „Plan Directeur Logement“ betroffen. Im PSL 2018 wird nur das Zentrum der Stadt Wiltz, östlich angrenzend an das Plangebiet, als prioritäres Wohngebiet ausgewiesen (Gebiet 20-Wiltz „Wunne mat der Wooltz“).

Die auf dem Plangebiet vorhandene Mobilfunkantenne ist im Sekundärplan „Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles“ verzeichnet.

#### Immissionsschutz

Lärm kann das körperliche, seelische und soziale Wohlbefinden von Menschen beeinträchtigen. Das Lärmempfinden ist subjektiv und von Mensch zu Mensch sehr unterschiedlich. Lärmbelastungen können vielfältige psychische und physische Wirkungen haben. Auch der Schutz vor elektromagnetischer Strahlung ist zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung zu beachten.

Um starke Belastungen durch einen steigenden Straßenverkehr (Lärm- und Verkehrssicherheit) zu vermeiden, sollten Maßnahmen zur besseren und sicheren Erreichbarkeit des Ortszentrums von Wiltz mit dem ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß umgesetzt werden. Um den vom Plangebiet ausgehenden zunehmenden Autoverkehr in Richtung Südwesten zu lenken, sollten die Rue des Charretiers und die Rue des Rochers nach Nordosten für den Durchfahrtsverkehrs (insb. Schwerverkehr) gesperrt und der großräumige Straßenanschluss in Richtung Südwesten sowie Süden erweitert bzw. ausreichend dimensioniert werden.

Durch die vorliegende PAG Änderung (Umwidmung der bestehenden BEP Zone in eine HAB-1 Zone) ist im Falle einer Flächenentwicklung der Rückbau der Mobilfunkantenne vorgesehen, sodass nach einer Bebauung keine potenziellen Strahlungsbelastungen für Anwohner bestehen. Sofern Wohnbebauung vor dem Rückbau der Antenne errichtet wird, sollte die Betriebsgenehmigung für die Mobilfunkantenne mit der zuständigen Behörde (AEV) abgestimmt werden.

## Kapitel II - Entwicklungskonzept

### 1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4 RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	Ausweisung NQ
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Erhöhung der Dichtekoeffizienten
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	-
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	Phasierung

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 1.2, 1.3 und 1.6.

#### 1.2 Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“

Im PAG werden alle Flächen, die innerhalb des Bauperimeters liegen und für eine Bebauung vorgesehen sind, entweder mit einem „PAP quartier existant“ oder einem „PAP nouveau quartier“ belegt, sodass sämtliche bebaubaren bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechende Regeln in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten.

- ▶ Die bestehenden, erschlossenen und größtenteils bebauten Siedlungsflächen werden in der Regel als Bauflächen entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenart ausgewiesen und im PAG als bestehende Quartiere bzw. „quartiers existants“ behandelt. Die geplanten An-, Um- sowie Neubaumaßnahmen innerhalb solcher Bestandsquartiere werden punktuell als Nachverdichtungsmaßnahmen erfolgen und sich an den umgebenden Bestandsstrukturen orientieren. Vorgaben für Baumaßnahmen in einem „quartier existant“ werden im „PAP quartier existant“ festgesetzt.
- ▶ Die freien, größtenteils unbebauten Flächen werden im PAG grundsätzlich als neu zu erschließende Quartiere („nouveaux quartiers“, kurz NQ) abgegrenzt. Die entsprechenden Flächen sind bei konkreter Planungsabsicht ausnahmslos im Rahmen eines PAP („PAP - nouveau quartier“) zu entwickeln und zu erschließen, wobei das bauliche Entwicklungs- bzw. Erschließungskonzept sowie Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung bereits auf PAG-Ebene definiert werden. Für sämtliche „nouveaux quartiers“, für die zu dem Zeitpunkt der PAG-Überarbeitung/ Neuaufstellung kein genehmigter PAP vorliegt, wird ein „Schéma Directeur“ erstellt (siehe „Étude Préparatoire – Volume 3“).

Im Rahmen der PAG Änderung sollen innerhalb des Plangebietes kleinere Ausweisungsanpassungen bezüglich der „quartiers existants“ und der „nouveaux quartiers“ stattfinden.

Um eine bestmögliche Entwicklung der Fläche als Wohnquartier zu gewährleisten, sollen zukünftig ca. 13 ar BEP, PAP QE und ca. 57 ar HAB-1, PAP QE als HAB-1, PAP NQ ausgewiesen werden.

Zudem soll eine ca. 5,5 ar große private Gartenfläche, die außerhalb des geplanten Wohnquartiers gelegen ist, zukünftig nicht mehr als HAB-1, PAP NQ, sondern als HAB-1, PAP QE ausgewiesen werden.

#### 1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Innerhalb einer Ortschaft sind unterschiedlich dichte Quartiere zu finden, die folgenden städtebaulichen Regeln folgen:

- ▶ Im Ortskernbereich sollte dichter gebaut werden.
- ▶ Dichten und Höhen sollten radial vom Ortskern bzw. linear von den Hauptverkehrsachsen ausgehend abnehmen.
- ▶ Außerhalb der Ortskerne (Übergang zwischen Ortskern und -rand) sind angepasste, mittlere Dichten, die niedriger sind als in den Ortszentren, anzustreben.

Im Rahmen der PAG Änderung sollen die Dichtekoeffizienten erhöht werden. Der „Coefficient d’emprise au sol“ (COS) soll von 0,20 auf 0,35, der „Coefficient d’utilisation du sol“ (CUS) von 0,40 auf 0,65, der „Coefficient de sellement du sol“ (CSS) von 0,20 auf 0,50 und die „Densité de logement“ (DL) von 12 auf 16 WE/ha erhöht werden. Die Erhöhung der Dichtekoeffizienten (Grund- und Geschossfläche) garantiert eine nachhaltige Bodennutzung und eine an den Standort angepasste Bebauung.

## 1.6 Phasierung der Siedlungsentwicklung

Für das Plangebiet ist eine phasierte Entwicklung vorgesehen, die jedoch noch nicht genauer definiert ist.

## 2. Mobilität [Art. 4 RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	Zugang zu den Haltestellen
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	Ausbau Fuß- und Radwegenetz
2.3 motorisierter Verkehr	Erschließungswege
2.4 privates Parkraummanagement	Parkraum

→ Es besteht bei allen Punkten ein direkter Einfluss auf die Planung.

Jedes Infrastrukturprojekt hat Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Mobilitätskonzept. So können auch im kleinen Maßstab neue siedlungsorientierte Straßen durch die mögliche Induktion zusätzlichen Durchgangsverkehrs Auswirkungen auf das bestehende Netz haben. Umgekehrt werden sich Lückenschlüsse im Fuß- und Radwegenetz bzw. die Förderung von engmaschigen Verbindungen positiv auf den Modal-Split auswirken, da so Kurzstreckenfahrten mit dem PKW vermieden werden können.

Daher sollten notwendige Anwohner- und Erschließungsstraßen auf ein Minimum reduziert und so konzipiert werden, dass angrenzende Wohngebiete möglichst wenig belastet werden. Umgekehrt sollte im Rahmen von Siedlungsprojekten und auch allgemein das innerörtliche Fuß- und Radwegenetz ausgebaut sowie engmaschiger und attraktiver gestaltet werden.

### 2.1 Öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten

Südlich und südwestlich des Plangebietes bestehen in ca. 150m Entfernung Bushaltestellen des RGTR. Durch diese ist das Plangebiet im 30-Minuten-Takt an das Zentrum von Wiltz und insbesondere an den Bahnhof angebunden. Von dort besteht Anschluss an die Nordstad und Luxemburg-Stadt.

