

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE WILTZ

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

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

WILTZ
« HEIDERT - KIELL »

Réf.n° 23C/

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	

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

Cindy Rabe

Master of Science Géographie

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	1
<hr/>		
1.1	Beschreibung / Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	4
2.	ETUDE PRÉPARATOIRE	5
<hr/>		
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	5
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1 RGD 2017]	5
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]	10
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]	10
4.	Grundbesitz [Art. 3.4 RGD 2017]	10
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]	11
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]	14
7.	Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]	14
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]	16
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9 RGD 2017]	19
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10 RGD 2017]	24
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]	25
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]	25
	Kapitel II - Entwicklungskonzept	31
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4 RGD 2017]	31
2.	Mobilität [Art. 4 RGD 2017]	33
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4 RGD 2017]	35
4.	Finanzkonzept [Art. 5 RGD 2017]	37
	Kapitel III – Schéma Directeur NQ5a – „Kiell“ und NQ5b – „Auf Heident“	39
1.	Charakteristika des Plangebietes	39
2.	Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)	42
3.	Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)	43
4.	Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3 RGD 2017)	47
5.	Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)	50
6.	Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)	52
3.	PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE	55
<hr/>		
3.1	Champs d'application	55
3.2	Partie écrite	59
3.3	Partie graphique	63

4.	RAPPORT DE PRÉSENTATION	67
4.1	Räumlicher Geltungsbereich – Zielsetzung	67
4.2	Bauplanungsrechtliche Maßnahmen	71
4.3	Fiche de présentation [Art. 1 RGD 2017]	73

1. EINLEITUNG

Die Stadt Wiltz beabsichtigt, für den Bereich „Heidert – Kiell“ eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen. Diese PAG-Änderung beinhaltet zum einen die **Aufhebung einer „zone d’aménagement différencié“ (ZAD)** sowie eine **Erweiterung des Bauperimeters** im Bereich des Gewanns „Auf Heidert“. Zum anderen ergab sich im Rahmen der Ausarbeitung des PAP „Auf Heidert“ aus städtebaulicher Sicht die Notwendigkeit, die **Geltungsbereiche der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ im Bereich „Heidert“ und „Kiell“ anzupassen**, sodass eine geordnete und harmonische städtebauliche Entwicklung beider Plangebiete erfolgen kann.

1.1 Beschreibung / Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Wiltz liegt im Nordwesten des Großherzogtums Luxemburg, die Stadt Wiltz stellt den Hauptort der Gemeinde dar. Im „Programme directeur d’aménagement du territoire“ ist Wiltz als ein regionales Entwicklungs- und Attraktivitätszentrum ausgewiesen. Weiterhin wird das Zentrum der Stadt Wiltz vom Plan sectoriel Logement (PSL) als prioritärer Wohnstandort ausgewiesen. So weist Wiltz neben einer überörtlichen Versorgungsfunktion und Anziehungskraft auch einen entsprechend hohen Siedlungsdruck auf. Zur Minderung dieses Druckes und zur optimalen Ausnutzung der neu zu schaffenden Infrastrukturen (Verkehrswege, Schule, ...) beabsichtigt die Gemeinde in den Gewannen „Auf Heidert“ und „Kiell“ zwei aufgelockerte Wohnquartiere herzustellen. Ziel der PAG-Änderung ist zum einen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Grünen und damit die Erweiterung des Wohnraumangebotes und zum anderen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des westlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes (gelb) und der beiden PAP NQ-Flächen „Auf Heidert“ (links) und „Kiell“ (rechts) (grün strichliert). Quelle: Orthophoto 2019 verändert nach CO3 2020



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet aus Richtung Süden. Quelle: CO3 2017

Das ca. 11,16ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz, nördlich des gleichnamigen Flusses an einem Südhang.

Im PAG en vigueur ist das Plangebiet im Bereich „Auf Heidert“ überwiegend als „zone d’habitation 1“, überlagert mit einer „zone d’aménagement différencié“, ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im nicht bebaubaren Außenbereich („zone agricole“). Derzeit wird das Plangebiet als Wiese genutzt, im Süden bestehen Waldflächen. Der Bereich „Kiell“ ist im PAG en vigueur als „zone d’habitation 1“, überlagert mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“, ausgewiesen. Zur baulichen Nutzung der Fläche „Auf Heidert“ ist eine Änderung des PAG und für beide Flächen die Ausarbeitung eines PAP NQ notwendig. Im Rahmen der Ausarbeitung des PAP „Auf Heidert“ ergab sich aufgrund der Erschließungsmöglichkeiten und der optimalen städtebaulichen Gestaltung des Quartiers die Notwendigkeit, den Planungsbereich des PAP „Auf Heidert“ zu ändern und die Abgrenzung des PAP „Kiell“ entsprechend anzupassen. Zur harmonischen und angepassten Entwicklung beider Quartiere werden diese nun zu einem PAP NQ, der in Phasen entwickelt werden soll, zusammengefasst.

