

**ADMINISTRATION COMMUNALE
DE WILTZ**

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

**ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE RÉGLEMENTAIRE
FICHE DE PRÉSENTATION**

**VILLE DE WILTZ
« SCHLASSKÉIER »**

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions

Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions

OKTOBER 2025



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

Lex Schwind

M. A. Angewandte Humangeographie

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	4
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>5</u>
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	5
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	5
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	7
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	7
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	8
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	9
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	12
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	12
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	13
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	14
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	17
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	17
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	18
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	21
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	21
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	21
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	22
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	22
	Kapitel III – Schéma Directeur	23
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>25</u>
3.1	Champs d'application	25
3.2	Partie écrite	27
3.3	Partie graphique	28
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	<u>31</u>

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Stadt Wiltz plant im Bereich „Schlasskéier“ an der „Rue du Château“ in unmittelbarer Nähe des Wiltzer Schlosses eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen. Das Plangebiet umfasst den dort bestehenden Parkplatz „Parking du Château“ im Zentrum der Oberstadt von Wiltz und die angrenzenden Grünflächen. Im nachfolgenden Luftbild (Abbildung 1) wird das Plangebiet mit einer rot markierten Abgrenzung dargestellt.



Abbildung 1: Stadt Wiltz mit Abgrenzung des Plangebiets (rot). Quelle: Orthophoto 2025, verändert nach CO3 2025

Es handelt sich beim Plangebiet um eine Fläche von circa 0,7ha. Diese ist im aktuell rechtsgültigen PAG als „zone mixte urbaine“ (MIX-u) und „zone forestière“ (FOR) ausgewiesen.

Die Gemeinde plant, diese Fläche über eine punktuelle PAG-Änderung in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP) entsprechend dem RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune umzuwidmen. Dabei sind nach der PCN (Stand Oktober 2025) die folgenden Parzellen betroffen:

- 375/5360
- 383/0

Aufgrund der Umwidmung wird der Bauperimeter entsprechend angepasst.

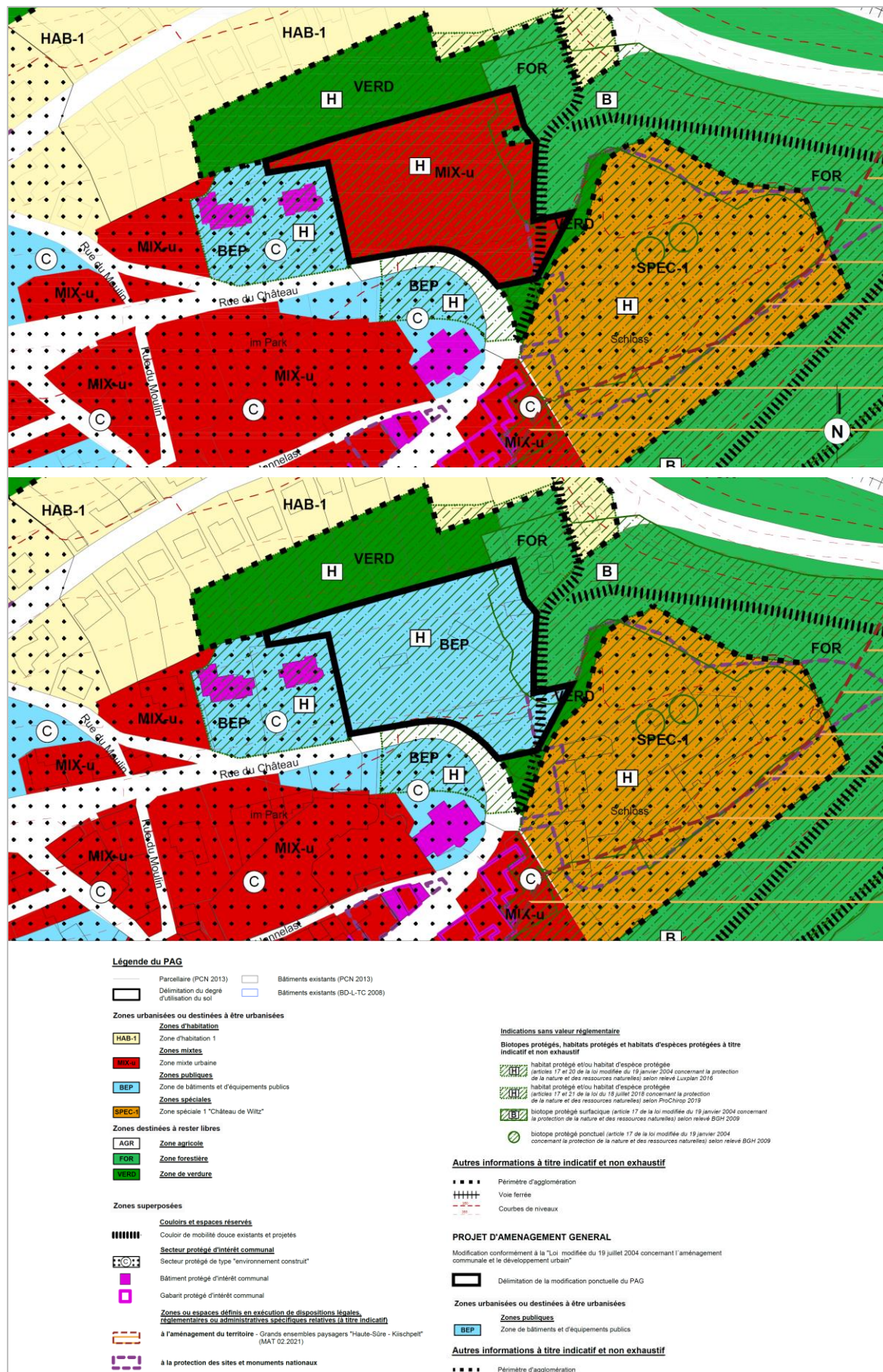


Abbildung 2: Ausweisung des Plangebiets im PAG en vigueur und im PAG modifié. Quelle: CO3 2025

Angesichts des demografischen Wachstums sowie der landesplanerischen Funktion der Stadt Wiltz als Centre d'attraction régional (CDA) liegt es in der politischen Verantwortung der Gemeinde, eine flächendeckende Versorgung mit kommunalen und regionalen Dienstleistungen zu gewährleisten. Dabei kommt unter anderem dem Aufbau einer adäquaten Versorgungsstruktur im Gesundheitsbereich eine zentrale Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Wiltz im Rahmen des Projekts „Schlasskéier“ die Schaffung eines medizinischen Zentrums mit integriertem Parkhaus, das im Plangebiet entstehen soll. Das geplante Gebäude soll eine Nutzungsmischung begünstigen. Ebenfalls ist eine begrünte „place publique“ vorgesehen. Das Vorhaben stellt aus landesplanerischer Sicht einen zentralen Schritt in der kommunalen Entwicklungsstrategie (CAP 2035) dar und trägt vor allem zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums in der Wiltzer Oberstadt bei. Darüber hinaus wird mit dem Projekt das Arbeitsplatzangebot auf regionaler und Gemeindeebene erweitert und durch die Schaffung von überdachten Stellplätzen der Zugang zu den naheliegenden Dienstleistungs-, Geschäfts- und Gastronomiebetrieben begünstigt. Derzeit befindet sich im Plangebiet ein öffentlicher Parkplatz. Durch die Schaffung eines integrierten Parkhauses wird die zur Verfügung stehende Stellplatzanzahl deutlich erhöht. Es werden sowohl öffentliche Parkplätze als auch Stellplätze für das medizinische Zentrum geschaffen.

Das geplante Gebäude soll den im Plangebiet bestehenden Geländeversatz aufgreifen und sich harmonisch in die Landschaft, die Topografie und die Siedlungsstruktur einfügen. Eine gute städtebauliche Integration des Gebäudes trägt maßgeblich zur Aufwertung der Wiltzer Oberstadt bei, insbesondere des Bereichs rund um das Wiltzer Schloss. Bestehende Grünstrukturen bleiben weitestgehend erhalten oder werden neu angelegt. Das geplante Gebäude wird zugleich mit Begrünungselementen versehen (Fassaden- und Dachbegrünung). Der Standort des Plangebiets bietet einen Mehrwert für die Nahversorgungs- und Freizeitqualität der Bürger und Nutzer des geplanten medizinischen Zentrums.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

- ▶ Umwidmung der „zone mixte urbaine“ (MIX-u) (ca. 0,7ha) in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP) nach RDG 2017. Der Großteil der Parzelle 375/5360 sowie ein Teilstück der Parzelle 383/0 sind betroffen.
- ▶ Umwidmung eines Teilstücks von insgesamt 0,0008ha der „zone forestière (FOR)“ in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP). Das Teilstück ordnet sich der Parzelle 375/5360 zu. Der Bauperimeter wird entsprechend angepasst.

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Wiltz wurde am 08.05.2017 durch den Innenminister und am 05.07.2017 durch das für Umwelt zuständige Ministerium genehmigt. Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

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

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
 - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
 - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
 - Kapitel 3: Schéma Directeur
- „Plan d'aménagement général“ (Fortschreibung nach RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune und Änderung nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Partie réglementaire: Partie graphique et écrite
- „Fiche de présentation“ (Änderung 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

Die punktuelle PAG-Änderung betrifft die Umwidmung einer „zone mixte urbaine“ (MIX-u) sowie einem Teilstück einer angrenzenden „zone forestière“ (FOR) in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP) sowie die Anpassung der Reglementierung der „zone de bâtiments et d'équipements publics“ an das RGD vom 8. März 2017. Es sind keine weiteren bauplanungsrechtlichen Maßnahmen vorzunehmen.