### 2.2 Nicht-motorisierter Verkehr

Nördlich des Plangebietes verläuft der nationale Radweg PC20 entlang des Fließgewässers Woltz. Aufgrund der Lage im Bereich eines Hochplateaus liegen jedoch bis zu 170 Höhenmeter zwischen Plangebiet und Radweg, sodass ein Zugang nur mit E-Bike/ Pedelec möglich erscheint.

Eine Verbesserung der fußläufigen Einbindung des Plangebietes ist durch den vorgesehenen Ausbau (Feldweg) und die Schaffung (Treppe) neuer Verbindungen zur Rue des Rochers gegeben. Das Fußwegenetz soll zudem über weitere Treppen in Richtung des Jardin de Wiltz weiter ausgebaut werden.

### 2.3 Motorisierter Verkehr

Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt, abgesehen von zwei Gebäuden, die von Osten über den zukünftig ausgebauten Feldweg erreicht werden können, über die Rue des Charretiers von Westen aus. Hier besteht eine Tempo-30-Zone, die entlang der Erschließungsstraßen in das Plangebiet erweitert werden sollte. Durchgangsverkehr ist durch die Sperrung des zentralen Feldwegs nicht gegeben.

## 2.4 Privates Parkraummanagement

Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser sind auf deren Grundstücken in Form von Garagen und Carports vorgesehen. Festsetzungen zu der Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit werden konform zum PAG im Zuge der Ausarbeitung des PAP getroffen.

## 3. Grün- und Freiraum [Art. 4 RGD 2017]

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4 RGD 2017]	„Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“, Wiltz
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	Landschaftsintegration
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4	Biotopvernetzung	Vernetzung von Grünstrukturen

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 3.1 und 3.4.

### 3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen

Entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes ist im PAG die Ausweisung einer „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) zur Flächenrandbegrünung vorgesehen. Diese bleibt im Zuge der PAG-Änderung bestehen, sodass eine landschaftliche Integration des neuen Wohnquartiers gewährleistet ist.

### 3.4 Biotopvernetzung

Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen (einige Heckenstrukturen sowie größere Gehölze auf Gartenflächen), für die möglicherweise ein Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Neben den im Bereich der ZSU-2 am südwestlichen Flächenrand vorgesehenen linearen Gehölzstrukturen, die zu einer Biotopvernetzung beitragen, sind insbesondere auch entlang des südöstlichen Flächenrandes im Bereich rückwärtiger Gärten, Spielplätze und Retentionsbecken der Erhalt und die Erweiterung von Grünstrukturen vorgesehen.

## 4. Finanzkonzept [Art. 5 RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

## Kapitel III – Schéma Directeur NQ 7b – „Rue des Charretiers/ Op der Lay“

### 1. Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	3,16ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz. Das städtebauliche Umfeld ist umliegend durch Wohnbebauung (größtenteils Einfamilienhäuser) geprägt. Nach Südwesten erstreckt sich ein Offenlandbereich (strukturlose Mähwiese).
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 16 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird nach Nordwesten über die „Rue des Charretiers“ (Straße) und nach Südosten über die „Rue des Rochers“ (Fuß- und Radweg, Sackgasse für Autos) erschlossen. Beide Straßen werden nach Norden in Richtung Ortszentrum sehr schmal und sollten für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 150m Entfernung südwestlich des Plangebietes.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	Umliegend entlang der „Rue des Charretiers“ und der „Rue des Rochers“ bestehen Entwässerungsinfrastrukturen.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet selbst ist sehr heterogen und es bestehen Wohngebäude, Gartenflächen, Mähwiesen, ein Feldweg, einige lineare Gehölzstrukturen und eine GSM-Mobilfunkantenne. Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen, für die möglicherweise einen Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Betroffenheit sollte das Plangebiet als nach Art.17/21 NatSchG zu schützendes Habitat ausgewiesen werden. Laut der Umwelterheblichkeitsprüfung – SUP Phase 1 für die PAG-Änderungen „Op der Lay NQ7a und NQ7b“ ist im Vorfeld einer Entwicklung der Fläche eine Geländestudie (Fledermaus- und Avifauna) durchzuführen.



## Lage des Plangebietes

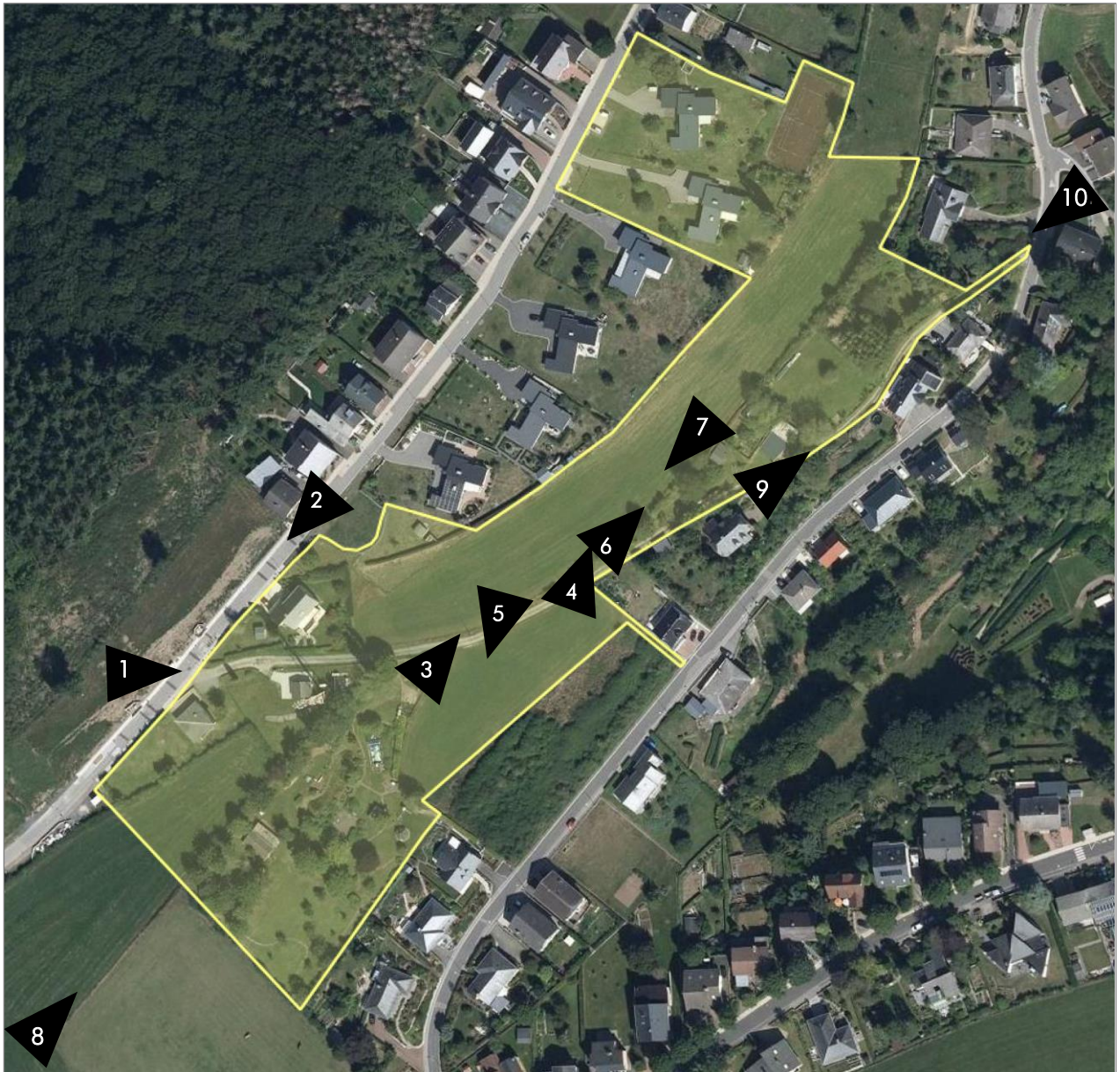


Abbildung 6: Blick von Westen auf den Bereich der GSM-Antenne (links) und entlang der Rue des Charretiers nach Südwesten (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019