Da sich derzeit weitere punktuelle PAG-Änderungen in der Genehmigungsprozedur bzw. Ausarbeitungsphase befinden, wird zum aktuellen Zeitpunkt auf die Ausarbeitung einer „Version coordonnée“ verzichtet.

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

Das MECB kommt zu dem Schluss, dass bei Verzicht auf eine Umwidmung von Teilflächen der „zone forestière“ in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Das Plangebiet wurde entsprechend der Stellungnahme des MECB (Ref-N°-D3-25-0009-NS/2.3, datiert auf den 16 Juni 2025) angepasst, sodass die als „zone forestière“ (FOR) ausgewiesene Fläche der Parzelle 375/5360 weiterhin als Waldgrundstück bestehen bleibt und nur ein Teilbereich von circa 0,0008ha als „zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP) umgewidmet wird. Trotz seiner geringen Fläche ist das betroffene Teilstück für die Umsetzung des Projekts von Relevanz.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung „Schlasskéier“ 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]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
1.1	Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	CDA Stadt Wiltz
1.4	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	PSP
1.5	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.6	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3 und Pkt. 1.4.

1.3 Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung

Als Nachfolgeprogramm des im Jahre 2003 in Kraft getretenen „Programme Directeur d’Aménagement du Territoire (PDAT)“ fungiert das PDAT 2023 als ein übergeordnetes Planwerk und primärer Orientierungsrahmen im Zuge der luxemburgischen Raumplanung. Analog zum Vorgängerprogramm zielt das PDAT 2023 gleichermaßen auf eine nachhaltige Ressourcennutzung und die Aufrechterhaltung einer hohen Lebensqualität für die luxemburgische Bevölkerung ab. Ergänzend zur früheren Auflage bestimmt das Nachfolgeprogramm jedoch vier verschiedene Ziele, schlägt Ansätze zur deren Umsetzung vor, bezieht die Auswirkungen des Klimawandels mit ein und wird regelmäßig unter Berücksichtigung der jüngsten wirtschafts-, sozial- und umweltpolitischen Entwicklungen aktualisiert. Das PDAT 2023 wurde am 21. Juni 2023 von der Regierung verabschiedet.

In erster Linie soll das Großherzogtum auf groß- sowie auf kleinräumiger Ebene optimal auf zukünftige Entwicklungen vorbereitet werden. Dabei baut das PDAT 2023 auf den bereits etablierten nationalen Politiken mit ihren entsprechenden Rahmenplänen auf wie u. a.:

- das „Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg (IVL)“ (2004)
- der „3ième Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ (2019)
- der „Plan National de Mobilité (PNM 2035)“ (2022)
- der „3ième Plan national concernant la protection de la nature (PNPN)“ (2023)

Auf der Grundlage eines prospektiven Ansatzes und unter Berücksichtigung von zwei festgelegten Zeithorizonten definiert das PDAT 2023 drei politische Zielsetzungen:

- eine dezentrale Konzentration in der Raumentwicklung mit zentralen Orten
- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Eine grenzüberschreitende Raumplanung

sowie ein übergreifendes Ziel, das auf eine verstärkte und effizientere sektorübergreifende Zusammenarbeit zwischen Staat, Gemeinde, Privatsektor, Zivilgesellschaft und lokalen Akteuren abzielt.

Die zwei im Programm vorgesehenen Zeithorizonte erstrecken sich von 2023 bis 2035 beziehungsweise 2035 bis 2050, wobei:

- ersterer als eine Art Übergangsphase aufgefasst werden kann, in der eine Umkehr rezenter, nicht förderlicher Entwicklungstrends eingeleitet und ein Paradigmenwechsel initiiert werden soll, und
- letzterer eine Phase darstellt, in der durch die Implementierung neuer raumplanerischer und finanzpolitischer Instrumente eine vollständige Trendwende erreicht und eine kohärente, ressourcenschonende und ökonomisch, ökologisch sowie sozial nachhaltige Raumentwicklung erzielt werden soll.

Die Gemeinde Wiltz gehört zum „Espace d’Action – Éisleck“ und wird im PDAT 2023 als „Centre de développement et d’attraction (CDA) – d’importance régionale“ ausgewiesen. In ihrer landesplanerischen Funktion als CDA übernimmt die Stadt Wiltz eine zentrale Rolle in der Daseinsvorsorge auf regionaler Ebene. Der Ausbau und die Verbesserung kommunaler und regionaler Dienstleistungen sollen entsprechend gefördert werden. Insbesondere im Gesundheitsbereich nimmt die Bereitstellung einer adäquaten Versorgungsstruktur einen hohen Stellenwert für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde ein. Das Projekt „Schlasskéier“ sieht die Schaffung eines medizinischen Zentrums mit kommunaler und regionaler Bedeutung vor. Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde bei und stärkt die Stadt Wiltz in ihrer Funktion als CDA. Zudem ist dieses zentraler Bestandteil des kommunalen Entwicklungsplans (CAP 2035).

1.4 Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne

Die „Plans Directeurs Sectoriels“ (sektorielle Leitpläne) sind Ausführungsverordnungen des Landesplanungsgesetzes vom 17. April 2018 und zielen auf die Umsetzung der Raumordnungspolitik ab, wie sie im PDAT definiert wurde. Die „Plans Directeurs Sectoriels“ teilen sich auf folgende Themenbereiche auf:

- „Plan Directeur Sectoriel – Transports (PST)“,
- „Plan Directeur Sectoriel – Logement (PSL)“,
- „Plan Directeur Sectoriel – Paysage (PSP)“,
- „Plan Directeur Sectoriel – Zones d’activités économiques (PSZAE)“.

Die „Plans Directeurs Sectoriels“ sind seit dem 01. März 2021 rechtskräftig genehmigt.

Die Gemeinde Wiltz ist von mehreren sektoriellen Leitplänen betroffen (PSL, PSP, PSZAE), die jedoch nicht in direkter Verbindung mit dem Plangebiet „Schlasskéier“ stehen. Demzufolge sind keine signifikanten Auswirkungen ihrer Bestimmungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zu der im PSP ausgewiesenen „zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) Haute-Sûre – Kiischpelt“ ist im Rahmen der Projektumsetzung auf eine gute Integration des geplanten Baukörpers in das bestehende Landschaftsbild sowie auf dessen landschaftsverträgliche Gestaltung zu achten.



2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
2.1 Bevölkerungsentwicklung	-
2.2 Altersstruktur	-
2.3 Haushaltsstruktur	-
2.4 Entwicklungstendenzen	-

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

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

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
3.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	Förderung der Lokal- und Regionalwirtschaft
3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Erweiterung des lokalen und regionalen Dienstleistungsangebots
3.3 Kommunaler Arbeitsmarkt	Erweiterung des kommunalen und regionalen Arbeitsplatzangebots

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

3.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext

und

3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde

und

3.3 Kommunalen Arbeitsmarkt

Die Stadt Wiltz kooperiert im Rahmen des Projekts „Schlasskéier“ mit dem Centre Hospitalier du Nord (CHdN). Es soll eine Einheit für ambulante medizinische Diagnose- und Behandlungsdienste des CHdN sowie ein regionales medizinisches Zentrum entstehen. Gleichzeitig wird das bestehende Parkraumangebot in der Gemeinde durch die Schaffung eines Parkhauses, als integraler Bestandteil des Gebäudes, effizient und platzsparend erweitert.

Mit dem Vorhaben wird die bestehende kommunale und regionale Versorgungsstruktur im Gesundheitsbereich ausgebaut und langfristig gestärkt. Gleichzeitig entstehen mit dem Projekt neue Arbeitsplätze, was mittel- bis langfristig für die Stadt Wiltz und die Region einen wirtschaftlichen Mehrwert bietet.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung-

→ Es besteht ein direkter Einfluss auf die Planung.

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Die Parzelle mit der Katasternummer 375/5360 befindet sich in Besitz der Gemeinde Wiltz. Der Teilbereich der Parzelle mit der Nummer 383/0, der im aktuell rechtsgültigen PAG als MIX-u ausgewiesen ist und in eine BEP umgewidmet werden soll, befindet sich im Staatsbesitz. Alle betroffenen Flächen sind somit in öffentlicher Hand, wobei die Parzelle, die sich im Staatsbesitz befindet, im Rahmen des Projekts nicht bebaut wird, zumal sie national geschützt ist (à la protection des sites et monuments nationaux). Nach Art. 30 Absatz 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2022 über das Kulturerbe darf kein Neubau ohne eine schriftliche Genehmigung des Ministers für Kultur an ein als nationales Kulturerbe eingestuftes unbewegliches Gut angebaut werden. Im Vorfeld eines Bauprojekts ist das INPA zu kontaktieren.