Abbildung 7: Blick vom zentralen Feldweg über die nördliche Mähwiese nach Nordosten (links) und auf die rückwärtigen Bereiche der Bungalows an der Rue des Charretiers (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019



Abbildung 8: Blick von Osten auf die Mähwiese im Süden des Plangebietes (links) und nach Nordosten entlang der im Osten der nördlichen Mähwiese bestehenden Heckenstruktur (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019



Abbildung 9: Blick von Nordosten über die nördliche Mähwiese in Richtung der GSM-Antenne (links) und von Südwesten auf das Plangebiet (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019





Abbildung 10: Blick nach Nordosten entlang des Feldweges am östlichen Flächenrand (links) und auf den Bereich der Einmündung des Feldweges in die Rue des Rochers (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019

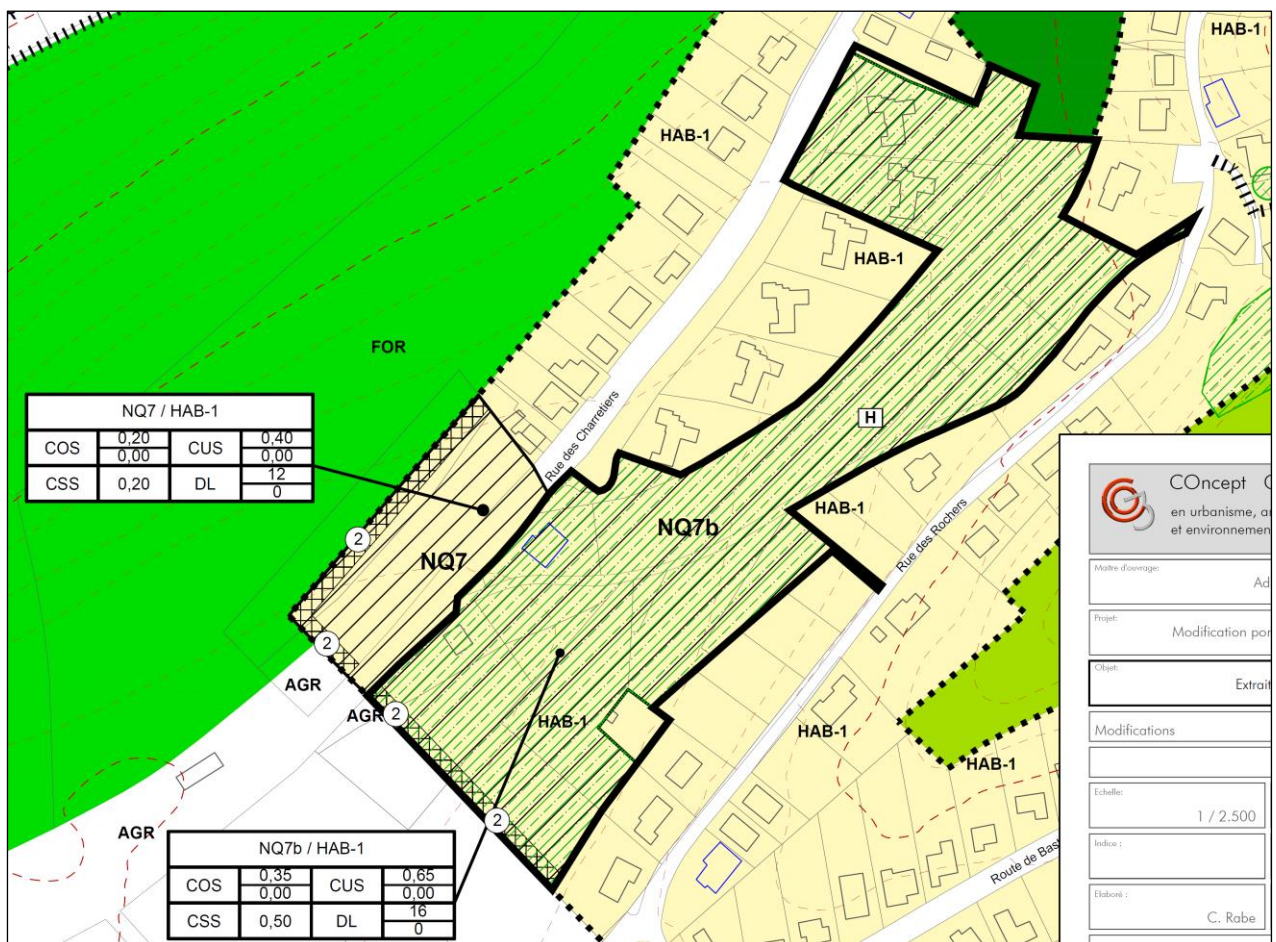


Abbildung 11: Auszug aus dem PAG-Projekt (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2020

## 2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

Im Nachfolgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 16 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung eines Wohngebiets mit einer diversifizierten Angebotsstruktur (Bautypologien, Grundstückszuschnitte).
- Nachverdichtung im Innenbereich.
- Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- Räumliche Verzahnung des naturräumlichen Umfelds mit dem Wohngebiet durch die Ausbildung einer randlichen Grünachse sowie ergänzender Eingrünungsmaßnahmen im südwestlichen Randbereich des Plangebiets.
- Schaffung attraktiver öffentlicher Grünräume innerhalb des Plangebietes.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien im Rahmen der phasierten Flächenentwicklung auch für die einzelnen Bau- und Entwicklungsphasen.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wiltz im Bereich eines Hochplateaus, ca. 100m oberhalb des Ortszentrums. Umliegend befindet sich größtenteils bestehende Wohnbebauung (vorwiegend Einfamilienhäuser). Auch das Plangebiet umfasst teilweise bereits bebaute Bereiche, größtenteils jedoch bisher unbebaute Areale. Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für das neue Wohnquartier standen daher die Integration in die Bestandsbebauung sowie die landschaftliche Integration in der exponierten Lage am Ortsrand im Fokus.

Die Straßenerschließung des Plangebietes soll über drei Zufahrten zur nordwestlich verlaufenden Rue des Charretiers erfolgen. Dies gewährleistet eine ausreichende Erschließung des Wohnquartiers, verhindert jedoch Durchgangsverkehr, da keine durchgehende Straße zur südöstlich verlaufenden Rue des Rochers führt. Das Anlegen von Wegen und Treppen zur Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger sorgt jedoch für eine Zugänglichkeit der umliegenden Bereiche für die Anwohner.



Abbildung 12: Darstellung des PAP „Rue des Charretiers – NQ7 Lay – Phase II“, Version provisoire. Quelle: Thillens & Thillens, PACT, Februar 2020