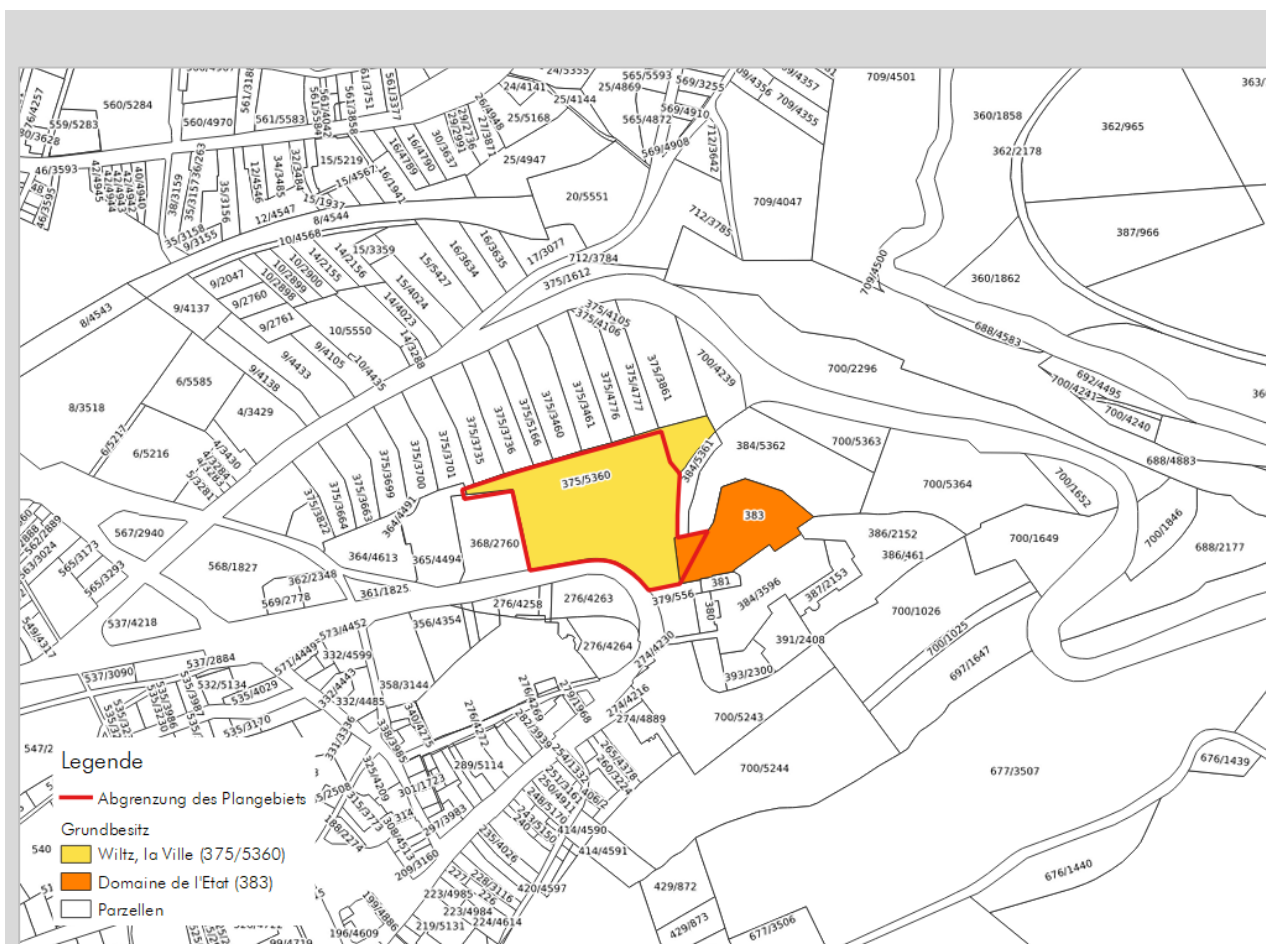


Abbildung 4: Grundbesitzverhältnisse der Plangebietsfläche mit Abgrenzung des Plangebiets. Quelle: geoportail.lu 2025

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

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	städtebauliche Integration des Baukörpers
5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Nutzungsmischung
5.3 Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustuktur	Nähe zum Wiltzer Schloss, geschützte Parzelle
5.5 Öffentlicher Raum	„place publique“

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.1, Pkt. 5.2, Pkt. 5.4 und Pkt. 5.5.

5.1 Städtebauliche Form der Ortschaft und ihre landschaftliche Integration

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Oberstadt von Wiltz. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets ist das Wiltzer Schloss anzutreffen, auf dessen Gelände (u. a. Amphitheater, Hof) regelmäßig kulturelle Veranstaltungen mit regionalem und nationalen Stellenwert stattfinden. Zudem liegt das Plangebiet unweit des Gebäudes der Gemeindeverwaltung sowie der „Grand-Rue“, in der eine Vielzahl an verschiedenen Dienstleistungs-, Einzelhandel- und Gastronomiebetriebe vorzufinden sind.



Abbildung 6: 3D-Modell (à titre indicatif) des geplanten medizinischen Zentrums mit integriertem Parkhaus (oben: Blickrichtung Süden; unten: Blickrichtung Westen). Quelle: BENG 2025

5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Die Stadt Wiltz zielt darauf ab, ihre Rolle als regional bedeutender Krankenhausstandort im Norden Luxemburgs nachhaltig zu stärken. Insbesondere soll der Stadtkern von Wiltz sukzessive aufgewertet und neben der Bereitstellung von Wohnraum und Gewerbeflächen auch das Dienstleistungsangebot vor Ort diversifiziert und erweitert werden.

Das Projekt „Schlasskéier“ bietet nicht nur Raum für die Einrichtung fester Praxen sowie für wechselnde Facharztconsultationen, sondern ergänzt zugleich das Versorgungsangebot des CHdN und stellt ausreichend bemessene Parkmöglichkeiten zur Verfügung. So ist das Vorhaben beispielhaft für eine gemischte Nutzung.

5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur

Das Plangebiet umfasst ein Teilbereich der Parzelle mit der Nummer 383/0, die sich im Staatsbesitz befindet und national geschützt ist. Der Großteil der Parzelle 383/0, der als „zone spéciale“ ausgewiesen ist, gehört zum denkmalgeschützten Areal des Wiltzer Schlosses.

Der Teilbereich des Plangebiets, der den national geschützten Bereich des Wiltzer Schlosses beziehungsweise die Parzelle mit der Nummer 383/0 betrifft, wird nicht überbaut und bleibt vom Bauvorhaben unberührt. Durch die landschaftliche, topografische und städtebauliche Einbettung des geplanten Baukörpers bleiben zudem wichtige Sichtachsen zum Wiltzer Schloss erhalten.

5.5 Öffentlicher Raum

Die Stadt Wiltz plant im Zuge ihrer kommunalen Entwicklungsstrategie (CAP 2035) die Attraktivität der Wiltzer Oberstadt zu steigern. Dies geht mit der Aufwertung öffentlicher Plätze sowie der Schaffung von Begegnungsräumen für alle Bevölkerungsgruppen einher.

Das Vorhaben zur Errichtung eines medizinischen Zentrums sieht zugleich die Schaffung einer „place publique“ vor, die mit Vegetationselementen gestaltet wird. Dadurch soll eine einladende und gesundheitsfördernde Atmosphäre geschaffen werden. Gleichzeitig fördert die Implementierung von grüner Infrastruktur die landschaftliche Integration des Baukörpers.

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

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	öffentliches medizinisches Zentrum und Parkraum
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

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

6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen

Auf dem Plangebiet soll im Rahmen des Projekts „Schlasskéier“ ein medizinisches Zentrum mitsamt integriertem Parkhaus entstehen. Dazu soll die bestehende Fläche des derzeitigen Parkplatzes optimal genutzt werden.

Mit dem Vorhaben wird die öffentliche Versorgungsstruktur im Gesundheitsbereich erweitert. Gleichzeitig wird mit der Schaffung eines Parkhauses das bestehende Angebot an Stellplätzen erhöht, ohne zusätzliche Flächen im Stadtkern von Wiltz in Anspruch nehmen zu müssen.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
7.1	Verkehrsnetze	-
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	-
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.2 und Pkt. 7.3.

7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Angrenzend zum Plangebiet an der „Rue du Château“ befindet sich die Bushaltestelle „Schlass“. Im einem erweiterten Umkreis von 300m sind zudem die Bushaltestellen „Kautebaacherstrooss“, „Clinique“ und „Burrewee“ anzutreffen.

Zur Gewährleistung einer direkten Anbindung des geplanten medizinischen Zentrums an den ÖPNV beziehungsweise das landesweite Busnetz soll ein barrierefreier Zugang vom Plangebiet zur Bushaltestelle „Schlass“ sichergestellt werden.

7.3 Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen

Im Rahmen der kommunalen Entwicklungsstrategie (CAP2035) wird unter anderem auf eine Neuorganisation des motorisierten Individualverkehrs abgezielt. Dazu soll das öffentliche Stellplatzangebot dem Bedarf entsprechend optimiert werden. Neben dem medizinischen Zentrum soll zudem die Wiltzer Oberstadt sowohl zuverlässig und komfortabel mit dem öffentlichen Verkehr als auch effizient mit dem Privatfahrzeug erreichbar sein.

Im Rahmen des Projekts „Schlasskéier“ wird das vorhandene Stellplatzangebot in der Wiltzer Oberstadt sowie in unmittelbarer Nähe zum Wiltzer Schloss erweitert. Die Parkmöglichkeiten stehen nicht nur den Besuchern des medizinischen Zentrums zur Verfügung, auch wird durch diese der Zugang zu den im Stadtzentrum von Wiltz angesiedelten Dienstleistungs-, Einzelhandel- und Gastronomiebetrieben vereinfacht und der Kundenverkehr vor Ort angeregt.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
8.1	Trinkwasserversorgung	Trinkwasserkapazitäten und -anschluss
8.2	Abwasserentsorgung	Klärkapazitäten
8.3	Schutzzonen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.1 und Pkt. 8.2.

Durch die Lage des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb des Überflutungsbereichs der „Wiltz“, die nördlich des Plangebiets verläuft.