Das Quartier soll phasiert entwickelt werden. Insgesamt sind 48-50 Wohneinheiten vorgesehen. Aufgrund des städtebaulichen Umfelds sollen innerhalb des Plangebiets in erster Linie Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise oder in Form von Doppelhäusern errichtet werden. Darüber hinaus ist zentral die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Aufgrund der exponierten Lage auf dem Hochplateau und am Ortsrand wird darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung der Wohngebäude sowie die Eingriffe in die Topografie durch eventuelle Auf- und Abtragungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird eine lineare Grünstruktur, durch die eine landschaftliche Integration im Übergangsbereich zum angrenzenden Offenland sichergestellt wird, angelegt. Diese Grünstruktur wird durch weitere lineare Grünstrukturen entlang des südöstlichen Flächenrandes sowie der Erschließungsstraßen fortgeführt und sorgt für eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes. Zudem entstehen am südöstlichen Flächenrand begrünte Spielplatzflächen sowie naturnah gestaltete Retentionsbecken, die zur Steigerung der Wohnqualität beitragen und die landschaftliche Integration fördern.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie in Form von Doppelhäusern errichtet werden. Darüber hinaus soll zentral ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 5m betragen, wobei für einen Großteil der Flächen mindestens 9m zur Verfügung stehen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ-Fläche dienen. Eine optimierte Ausrichtung hinsichtlich der Besonnung ist für die Realisierung innovativer Wohnformen (Passivhäuser) notwendig.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- ▶ Die Erschließungsstraßen zur Rue des Charretiers (eine Zufahrt im Norden und zwei im Süden) einschließlich die als Wendehammer bzw. Wendebereich vorgesehenen verbreiterten Abschnitte, die vier Bereiche mit öffentlichen Parkplätzen und die nach Südosten zur Rue des Rochers führenden Fuß- und Radwegeverbindungen.
- ▶ Die Herstellung des notwendigen Retentionsvolumens erfolgt in Abhängigkeit der Projekt-Phasierung über zwei bis drei offene und naturnah gestaltete Retentionsbecken am südöstlichen Flächenrand.
- ▶ Im näheren Umfeld der vier über das Plangebiet verteilt gelegenen öffentlichen Parkplatzflächen bestehen öffentliche Grünflächen. Zudem werden auf zwei Bereichen im Zentrum und Norden begrünte Spielplätze angelegt.
- ▶ Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

## 4. Mobilität und technische Infrastruktur (Art. 8.(1)3 RGD 2017)

### Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rue des Charretiers von Nordwesten aus. Dabei sind zukünftig zwei Zugänge im Süden und ein Zugang im Norden vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird über eine Wohnstraße, welche die drei Zugänge zur Rue des Charretiers miteinander verbindet und zentral von Südwesten nach Nordosten durch das Plangebiet verläuft, sichergestellt. Die Wohnstraßen sollen ohne gesondertes Trottoir hergestellt werden. Da zwei der Zufahrten erst zu einem späteren Zeitpunkt der phasierten Flächenentwicklung angelegt werden, sind im Bereich der ersten Bauabschnitte Straßenraumaufweitungen der Wohnstraße eingeplant, die als Wendemöglichkeit/ Wendehammer dienen.

Zwei Gebäude im Osten des Plangebietes werden über den ausgebauten und von der Rue des Rochers nach Westen über die Fläche verlaufenden Feldweg erschlossen. Da dieser Feldweg für den motorisierten Verkehr gesperrt ist und lediglich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden soll, verläuft kein Durchgangsverkehr durch das Plangebiet. Eine Verbesserung der fußläufigen Einbindung des Plangebietes wird neben dem Ausbau des Feldweges durch einen weiteren von Norden zum Feldweg führenden Fuß- und Radweg sowie eine nach Osten zur Rue des Rochers führenden Treppe erreicht. Das Fußwegenetz soll zudem über weitere Treppen in Richtung des Jardin de Wiltz ausgebaut werden. Auch ein Fußweg am äußersten südlichen Rand des Plangebietes kann außerhalb als Verlängerung nach Süden und Osten ausgebaut werden.

Verteilt über das Plangebiet sind an 4 Standorten öffentliche Parkplätze eingeplant, die Platz für bis zu 25 Fahrzeuge bieten sollen. Private Stellplätze können in einer Tiefgarage (Mehrfamilienhaus) oder in Garagen bzw. Carports (Einfamilien- und Doppelhäuser) hergestellt werden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes bestehen in ca. 150m Entfernung Bushaltestellen des RGTR. Durch diese ist das Plangebiet im 30-Minuten-Takt an das Zentrum von Wiltz und insbesondere an den Bahnhof angebunden. Von dort besteht Anschluss an die Nordstad und Luxemburg-Stadt.

### Technische Infrastruktur

#### Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem östlich unterhalb des Plangebietes in der Straßentrasse der Rue des Rochers bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden, sofern deren Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist. Auch entlang der Rue des Charretiers verläuft ein Abwasserkanal. Der mögliche Anschlusspunkt an die bestehenden Kanäle ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) abzustimmen.

Das Umfeld des Plangebietes ist bereits an die biologische Kläranlage Wiltz angeschlossen. Diese entsorgt die Abwässer der Gemeinden Wiltz und Winseler, wurde rezent erneuert und auf 16.500 EWG ausgebaut. Die Abwasserentsorgung und -aufbereitung wird vom Syndikat SIDEN („Syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires du Nord“) übernommen.

Die beiden durch die Kläranlage Wiltz angeschlossenen Gemeinden Wiltz und Winseler haben derzeit eine Einwohnerzahl von insgesamt ca. 8.500. Somit sind ausreichend Klärkapazitäten für die Gemeinden und das Plangebiet gewährleistet, auch bei der langfristigen Umsetzung der zahlreichen großen Bauprojekte und den damit einhergehenden steigenden Einwohnerzahlen.



### **Regenwasser**

Das Gelände des Plangebietes fällt nach Nordosten hin ab. Offene und naturnah gestaltete Retentionsbecken sind demnach am Tiefpunkt im Nordosten des Plangebietes vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem östlich unterhalb des Plangebietes in der Straßentrasse der Rue des Rochers bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden, sofern deren Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

Laut der „Etude du reseau d’assainissement de la Commune de Wiltz“ (Schroeder & Associés, 2015) soll der Kanal entlang der Rue des Rochers zukünftig teilweise erneuert und die Kapazität von DN200 auf DN400 ausgebaut werden. Außerdem ist hier am südwestlichen Rand des Plangebietes ein Graben verzeichnet, der zukünftig das von Westen kommenden Oberflächenwasser nach Südosten in Richtung der Route de Bastogne ableiten soll.

Die Standorte der Retentionen können im Zuge des PAP-Projektes nach der Erstellung einer detaillierten Geländeaufnahme angepasst werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP-NQ) zu prüfen.

## 5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)

Das Plangebiet ist aus Richtung Südwesten von den hier angrenzenden strukturlosen Mähwiesen aus gesehen stark einsehbar. Entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes ist im PAG die Ausweisung einer „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) zur Flächenrandbegrünung vorgesehen. Diese bleibt im Zuge der PAG-Änderung bestehen, sodass eine landschaftliche Integration des neuen Wohnquartiers gewährleistet ist.

Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen (einige Heckenstrukturen sowie größere Gehölze auf Gartenflächen), für die möglicherweise einen Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Neben den im Bereich der ZSU-2 am südwestlichen Flächenrand vorgesehenen linearen Gehölzstrukturen, die zu einer Biotopvernetzung beitragen, sind insbesondere auch entlang des südöstlichen Flächenrandes im Bereich rückwärtiger Gärten, Spielplätze und Retentionsbecken der Erhalt und die Erweiterung von Grünstrukturen vorzusehen.