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Wiltz erfolgt über das Gemeindesyndikat DEA. Zur Wasserbedarfsermittlung in der Gemeinde Wiltz wurden im Jahr 2019 im Rahmen einer Trinkwassernetzanalyse Berechnungen auf Grundlage einer Verbraucheranzahl von 7.621 Einwohnern durchgeführt. Dabei betrug der jährliche Wasserverbrauch $475.566\text{m}^3/\text{a}$. Der tägliche Wasserbedarf lag an einem Normaltag im Mittelwert (über alle Ortschaften) bei $1.302,92\text{m}^3/\text{d}$, mit einem Spitzenstundenwert von $109,51\text{m}^3/\text{h}$ und einem mittleren Stundenwert von $54,29\text{m}^3/\text{h}$. Der Wasserbedarf an einem Spitzentag beläuft sich auf $2.594,51\text{m}^3/\text{d}$, mit einem Spitzenstundenwert von $218,06\text{m}^3/\text{h}$ und einem mittleren Stundenwert von $108,10\text{m}^3/\text{h}$. Aufgrund geplanter Siedlungserweiterungen und der Schließung von Baulücken wird langfristig ein Bevölkerungsanstieg auf circa 13.750 Einwohner erwartet (Berechnungen Trinkwassernetzstudie Stand 2019). Mit einem prognostizierten Verbrauch von circa $144,1\text{m}^3/\text{h}$ würde die Spitzenlast auf einen Gesamtbedarf von circa $362,2\text{m}^3/\text{h}$ ansteigen. Vor diesem Hintergrund ist die bestehende Versorgungsinfrastruktur des Trinkwassernetzes aus hydraulischer Sicht als weitgehend leistungsfähig zu bewerten.

Auf Basis der durchgeführten Berechnungen aus der Trinkwassernetzanalyse kann festgestellt werden, dass die verfügbaren Trinkwasserkapazitäten auch bei einer prognostizierten Spitzenlast von $362,2\text{m}^3/\text{h}$ ausreichen, um die Versorgung aller bereits angeschlossenen und künftigen Abnehmer sicherzustellen.

Im Zuge des Projekts „Schlasskéier“ sind keine Ausbaumaßnahmen am kommunalen Trinkwassernetz erforderlich. Für das Plangebiet besteht eine direkte Anschlussmöglichkeit zum städtischen Trinkwassernetz von Wiltz (Zone Huuschtewee 2), mit einem Versorgungsdruck zwischen 6.5 und 7.3 bar.

Als Bedarfsmenge hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung ist unter den gegebenen Versorgungsbedingungen in Wiltz der Wasserverbrauch während einer Spitzenstunde an einem mittleren Tag heranzuziehen. Dies entspricht einem stündlichen Bedarf von $109,51\text{m}^3/\text{h}$.

Die Löschwasserversorgung über nächstgelegenen Hydranten zum Plangebiet ist mit einer Löschwasserkapazität von $48\text{m}^3/\text{h}$ bzw. $800\text{l}/\text{min}$ als ausreichend einzustufen. Aufgrund zu erwartender Hydrantenwiderstände sollte die Entnahme der benötigten Wassermenge nach Möglichkeit aus mehreren Hydranten im Umkreis des Brandes erfolgen, um einen stabilen Wasserdruck und ausreichende Fördermengen sicherstellen zu können.

8.2 Abwasserentsorgung

Im Norden des Landes obliegt die Abwasserversorgung und -aufbereitung dem SIDEN, bei dem die Gemeinde Wiltz Mitglied ist. Das interkommunale biologische Klärwerk in Wiltz verfügt über eine Reinigungskapazität von circa 16.500 Einwohnerwerten in der aktuell die Abwässer der Gemeinden Wiltz und Winseler aufbereitet werden. Die Klärkapazitäten sind aktuell als ausreichend zu bewerten. Ein zukünftiger Ausbau der Kläranlage befindet sich in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bereits in Planung, wodurch die bestehenden Kapazitäten vorerst auf 20.000 bis 22.000 Einwohnerwerte und zu einem späteren Zeitpunkt auf über 30.000 Einwohnerwerte erhöht werden können.

Bezüglich der Abwasserentsorgung ist für das vorliegende Planvorhaben ein geregelter Kanalanschluss an die biologische Kläranlage in Wiltz gegeben. Die Abwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	Flächenversiegelung
9.2	Schutzgut Landschaft	Hanglage
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Schutzgebiete, Artenschutz, Habitats
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Naherholungs- und Freizeitqualität, Verkehrssicherheit
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen	Erhaltenswerte Grün- und Freiraumstrukturen

→ Es besteht ein direkter Einfluss auf die Planung.

9.1 Schutzgut Geologie und Boden

Das Plangebiet weist eine Fläche von circa 0,7ha auf. Auf dieser besteht derzeit ein öffentlicher Parkplatz.

Durch die Errichtung des medizinischen Zentrums sowie des integrierten Parkhauses wird der Anteil an versiegelten Flächen im Vergleich zum aktuellen Zeitpunkt ansteigen. Randliche Grünstrukturen bleiben jedoch erhalten oder werden neu angelegt. Die geplante „place publique“ wird mit Begrünungselementen versehen.

Im Bereich des Plangebiets sind keine bekannten Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorzufinden. Zudem befindet sich das Plangebiet nicht auf landwirtschaftlich nutzbarem Boden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der archäologischen Beobachtungszone (ZOA), wodurch im Vorfeld eines Bauprojekts das INRA zu kontaktieren ist (siehe Abbildung 8). Im Rahmen des Projekts „Schlasskéier“ wurden bereits zwischen dem 31. März und dem 1. April 2025 entsprechende Untersuchungen durch das INRA durchgeführt. Weitere archäologische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß den Bestimmungen von Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2022 über das Kulturerbe wird das sondierbare Gelände des betreffenden Projekts von archäologischen Auflagen freigestellt.

9.2 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu der im PSP ausgewiesenen „zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) Haute-Sûre – Kiischpelt“. Im Umfeld sind keine Grünzüge/Grünzäsuren oder Zwischenstädtische Grünzonen vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet in Zentrum der Oberstadt von Wiltz, nahe des Wiltzer Schlosses sowie des Rathauses. Am südlichen Flächenrand sowie an dem in Richtung Norden abfallenden Gelände sind Gehölzstrukturen anzutreffen, wodurch das Plangebiet von der „Rue du Château“ aus nur beschränkt einsehbar ist, jedoch zurzeit eine ausreichende landschaftliche Integration aufweist.

Der geplante Erhalt der randlichen Grünstrukturen, der Einsatz von Vegetationselementen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) sowie die Anpassung des Baukörpers an den bestehenden Geländeversatz und die Topografie tragen zur landschaftlichen Integration des Gebäudes bei.

9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

und

9.5 Grün- und Landschaftsstrukturen

Das nächstliegende auszuweisende Schutzgebiet befindet sich nördlich von Weidingen, circa 1,4km vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich um das Naturschutzgebiet „Noertrange - Steerueder/ Weischend/ Himmelbaach“ mit der Nummer 51. Die nächstliegende internationale Habitatschutzzone „Vallée de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach“ (LU0001006) ist circa 130m östlich des Plangebiets anzutreffen, da zusätzlich zu mehreren Teilflächen ebenso der Fluss Wiltz Teil des Schutzgebietes ist. Eine weitere Habitatschutzzone, die „Vallée supérieure de la Wiltz“ (LU0001005) ist circa 2,3km westlich des Plangebiets zu finden. Das Vogelschutzgebiet „Région du Kiischpelt“ (LU0002013) liegt circa 1,7km östlich des Plangebiets.

Bezüglich des Artenschutzes (Art. 21 NatSchG) wurde im Rahmen einer faunistischen Studie (Milvus 2024) der Gartenrotschwanz als Randsiedler im nördlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets nachgewiesen, vor allem im Bereich des Wiltzer Schlossparks. Er nutzt die Grün- und Parkflächen zur Nahrungssuche und die an den bestehenden Parkplatz angrenzenden Gehölzstrukturen als Singwarte. Jedoch sind diese Bereiche innerhalb des Plangebiets aufgrund der überwiegenden Bodenversiegelung als untergeordnete Nahrungsflächen einzustufen. Zugleich sind im Umfeld hochwertige Lebensräume vorhanden. Die genannten Reviere bleiben erhalten.

Es können gemäß der Studie von Milvus (2024) insgesamt zwei Vogelarten mit funktionaler Bindung an die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um die Dohle, für die jedoch die Kompensation gemäß Art. 17 NatSchG Mem. A No. 248 du 6 avril 2020 entfällt, und den Gartenrotschwanz, für den zwei Randreviere sowie eine regelmäßige Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat vorliegt. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung ist im Falle einer Zerstörung eine Kompensation nach Art. 17 mit dem Korrekturfaktor U1 der geeigneten Lebensraumstrukturen/ Grünstrukturen auf dem Plangebiet nötig.

Hinsichtlich Fledermausvorkommen dürfen Rodungsmaßnahmen zur Vermeidung des Tötungsstatbestandes gemäß Art. 21 des Naturschutzgesetzes ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Unmittelbar vor möglichen Fällungen sind die Bäume auf potenzielle Fledermausquartiere zu kontrollieren. Es wurde gemäß der Studie von Milvus (2024) für keine der im Plangebiet nachgewiesenen Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand eine regelmäßige oder essenzielle Nutzung festgestellt.

Bezüglich Biotope, die gemäß Art. 17 geschützt sind, ist der Laubbaumbestand aus Ahornen im südlichen Bereich sowie mehreren heimischen Einzelbäumen am nördlichen Rand des bestehenden Parkplatzes zu nennen.

Im Waldbiotopkataster reicht der Waldlebensraumtyp „Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion) – 9180“ nur punktuell in einem sehr geringen Umfang bis in den nordöstlichen Teil des Plangebiets hinein. Das geplante Gebäude bleibt in seiner Abgrenzung jedoch auf den Bereich außerhalb des Waldlebensraums beschränkt.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet gehen direkt in den östlich angrenzenden Wald über, welcher ein großes zusammenhängendes Waldgebiet südöstlich des Wiltzer Schlosses bildet. In diesem Bereich verläuft zudem ein Wildtierkorridor (in circa 700m Distanz zum Plangebiet). Im Rahmen des Projekts „Schlasskéier“ sollen die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten werden. Da die Fläche im Randbereich der Waldstrukturen liegt und bereits Teil des Wiltzer Stadtzentrums ist, besteht bezüglich der Biotopvernetzung keine Gefahr der Zerschneidung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Aufgrund der bestehenden Distanz und fehlender Wirkzusammenhänge sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auch bleiben die Reviere des Gartenrotschwanzes sowie die bestehenden Biotope und deren Vernetzung weitestgehend erhalten. Hinsichtlich Fledermausvorkommen sind unter Berücksichtigung von VMA-Maßnahmen keine erheblichen

Auswirkungen zu erwarten. Die vorgesehene Fassaden- und Dachbegrünung der geplanten Gebäude kann unter Berücksichtigung der festgestellten Arten für die in-situ-Kompensation angerechnet werden.

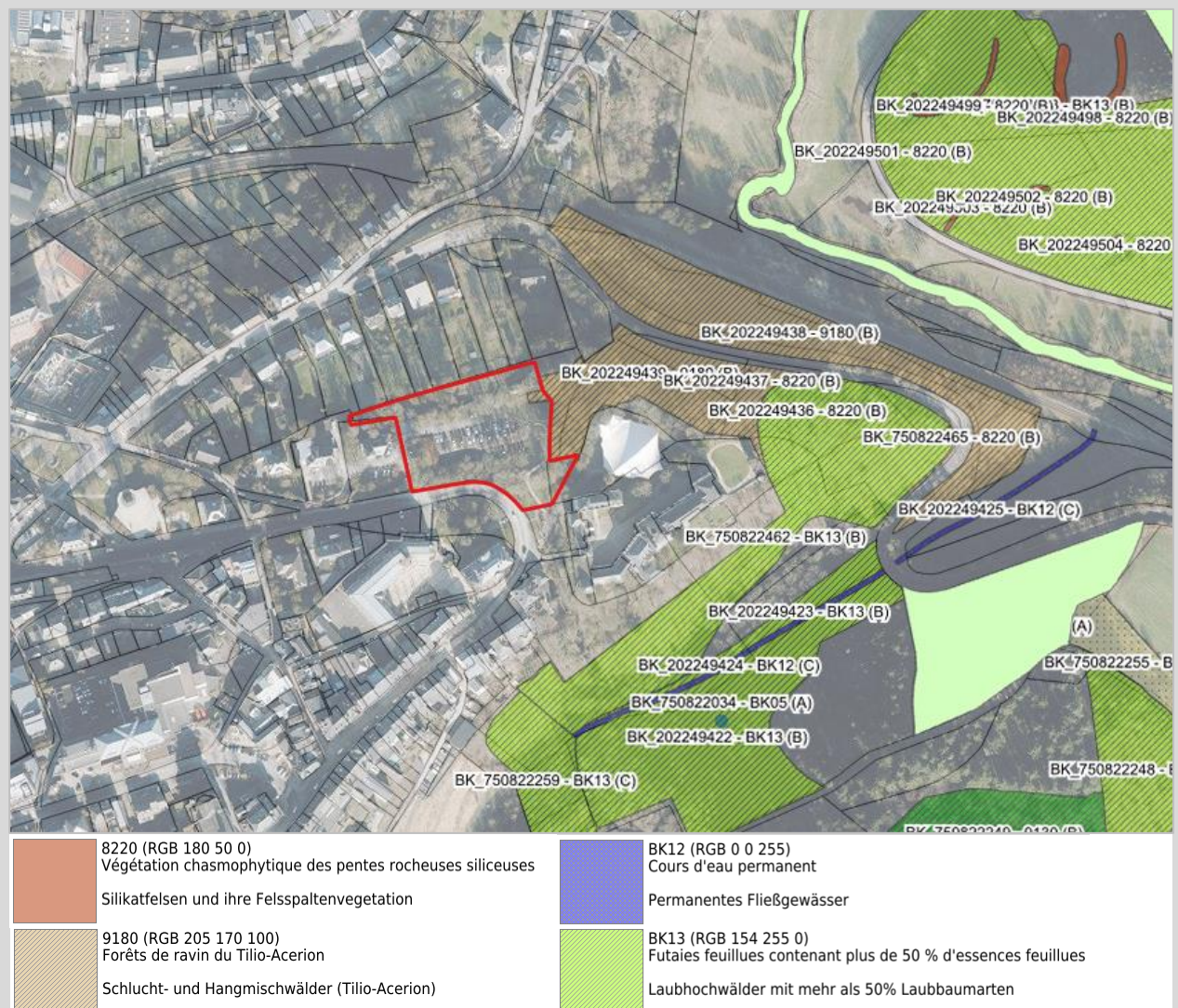


Abbildung 7: Ausweisungen von Waldbiotopen und internationalen Schutzgebieten (Natura2000-Habitatschutzzone: hellgrün) im Bereich der Stadt Wiltz mit Abgrenzung des Plangebiets (rot). Quelle: geoportail.lu 2025

9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein ausgedehntes Waldgebiet, das zugleich das Wiltzer Schloss umgibt. Entlang der „Rue du Château“ verlaufen mehrere Wanderwege, die durch dieses Waldgebiet sowie durch die Wiltzer Oberstadt führen. Unter Bezugnahme des verkehrsbedingten Umweltlärms kann hervorgehoben werden, dass die vorhandenen Lärmkarten den Bereich des Plangebiets nicht abdecken, zumal keine Hauptverkehrsachse am Plangebiet vorbeiführt. Gleichwohl grenzt die „Rue du Château“ an das Plangebiet an, das zurzeit als Parkplatz genutzt wird.

Vor diesem Hintergrund bietet der Standort des Plangebiets einen Mehrwert für die Naherholungs- und Freizeitqualität der Bürger, Touristen und Besucher des geplanten medizinischen Zentrums. Durch die Errichtung des Parkhauses steigt das Angebot an Stellplätzen, was zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden touristischen Ziele und Wanderrouen beiträgt.

Durch die geplante Nutzung als medizinisches Zentrum mit integriertem Parkhaus ist keine signifikante Änderung der Nutzung vorgesehen. Vielmehr kann die bauliche Abschirmung der geplanten Stellplatzebenen zu einer

Reduzierung der Lärmemissionen beitragen. Bezüglich der Verkehrssicherheit ist darauf hinzuweisen, dass die vorgesehenen Parkflächen räumlich von der „Rue du Château“ getrennt sind. Dadurch wird eine verkehrsberuhigende Gestaltung des Projektbereichs unterstützt. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen ruhendem und fließendem Verkehr werden reduziert.

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	Ausweisung des Plangebiets
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.1.

10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

Das Plangebiet ist im aktuell rechtsgültigen PAG überwiegend als „zone mixte urbaine“ (MIX-u) und in sehr geringem Umfang als „zone forestière“ (FOR) ausgewiesen. Die MIX-u Zone ist unter anderem für die Wohnbebauung, Handels- und Freizeitaktivitäten, Verwaltungs- und freiberufliche Dienstleistungen, Hotels, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des öffentlichen Dienstes vorgesehen. Mit dem Vorhaben zur Errichtung eines medizinischen Zentrums mit integriertem Parkhaus zielt die Gemeinde Wiltz auf die Umsetzung ihrer kommunalen Entwicklungsstrategie ab, die unter anderem den Ausbau der bestehenden Versorgungsstruktur im Gesundheitsbereich vorsieht. Das Plangebiet soll als „zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP) ausgewiesen werden. Die Reglementierung der BEP wird entsprechend dem RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune geändert. Diese ist für den Bau und die Entwicklung von öffentlichen Nutzungen vorgesehen und dient der Erfüllung kollektiver Bedürfnisse. Es sind nur Dienstwohnungen sowie Wohnungen in medizinischen oder paramedizinischen Einrichtungen, Altenheime, Internate, Studentenwohnungen, Sozialwohnungen und Wohnungen für die Aufnahme von Antragstellern auf internationalen Schutz zulässig.

Mit dem Projekt „Schlasskéier“ soll auf dem Plangebiet ein medizinisches Zentrum mit integriertem Parkhaus geschaffen werden. Dadurch soll die Versorgungssicherheit im Gesundheitswesen auf kommunaler und regionaler Ebene deutlich gestärkt werden. Mit der Ausweisung des Plangebiets als BEP wird eine planerische Grundlage geschaffen, um das definierte Ziel zu erreichen. Die Umklassierung eines kleinen Teilstücks der angrenzenden FOR begünstigt die praktische Umsetzung des gemeinwohlorientierten Vorhabens.