## 6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- ▶ Entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes ist im PAG eine „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) zur Flächenrandbegrünung ausgewiesen. Diese ist im Rahmen der PAP-Umsetzung zu berücksichtigen, um eine landschaftliche Integration des neuen Wohnquartiers zu gewährleisten.
- ▶ Laut SUP Phase 1 (CO3, 2019) zeigen die artenschutzrechtlichen Screenings und Datengrundlagen auf, dass durch eine Bebauung des Plangebietes eine potenziell erhebliche Betroffenheit für die Fledermaus- und Avifauna besteht. Dementsprechend ist das Plangebiet als nach Art. 17/21 NatSchG zu schützendes Habitat auszuweisen. Im Vorfeld einer Entwicklung der Fläche ist eine Geländestudie (Fledermaus- und Avifauna) durchzuführen, um die tatsächliche Nutzung der Fläche durch geschützte Arten zu ermitteln. Die ggf. aus der Geländestudie resultierenden (CEF-)Maßnahmen sind dann bei bzw. im Vorfeld der Flächenentwicklung zu berücksichtigen und umzusetzen.
- ▶ Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen (einige Heckenstrukturen sowie größere Gehölze auf Gartenflächen), für die möglicherweise einen Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Eine Kompensation (Ökopunkte) zerstörter Biotopstrukturen ist möglich. Die genaue Wertigkeit der einzelnen Strukturen ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Genehmigungsanfrage und erforderlichen Biotop- und Habitatwertermittlung zu bestimmen.
- ▶ Zur Unterbindung artenschutzrechtlicher Verbottatbestände nach Art. 21 NatSchG sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Die zerstörten Strukturen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Ökopunkte) auszugleichen.
- ▶ Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine GSM-Mobilfunkantenne. Diese soll im Zuge der Flächenentwicklung rückgebaut werden, sodass nach einer Bebauung keine potenziellen Strahlungsbelastungen für Anwohner bestehen. Sofern Wohnbebauung vor dem Rückbau der Antenne errichtet wird, sollte die Betriebsgenehmigung für die Mobilfunkantenne mit der zuständigen Behörde (AEV) abgestimmt werden.
- ▶ Um starke Belastungen durch einen steigenden Straßenverkehr (Lärm- und Verkehrssicherheit) zu vermeiden, sollten Maßnahmen zur besseren und sicheren Erreichbarkeit des Ortszentrums von Wiltz mit dem ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß umgesetzt werden. Um den vom Plangebiet ausgehenden zunehmenden Autoverkehr in Richtung Südwesten zu lenken, sollten die Rue des Charretiers und die Rue des Rochers nach Nordosten für den Durchfahrtsverkehrs (insb. Schwerverkehr) gesperrt und der großräumige Straßenanschluss in Richtung Südwesten sowie Süden erweitert bzw. ausreichend dimensioniert werden.
- ▶ Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.





# Schéma Directeur NQ7b - "Rue des Charretiers"



## Legende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
- |  |  |  |                                      |
|--|--|--|--------------------------------------|
|  |  |  | logement                             |
|  |  |  | commerce / services                  |
|  |  |  | artisanat / industrie                |
|  |  |  | équipements publics / loisir / sport |
- |  |               |
|--|---------------|
|  | faible        |
|  | moyenne       |
|  | forte densité |
- Espace public
- |  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | espace minéral fermé / ouvert |
|  | espace vert fermé / ouvert    |
- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles
- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées
- Concept paysager et écologique
- coulée verte
- biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)

Caractéristika des Plangebiets  
 Lokalisierung: am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz  
 Größe: ca. 3,16 ha

ADM. COMMUNALE DE WILTZ  
 ETUDE PRÉPARATOIRE DU PAG  
 Ville de Wiltz  
 Schéma Directeur NQ7b - "Rue des Charretiers"

ECH.: 1 / 1.000  
 fond de plan: orthophoto (2019)  
 1707\_04\_NQ7b



### 3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

#### 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 de Wiltz (plan n° 1707\_04\_02\_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Wiltz le long de la Rue des Charretiers.



Abbildung 13: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source: www.geoportail.lu 2020

Parcelles concernées de la Section WA de Wiltz :

- |                    |                    |                    |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| ▪ <u>95/1003</u>   | ▪ <u>1169/13</u>   | ▪ <u>1170/4174</u> |
| ▪ <u>1168/4227</u> | ▪ <u>1169/3850</u> | ▪ <u>1170/4284</u> |
| ▪ <u>1168/4063</u> | ▪ <u>1169/3851</u> | ▪ <u>1170/4796</u> |
| ▪ <u>1168/4666</u> | ▪ <u>1169/4068</u> | ▪ <u>1170/4797</u> |
| ▪ <u>1168/4667</u> | ▪ <u>1169/4506</u> | ▪ <u>1170/4798</u> |
| ▪ <u>1168/4793</u> | ▪ <u>1170/3935</u> | ▪ <u>1170/4799</u> |
| ▪ <u>1168/4795</u> | ▪ <u>1170/4069</u> |                    |

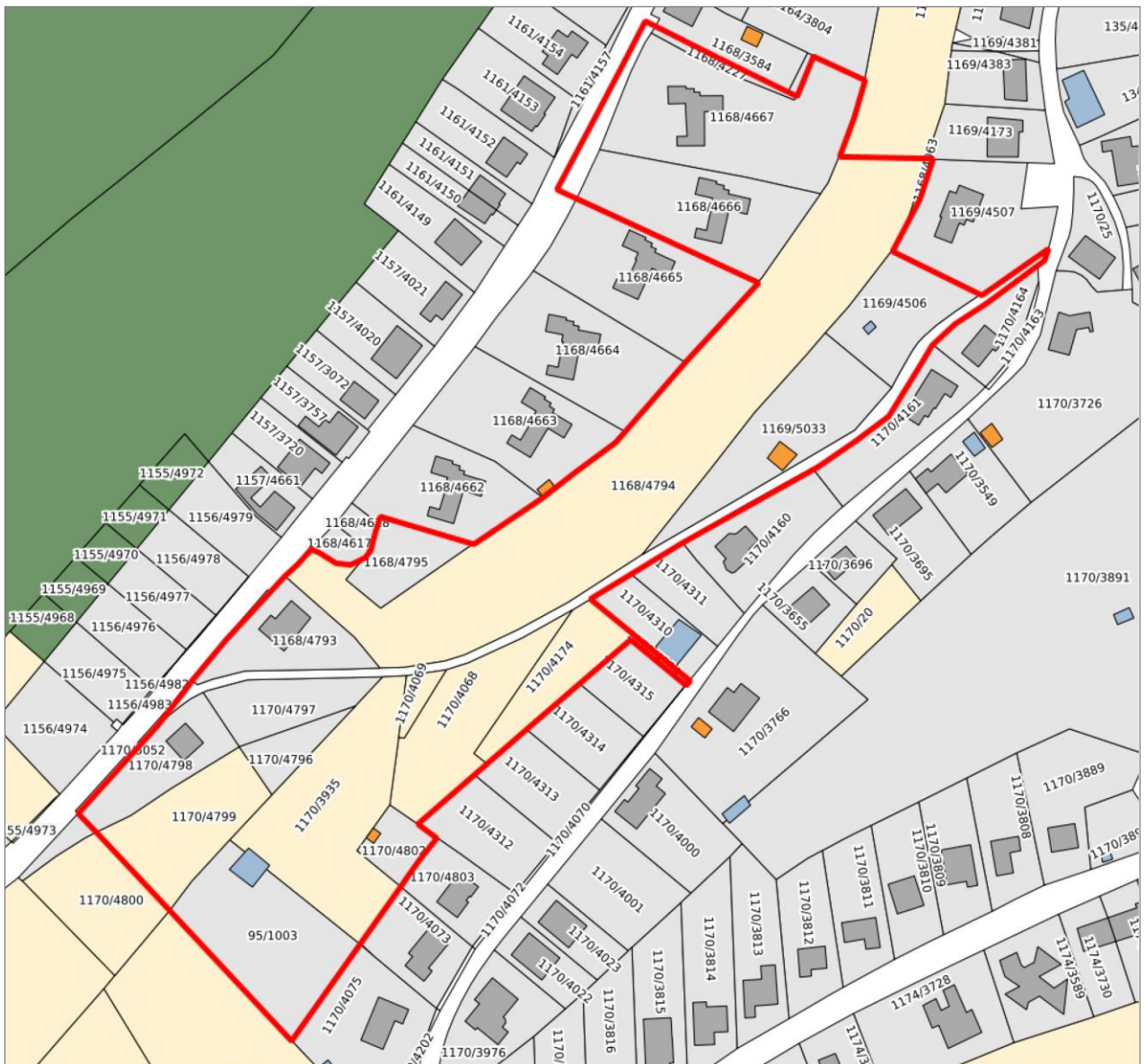


Abbildung 14: Extrait de carte parcelles cadastrales (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné). Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2019