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

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

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

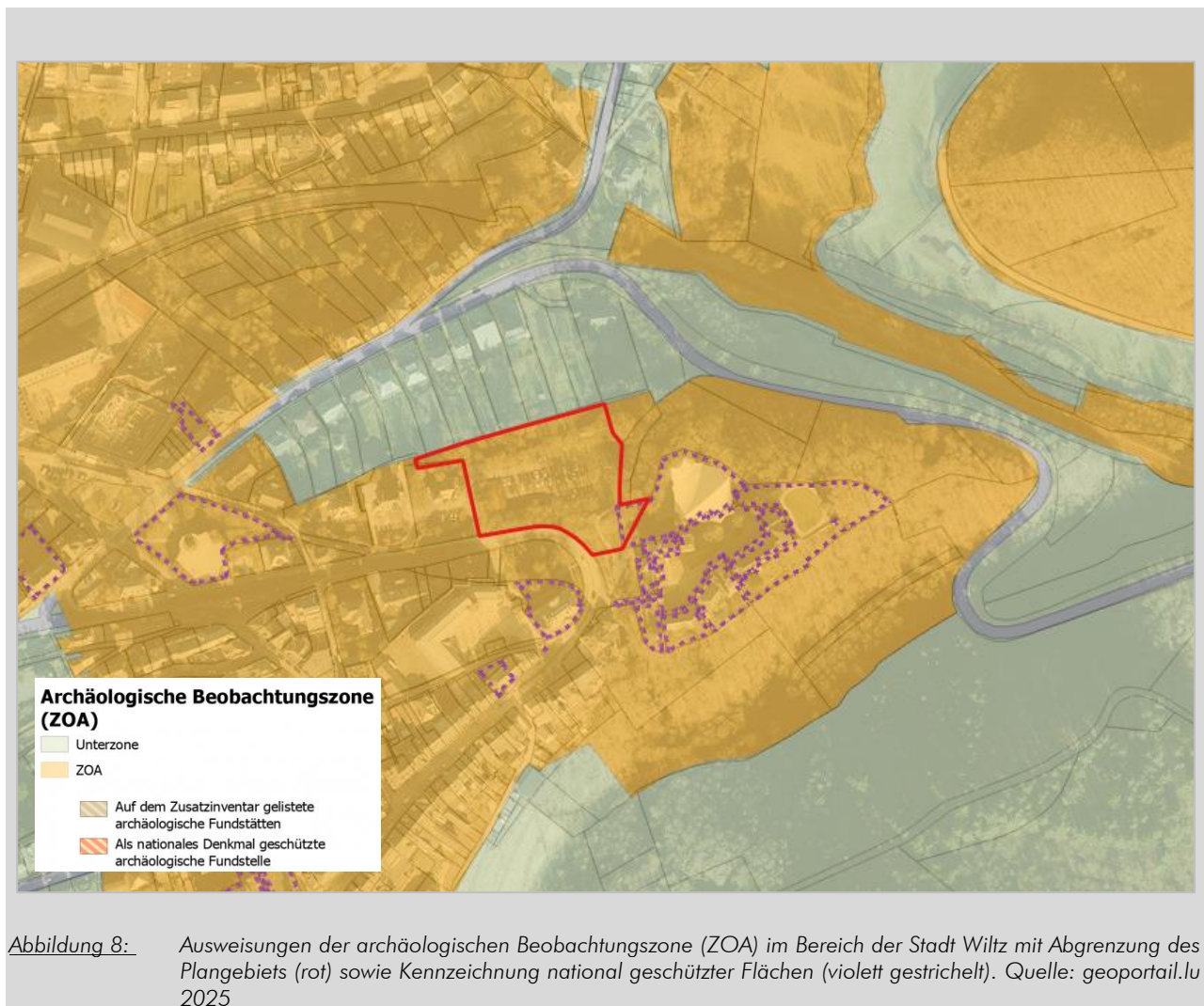
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	Archäologische Beobachtungszone
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	Starkregen
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2 und Pkt. 12.4.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Wiltzer Schloss und zum Gemeindehaus. Das gesamte Schlossareal sowie das Gemeindehaus stehen unter nationalem Denkmalschutz. Ein Teilstück des Plangebiets umfasst einen geringen Teilbereich der Parzelle 383/0, die zum Schutz der national geschützten Stätten und Denkmäler nicht bebaut werden soll. Nach Art. 30 Absatz 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2022 über das Kulturerbe darf kein Neubau ohne eine schriftliche Genehmigung des Ministers für Kultur an ein als nationales Kulturerbe eingestuftes unbewegliches Gut angebaut werden. Der derzeitige Zustand dieser Parzelle bleibt erhalten. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der archäologischen Beobachtungszone (ZOA).

Mit dem Bauvorhaben im Rahmen des Projekts „Schlasskéier“ wird der Schutz des kulturellen und nationalen Erbes respektiert. Der Bau des geplanten medizinischen Zentrums mit integriertem Parkhaus greift nicht in das national geschützte Areal des Wiltzer Schlosses ein. Gleichzeitig werden weder die Sichtachsen noch die städtebaulich bedeutende Blickbeziehung zentral gelegener Stadteile zum Wiltzer Schloss und zum Gemeindehaus beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb der archäologischen Beobachtungszone (ZOA). Entsprechende archäologische Analysen wurden bereits zwischen dem 31. März und dem 1. April 2025 durch das INRA durchgeführt. Weitere archäologische Maßnahmen sind nicht erforderlich.



12.4 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets sind nur wenig vereinzelte Gefahrenbereiche für Starkregen vorzufinden. Für die betroffenen Teilflächen besteht ein mäßiges Risiko. In angrenzenden Bereichen, wie beispielsweise an der „Rue du Château“ sowie östlich des Plangebiets unterhalb des Wiltzer Schlosses in Richtung der „Route de Kautenbach“ (N25) ist ein mäßiges bis hohes Risiko zu verzeichnen.

Durch die Errichtung des medizinischen Zentrums mit integriertem Parkhaus wird der Anteil an versiegelten Flächen im Vergleich zum aktuellen Zeitpunkt ansteigen. Jedoch bleiben randliche Grünstrukturen erhalten oder werden neu angelegt. Zudem werden das Gebäude sowie die geplante „place publique“ mit Begrünungselementen versehen. Vor diesem Hintergrund ist eine starke Zunahme an Gefahrenbereichen aufgrund des Bauvorhabens nicht zu erwarten. Ein ausreichender Oberflächenabfluss soll gewährleistet werden.

Für das Plangebiet besteht keine Hochwassergefahr. Hochwasserbereiche befinden sich ausschließlich entlang der Wiltz. Sie stellen aufgrund der Distanz und dem Geländeprofil keine Gefahr für das Plangebiet dar.

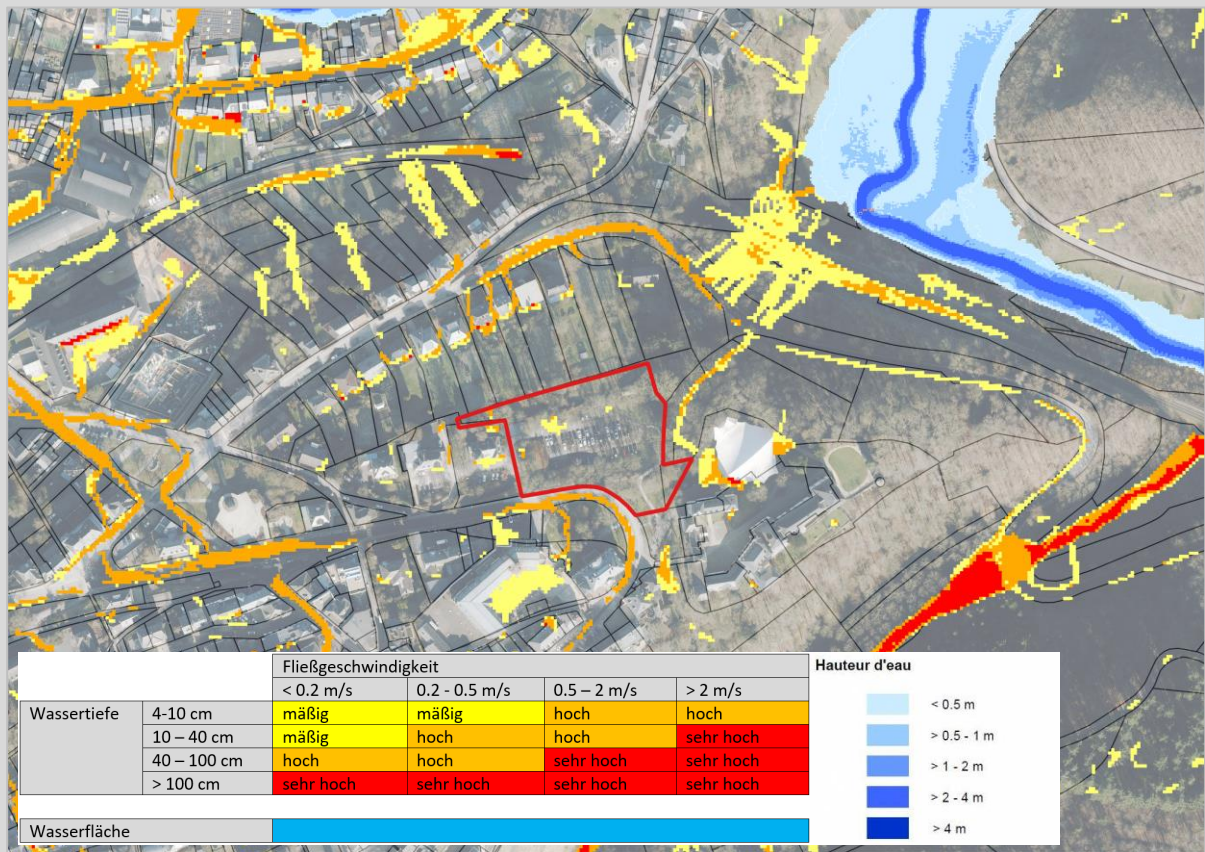


Abbildung 9: Starkregen- und Hochwassergefahr im Bereich der Stadt Wiltz mit Abgrenzung des Plangebiets (rot). Quelle: geoportail.lu 2025

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Mischnutzung
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	-
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3.

1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Oberstadt von Wiltz und soll als „zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP) ausgewiesen werden.

Des Projekt „Schlasskéier“ sieht eine optimale, flächensparende und ressourcenschonende Nutzung der Fläche zum Bau des geplanten Gebäudes vor. Es soll ein medizinisches Zentrum mitsamt integriertem Parkhaus entstehen, wodurch eine vertikale Nutzungsmischung erzielt wird. Die zentrale Lage des Plangebiets und der öffentliche Nutzen der geplanten Versorgungseinrichtung erlauben ein größeres Bauvolumen und eine höhere Bebauung, was für die Realisierung des Projekts von entscheidender Bedeutung ist. Gleichwohl sind mit dem geplanten Vorhaben eine hohe städtebauliche Verträglichkeit und landschaftliche Integration des Baukörpers vorgesehen.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
2.1	öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	Erschließung
2.2	nicht-motorisierter Verkehr	Fußwegevernetzung
2.3	motorisierter Verkehr	Parkhaus
2.4	Parkraummanagement	Stellplatzangebot

→ Es besteht ein direkter Einfluss auf die Planung.

2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten

und

2.2 nicht-motorisierter Verkehr

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungs-, Einzelhandel- und Gastronomiebetrieben sowie touristischen Sehenswürdigkeiten im oberen Zentrum von Wiltz. Angrenzend zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Schlass“. Zudem verlaufen mehrere Wanderwege entlang der „Rue du Château“, die durch das benachbarte Waldgebiet sowie durch die Wiltzer Oberstadt führen.

Mit dem Vorhaben zur Errichtung eines medizinischen Zentrums mitsamt integriertem Parkhaus soll zugleich ein barrierefreier Zugang zum ÖPNV-Netz sichergestellt werden. Über die bestehende Bushaltestelle „Schlass“ besteht für Bewohner, Touristen sowie Besucher des geplanten medizinischen Zentrums eine direkte Möglichkeit zum Umstieg auf den Busverkehr. Das Plangebiet ist zudem komfortabel über das kommunale Straßen- und Fußwegenetz erreichbar. Beim Wiltzer Schloss befindet sich in circa 100m Entfernung zum Plangebiet ein Fahrradverleih.

2.3 motorisierter Verkehr

und

2.4 Parkraummanagement

Das Plangebiet grenzt an die „Rue du Château“ an. Es handelt sich hierbei um eine Gemeindestraße. Derzeit befindet sich auf dem Plangebiet ein Parkplatz.

Als integraler Bestandteil des medizinischen Zentrums ist ein Parkhaus geplant. Das derzeit bestehende Angebot an Stellplätzen soll dadurch deutlich erhöht werden. Diese Parkmöglichkeiten werden jedoch nicht nur den Besuchern des medizinischen Zentrums zur Verfügung stehen, auch Bürger und Besucher des Stadtzentrums von Wiltz sollen vom öffentlichen Stellplatzangebot profitieren können. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, das Parkhaus als Mobilitäts-Hub zu nutzen, zumal ein direkter Zugang zum ÖPNV sowie zum kommunalen Fußverkehrsnetz besteht.

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

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Schlasskéier“, Stadt Wiltz
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	-
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	Waldbiotop
3.4	Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.3.

3.3 geschützte Elemente des Naturraumes

Punktuell reicht der im Waldbiotopkataster ausgewiesene Waldlebensraumtyp „Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion) – 9180“ bis in den nordöstlichen Teil des Plangebiets hinein. Mit der Umwidmung der im PAG en vigueur ausgewiesenen „zone mixte urbaine“ (MIX-u) in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP) soll gleichermaßen ein Teilstück dieser angrenzenden „zone forestière“ (FOR) von circa 0,0008ha als Teil des Plangebiets umklassiert werden, um die praktische Umsetzung des Bauvorhabens zu vereinfachen.

Die im Rahmen des Projekts „Schlasskéier“ geplante Gebäudestruktur bleibt allerdings in ihrer Abgrenzung auf den Bereich außerhalb des genannten Waldbiotops beschränkt.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Wiltz basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Das Plangebiet der punktuellen PAG-Änderung wird nicht mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier ‚nouveau quartier‘“ überlagert. Somit erübrigt sich die Ausarbeitung eines „Schéma Directeur“.

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

3. PAG – PARTIE 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 (plan n° 1707_05_10_II).

Le terrain concerné est situé dans la localité de Wiltz au lieu-dit «beim Schloss».

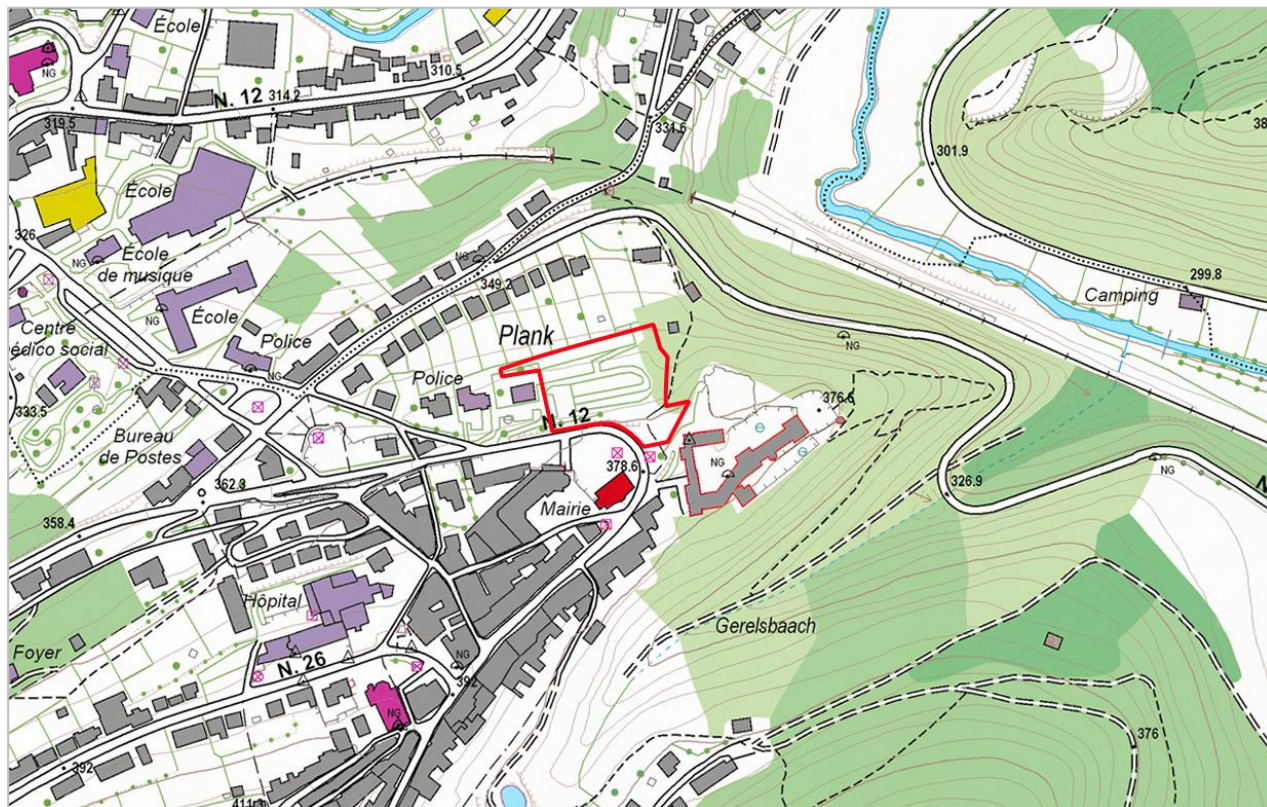


Abbildung 10: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2025 modifiée par CO3 2025

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes de la section WA de Wiltz (sur base du PCN 02/10/2025) :