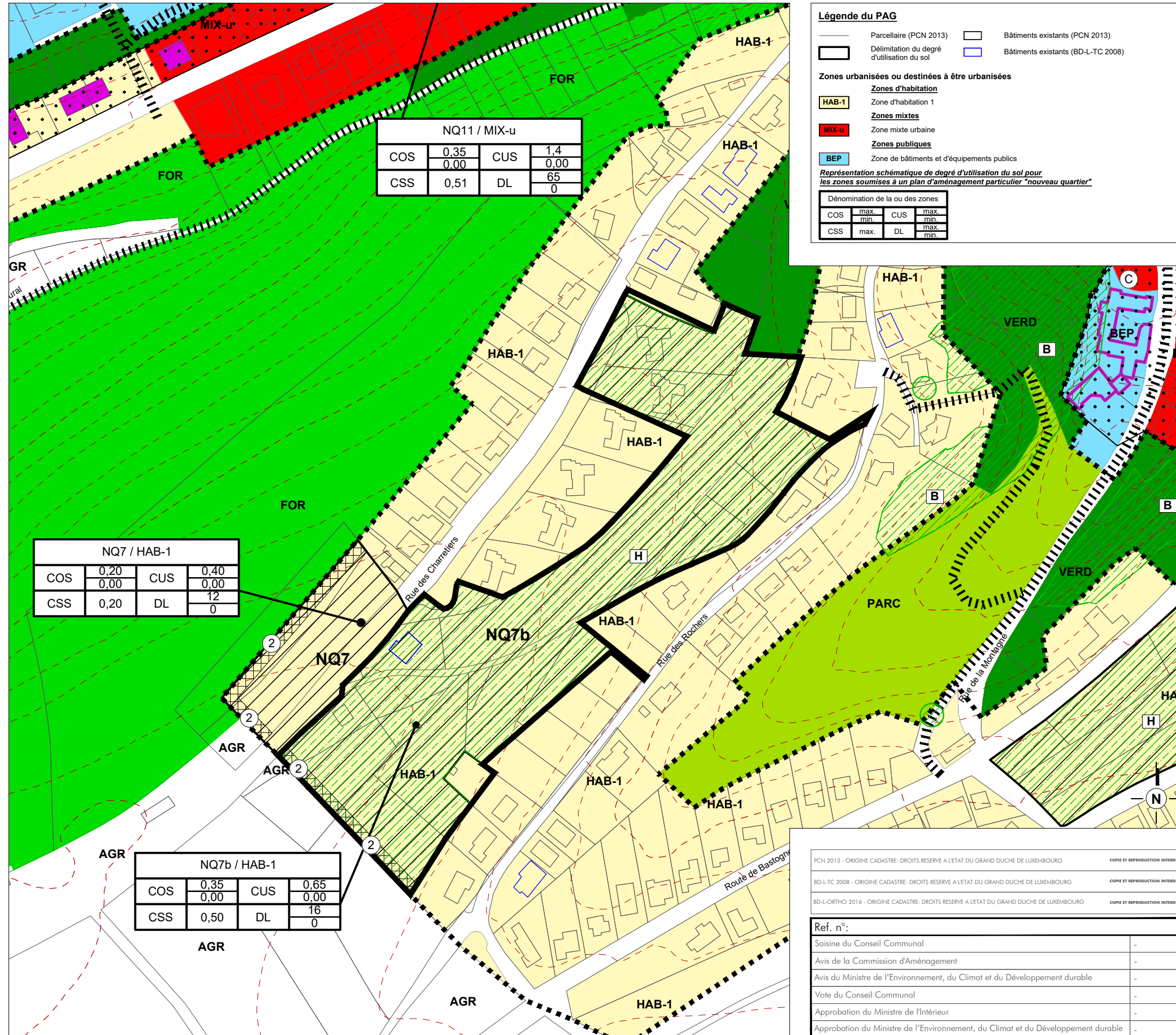
La modification ponctuelle concerne exclusivement la partie graphique du PAG :

- augmentation des coefficients d'utilisation du sol ;
- classement d'une « zone de bâtiments et d'équipements publics » en « zone d'habitation 1 » ;
- modification de la délimitation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- suppression de couloirs de mobilité douce ;
- superposition d'un « habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégé à titre indicatif et non exhaustif » (en référence des articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles).

### 3.3 Partie graphique







### Légende du PAG

Parcelle (PCN 2013)      Bâtiments existants (PCN 2013)  
 Délimitation du degré d'utilisation du sol      Bâtiments existants (BD-L-TC 2008)

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

**Zones d'habitation**  
 HAB-1 Zone d'habitation 1

**Zones mixtes**  
 MIX-u Zone mixte urbaine

**Zones publiques**  
 BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics

*Représentation schématique de degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"*

Dénomination de la ou des zones			
COS	max	CUS	max
	min		min
CSS	max	DL	max
	min		min

**Zones destinées à rester libres**

AGR Zone agricole      PARC Zone de parc  
 FOR Zone forestière      VERD Zone de verdure

**Zones superposées**

NQZ Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

**Zones de servitude "urbanisation"**

"écran de verdure"

**Couloirs et espaces réservés**

Couloir de mobilité douce existants et projetés

**Secteur protégé d'intérêt communal**

Secteur protégé de type "environnement construit"

Bâtiment protégé d'intérêt communal  
 Gabarit protégé d'intérêt communal

**Indications sans valeur réglementaire**

**Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif**

H habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé Luxplan 2016  
 B biotope protégé surfacique (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009  
 P biotope protégé ponctuel (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009

**Autres informations à titre indicatif et non exhaustif**

..... Périmètre d'agglomération  
 --- Courbes de niveaux

**PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL**

Modification conformément à la "Loi du 3 mars 2017 dite « OMNIBUS » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain"

□ Délimitation de la modification ponctuelle du PAG

**Indications sans valeur réglementaire**

**Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif**

H habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2019 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon ProChiropt 2019

**COncept COnseil Communication**  
 en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CC3 s.r.l.  
 3, bd. de l'Albatre  
 L-1124 Luxembourg  
 Tel.: (+352) 26 48 41 29  
 Fax: (+352) 26 48 41 27  
 Mail: info@cco3.lu

Maître d'ouvrage: Administration communale de Wiltz

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général Wiltz

Objet: Extrait du PAG modifié - "Op der Lay" Wiltz

PCN 2013 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVE A LETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BD-L-TC 2008 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVE A LETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BD-L-ORTHO 2016 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVE A LETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
<b>Ref. n°:</b>	
Saisine du Conseil Communal	-
Avis de la Commission d'Aménagement	-
Avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	-
Vote du Conseil Communal	-
Approbation du Ministre de l'Intérieur	-
Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	-

Modifications	de	Date	Ind.
Echelle: 1 / 2.500	Plan n°:	1707_04_02_II	
Indice:	Date:	10.03.2020	
Elaboré: C. Rabe	Contrôlé: C. Rabe	Validé: 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, colque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.





## 4. RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich – Zielsetzung

Die von der Gemeinde Wiltz in Auftrag gegebene PAG Änderung im Bereich „Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“ umfasst die Erhöhung der Dichtekoeffizienten (Grund- und Geschossfläche), um eine nachhaltige Bodennutzung und eine an den Standort angepasste Bebauung (Wohnquartier) umzusetzen. Das gesamte Plangebiet soll zukünftig als „Zone d’habitation 1“ (HAB-1) ausgewiesen und zum überwiegenden Teil mit einer „Zone soumise à un plan d’aménagement particulier - nouveau quartier“ (PAP NQ) überlagert werden. Dazu sind sowohl die Umklassierung einer bestehenden „Zone de bâtiments et d’équipements publics“ (BEP), als auch kleinere Anpassungen (teilweise Ausweitung, teilweise Verringerung) der „Zone soumise à un plan d’aménagement particulier - nouveau quartier“ (PAP NQ) erforderlich.