- 375/5360
- 383/0

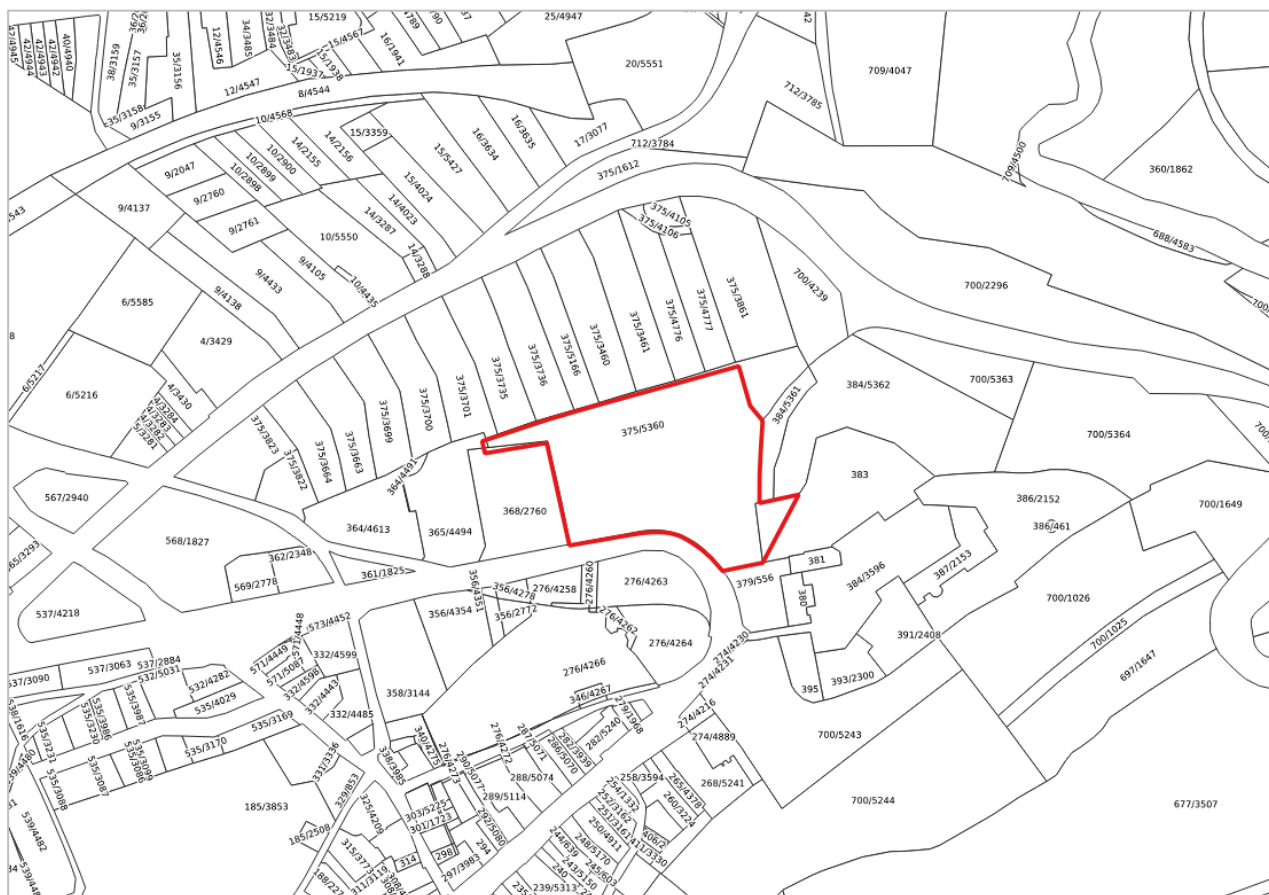


Abbildung 11: Extrait du plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = parcelle concernée : PCN 08/10/2025 modifié par CO3 2025)

La modification ponctuelle concerne la partie graphique et écrite du PAG :

Partie graphique :

- reclassement d'une « zone mixte urbaine » en « zone de bâtiments et d'équipements publics » conformément au RDG 2017 ;
- reclassement d'une partie d'une « zone forestière » en « zone de bâtiments et d'équipements publics » conformément au RDG 2017.

Partie écrite :

- complément à la partie écrite : règles relatives au article 10 [BEP].

3.2 Partie écrite

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

[...]

Partie 2 : Règles d'urbanisme

Section 1 – Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

BEP

Art. 5. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

~~Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.~~

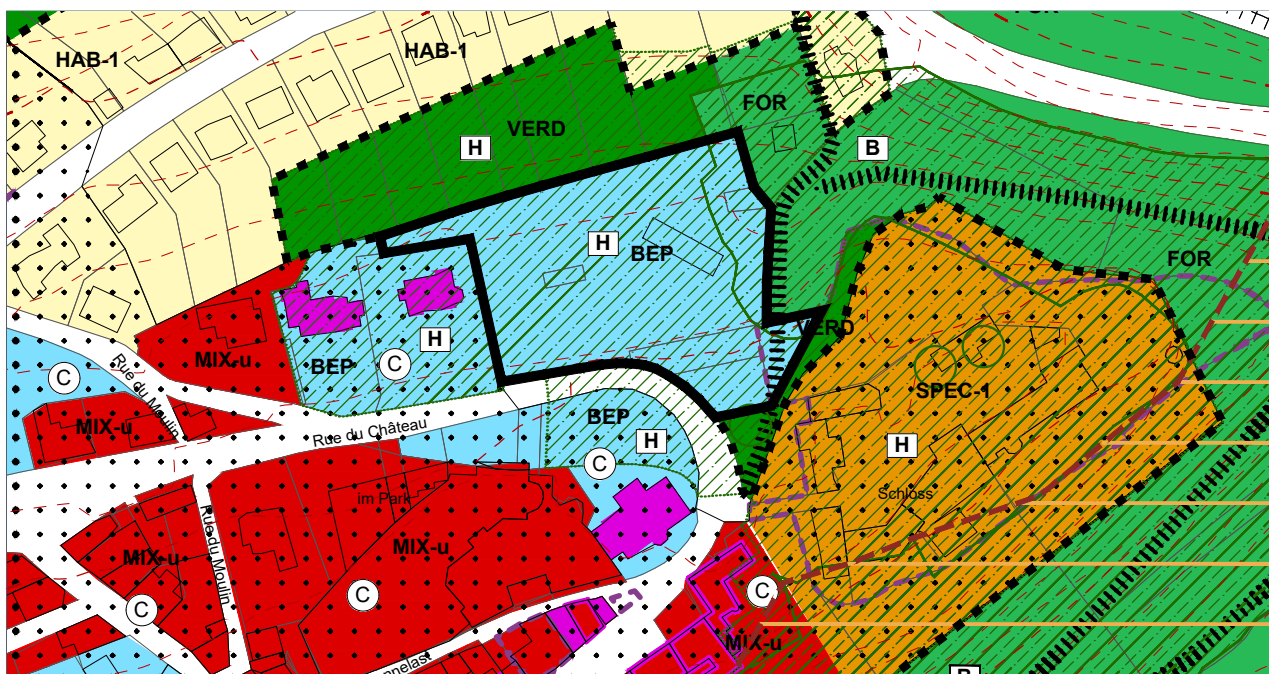
~~Les logements de service y sont admis.~~

~~Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.~~

~~Seuls des logements de service ainsi que des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.~~

[...]

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

Zones spéciales

SPEC-1 Zone spéciale 1 "Château de Wiltz"

Zones destinées à rester libres

AGR Zone agricole

FOR Zone forestière

VERD Zone de verdure

Zones superposées

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

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (à titre indicatif)

à l'aménagement du territoire - Grands ensembles paysagers "Haute-Sûre - Kiischpelt" (MAT 02 2021)

à la protection des sites et monuments nationaux

Indications sans valeur réglementaire

Biotope protégé, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

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

habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon ProChiro 2019

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

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

Voie ferrée

Courbes de niveaux

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

Modification conformément à la "Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain"

Délimitation de la modification ponctuelle du PAG

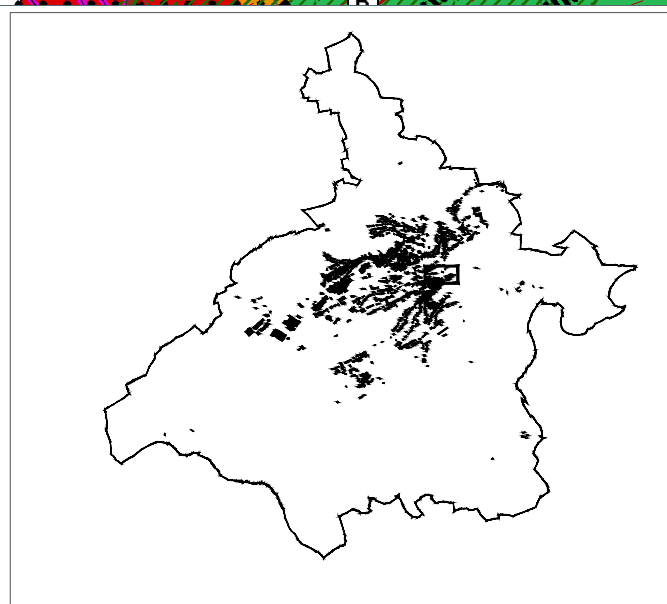
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones publiques

BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics

Autres informations à titre indicatif et non exhaustif

Périmètre d'agglomération



PCN 2013 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

BD-L-TC 2006 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

BD-L-ORTH 2016 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

COnccept COncil COmmunication
en urbanisme, aménagement du territoire
et environnement

CO3 s.à.r.l.
3, bd. de l'Alzette
L-1124 Luxembourg
Tel.: (+352) 26 68 41 29
Fax: (+352) 26 68 41 27
Mail: info@co3.lu

Maître d'ouvrage:

Administration communale de Wiltz

Projet:

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet:

Extrait du PAG modifié - ville de Wiltz,
"Schlasskéier"

Modifications

de

Date

Ind.

-

-

-

-

Echelle:

1 / 2.500

Plan n°:

1707_05_10_II

Indice:

Date:

05.09.2025

Élaboré:

Contrôlé:

Validé:

E. Nicotra

U. Truffner

U. Truffner

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

4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]

LOCALITE DE WILTZ

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Wiltz	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Wiltz	Avis de la commission d'aménagement	
				Vote du conseil communal	
Modification ponctuelle du PAG	☒	Lieu-dit	"beim Schloss"	Approbation ministérielle	
		surface brute	ca. 0,7ha		
			*surface modification ponctuelle		

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne:

Espace d'action	Éislek	Commune de	Wiltz	Surface du territoire	3.930,00 ha*
CDA	☒	Localité de	Wiltz	Nombre d'habitants	8.486 hab.**
		Quartier de		Nombre d'emplois	1.567 empl.***
Membre du parc naturel	Naturpark Obersauer			Espace prioritaire d'urbanisation	x
Remarques éventuelles	* wiltz.lu 2025 ** CTIE 30.09.2025 *** STATEC 2013				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

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

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

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées

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