Aufgrund der bestehenden artenschutzrechtlichen Betroffenheit soll das Areal als nach Art.17/21 NatSchG zu schützendes Habitat ausgewiesen werden. Die im Südwesten des Plangebietes ausgewiesene „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) bleibt bestehen, um eine landschaftliche Integration/ Flächenrandbegrünung sicherzustellen. Die zuvor bestehenden „Coulours de mobilité douce“ sind nicht mehr ausgewiesen, jedoch im Rahmen der konkreten Bebauungsplanungen im Rahmen des PAP sicherzustellen.

Die graphischen und textlichen Festsetzungen des PAG en vigueur für diese Flächen werden im Zuge der PAG Änderung entsprechend angepasst.

#### 4.1.1 Bestand

Das 3,30ha große Plangebiet liegt im Süden der Stadt Wiltz, am Ortsrand, innerhalb des bebaubaren Bereiches. Es umfasst den Bereich der Phase II des PAP „Rue des Charretiers“. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochplateaus südlich des Ortszentrums, zwischen der Rue des Charretiers im Nordwesten und der Rue des Rochers im Südosten. Umliegend besteht Wohnbebauung (größtenteils Einfamilienhäuser), im Südwesten erstreckt sich am Ortsrand ein Offenlandbereich (strukturlose Mähwiesen) bis zur ca. 330m entfernten Ortschaft Roullingen. Das Plangebiet selbst ist sehr heterogen und es bestehen Wohngebäude, Gartenflächen, Mähwiesen, ein Feldweg, einige lineare Gehölzstrukturen und eine GSM-Antenne.

Im PAG en vigueur ist im Südwesten des Plangebietes im Bereich einer GSM-Mobilfunkantenne eine kleine „Zone de bâtiments et d’équipements publics“ (BEP) als öffentliche Fläche ausgewiesen. Das übrige Areal ist als „Zone d’habitation 1“ (HAB-1) für eine Wohnbebauung niedriger Dichte vorgesehen. Dabei ist der HAB-1 Bereich, abgesehen von Teilbereichen im Norden und Westen sowie den Zugängen zur Rue des Rochers im Südosten mit einer „Zone soumise à un plan d’aménagement particulier - nouveau quartier“ (PAP NQ) überlagert. Im Südwesten des Plangebietes ist eine „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) ausgewiesen, um eine Begrünung des Ortsrandes in Richtung des angrenzenden Offenlandes sicherzustellen. Um ausreichende fußläufige Verbindungen über das Plangebiet sicherzustellen, sind zudem einige von Nordwesten nach Südosten verlaufende „Coulours de mobilité douce“ dargestellt.

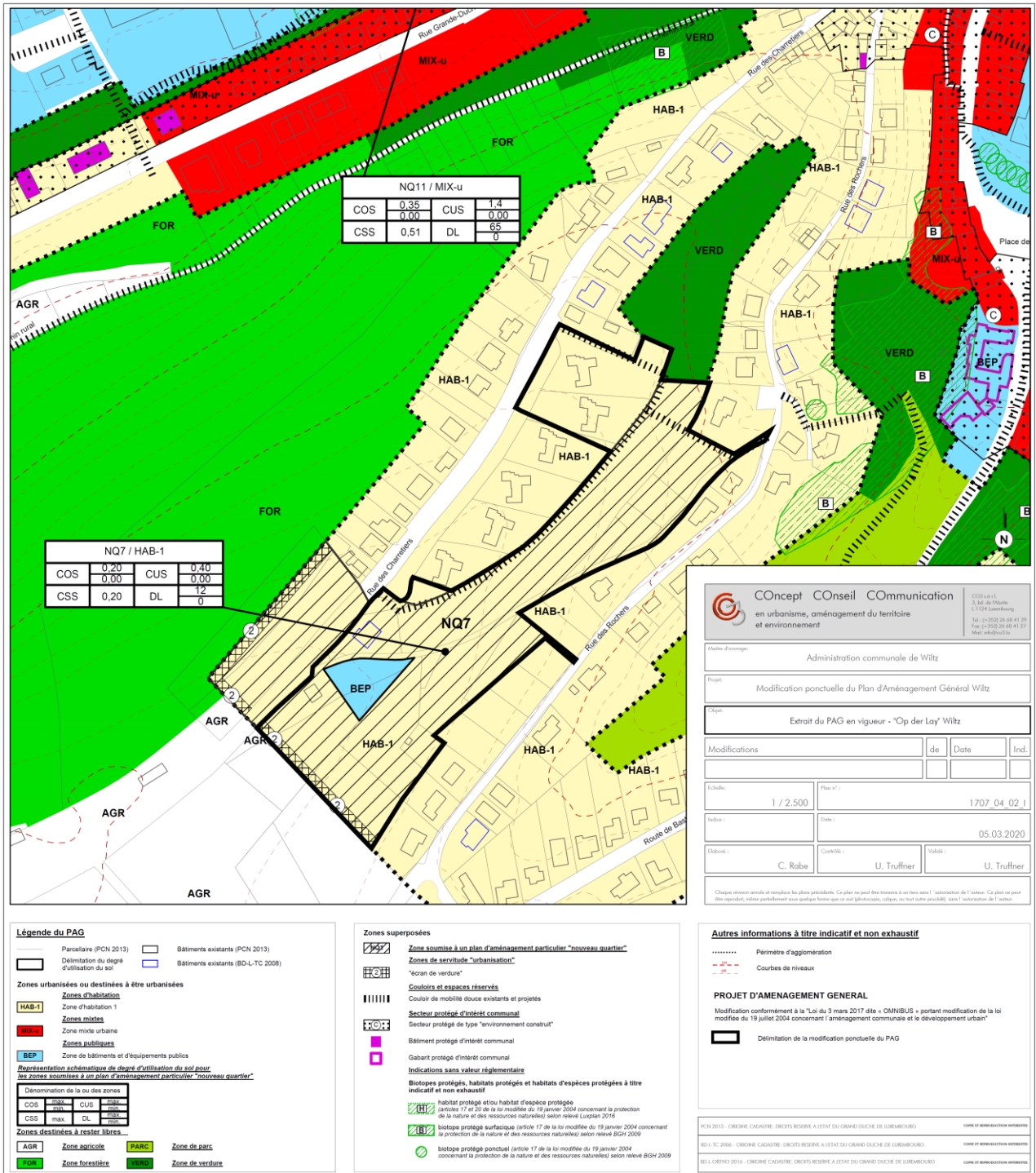


Abbildung 15: Auszug aus dem PAG en vigueur der Gemeinde Wiltz mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der PAG Änderung (schwarz) (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2020

### 4.1.2 Planung & Zielsetzung

Im Plangebiet (Phase II des PAP „Rue des Charretiers“) sollen insgesamt 48-50 Wohneinheiten (16 Wohneinheiten/ha), größtenteils freistehende Einfamilien- sowie Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit entsprechenden Infrastrukturen (Straßen, Parkplätzen, Anschlüssen, Regenrückhaltebecken, Treppenverbindungen nach Osten) errichtet werden. Zudem ist die Errichtung einer Treppe sowie der Ausbau des Feldweges nach Osten hinab zur Rue des Rochers vorgesehen. Die Umsetzung der Bebauung wird voraussichtlich phasiert erfolgen.

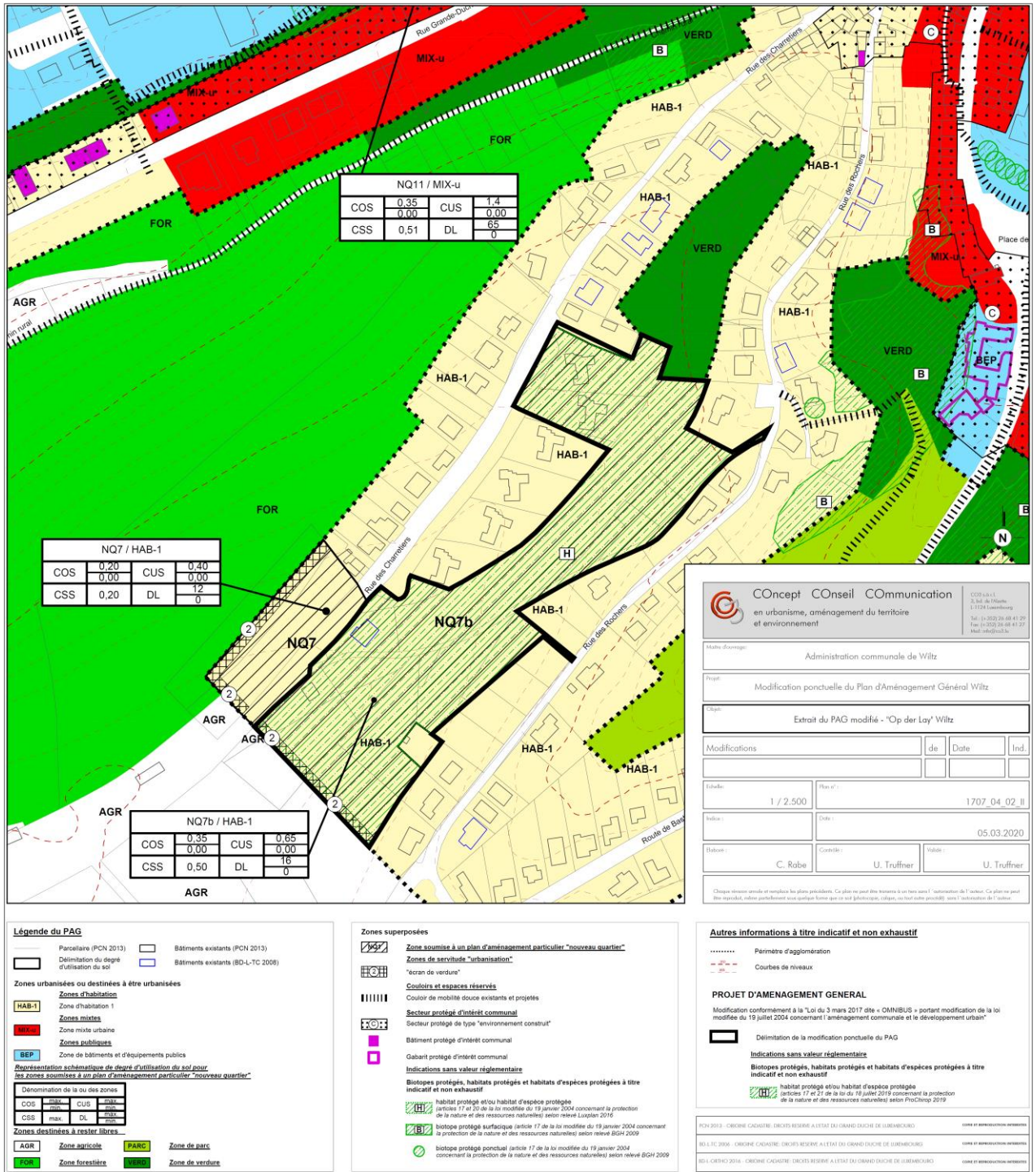


Abbildung 16: Auszug aus dem PAG Projekt der Gemeinde Wiltz mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der PAG Änderung (schwarz) (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019

Im PAG Projekt soll das gesamte Plangebiet als „Zone d’habitation 1“ (HAB-1) ausgewiesen und zum überwiegenden Teil mit einer „Zone soumise à un plan d’aménagement particulier - nouveau quartier“ (PAP NQ) überlagert werden. Dafür ist die Ausweitung des PAP NQ in den kleinen Teilbereichen, die bisher nicht als solche ausgewiesen sind, vorgesehen. Ein kleiner Teilbereich einer Gartenfläche (Parzelle 1170/4802) im Südosten des Plangebietes ist nicht Teil des neuen Wohnquartiers und wird somit nicht mehr als PAP NQ Fläche ausgewiesen. Über einen Teilbereich der Parzelle 1168/4227 im Norden des Plangebietes verlief ein „Couloir de mobilité douce“, welcher nicht mehr ausgewiesen werden soll, wobei die Ausweisung als HAB-1 und PAP QE bestehen bleibt. Darüber hinaus sollen die Dichtekoeffizienten für die Errichtung des neuen Wohnquartiers angehoben werden. Der „Coefficient d’emprise au sol“ (COS) von 0,20 auf 0,35, der „Coefficient d’utilisation du sol“ (CUS) von 0,40 auf 0,65, der „Coefficient de scellement du sol“ (CSS) von 0,20 auf 0,50 und die „Densité de logement“ (DL) von 12 auf 16 WE/ha. Die Erhöhung der Dichtekoeffizienten (Grund- und Geschossfläche) garantiert eine nachhaltige Bodennutzung und eine an den Standort angepasste Bebauung. Die „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) am südwestlichen Flächenrand bleibt bestehen. Die Lage der „Couloirs de mobilité douce“ wurde an die konkreten Bebauungsplanungen angepasst und ist im Rahmen des PAP sichergestellt. Das Plangebiet soll zudem als nach Art.17/21 NatSchG geschütztes Habitat ausgewiesen werden.



## 4.2 Bauplanungsrechtliche Maßnahmen

Der aktuell gültige PAG der Gemeinde Wiltz wurde am 08. Mai 2017 vom Innenminister genehmigt.

Die städtebaulichen Festsetzungen des PAG basieren auf dem RGD vom 28. Juli 2011 zum PAG (Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune) und werden entsprechend fortgeführt.

Im Rahmen der PAG Änderung „Rue des Charretiers (NQ7b – Op der Lay)“ sind folgende Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen:

- ▶ Erhöhung der Dichtekoeffizienten:
  - „Coefficient d'emprise au sol“ (COS) von 0,20 auf 0,35
  - „Coefficient d'utilisation du sol“ (CUS) von 0,40 auf 0,65
  - „Coefficient de sellement du sol“ (CSS) von 0,20 auf 0,50
  - „Densité de logement“ (DL) von 12 auf 16 WE/ha
- ▶ Ausweisung des gesamten Plangebietes als „Zone d'habitation 1“ (HAB-1), zum überwiegenden Teil überlagert mit einer „Zone soumise à un plan d'aménagement particulier - nouveau quartier“ (PAP NQ):
  - Umwidmung einer „Zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP)
  - Änderung (Ausweitungen und Reduktion) der „Zone soumise à un plan d'aménagement particulier - nouveau quartier“ (PAP NQ) zur Anpassung an das Plangebiet
- ▶ Ausweisung des Plangebietes als „habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégé à titre indicatif et non exhaustif“ (en référence des articles 17 et 21 de la loi du juillet 2019 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles).
- ▶ Nichtdarstellung der „Couloirs de mobilité douce“, der Verlauf ist an die konkreten Bebauungsplanungen anzupassen und im Rahmen des PAP sicherzustellen.
- ▶ Die „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) am südwestlichen Flächenrand bleibt bestehen.

## 4.3 Fiche de présentation [Art. 1 RGD 2017]

## LOCALITE DE WILTZ

## Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Wiltz	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Wiltz	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Rue des Charretiers (NQ7b - Op der Lay)"	Vote du conseil communal	_____
		surface brute	3,3 ha	Approbation ministérielle	_____
			surface modification ponctuelle		

## Organisation territoriale de la commune

## La présente fiche concerne:

Région	Nord	Commune de	Wiltz	Surface du territoire	1.958,30 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Wiltz	Nombre d'habitants	7.066 hab.**
Membre du parc naturel	Uewersauer	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	1650 empl.***
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale PCN2013 (ACT)				
	** Nombre d'habitants 01.01.2019 (STATEC)				
	*** Volkszählung 2011 (STATEC)				

## Potentiels de développement urbain (estimation)

## Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

## 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.