Die PAG-Änderung umfasst im Bereich „Auf Heidert“ die Umwidmung einer „zone d’aménagement différencié“ in eine „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ (8,12 ha). Die Grundzonierung (HAB-1) wird beibehalten. Der bebaubare Bereich wird um 1,97 ha erweitert, davon sind 1,52 ha baulich nutzbar. Die Erweiterung des bebaubaren Bereichs dient neben der Schaffung von Wohnbauflächen der Erschließung des Plangebiets. Im Bereich des Plangebietes „Kiell“ werden lediglich die Abgrenzungen der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ angepasst. Da sich das Plangebiet an einem Waldrand befindet, ist ein harmonischer Übergang zu diesem sichergestellt. Die im PAG en vigueur ausgewiesene „zone de servitude urbanisation 2“, die eine Landschaftsintegration mittels Pflanzungen vorsieht, wird aus diesem Grund aufgehoben.

Innerhalb des Plangebietes „Auf Heidert“ werden insgesamt ca. 0,75 ha des gesamten „nouveau quartier“ mit einer „servitude urbanisation Heidert 1“ (SU 7), die ausschließlich den Bau von Infrastrukturen (Erschließung,

Entwässerung) erlaubt, überlagert. Eine weitere „servitude urbanisation Heidert 2“ (SU 8) (1,09 ha) wird in Richtung Norden ausgewiesen. Diese liegt im planerischen Außenbereich (AGR) und dient der Ausbildung eines Waldsaumes.

Im Rahmen der PAG-Änderung werden neben der Ausweisung verschiedener „servitudes urbanisation“ Festsetzungen für die Eingliederung der Plangebiete in die Landschaft und die Ausarbeitung eines „manuel écologique / paysager“ gemacht. Dieses soll Teil der entsprechenden PAP NQ sein.

Auf Basis der Ergebnisse der SUP Phase II – Umweltbericht wird die Habitatkennzeichnung innerhalb des Plangebietes der PAG-Änderung aufgehoben.

Folgende Flächen sollen umgewidmet und/oder entsprechende überlagernde Festsetzungen getroffen werden.

Umwidmung	Fläche in ha	davon überlagert mit „servitude urbanisation Heidert 1“ (SU 7) (Erschließung)	davon überlagert mit „servitude urbanisation Heidert 2“ (SU 8) (Waldsaum)	Für Wohnbebauung nutzbare Fläche in ha
ZAD in HAB-1 NQ	5,56	0,23	-	6,74 (5,33 ZAD + 1,41 AGR)
AGR in HAB-1 NQ	1,41	-	-	
ZAD in HAB-1 QE	0,08	-	-	0,08
FOR in HAB-1 NQ	0,42 (Süden) 0,02 (Nordosten)	0,42 (Süden)	-	0,02
VERD in HAB-1 NQ	0,13	0,03	-	0,09
HAB-1 in FOR	0,04	-	-	0,00
Beibehaltung der Grundzonierung, Änderung der überlagernden Festsetzungen				
AGR	1,09	-	1,09	0,00
HAB-1 NQ 5 ¹	0,54	-	-	1,77

Abbildung 3: Übersicht über die vorgesehenen Umwidmungen und überlagernden Festsetzungen mit den entsprechenden Flächengrößen, die im Rahmen der PAG-Änderung „Heidert – Kiell“ erfolgen sollen. Quelle: CO3 2020

¹ Gesamtfläche NQ 5 PAG en vigueur: 2,30 ha
Gesamtfläche ZAD 1 PAG en vigueur: 5,65 ha

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

Die PAG-Änderung „Auf Heidert“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP), entsprechend des SUP-Gesetzes („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“), unterzogen.

Derzeit befinden sich mehrere punktuelle PAG-Änderungen der Gemeinde Wiltz in der Genehmigungsprozedur, sodass zum jetzigen Zeitpunkt auf die Ausarbeitung einer „Version coordonnée“ verzichtet wird. Nach Genehmigung aller PAG-Änderungen wird eine entsprechend angepasste „Version coordonnée“, die alle durchgeführten und genehmigten PAG-Änderungen abbildet, erarbeitet.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Aufhebung einer „zone d'aménagement différencié“ sowie Erweiterung des bebaubaren Bereichs und Änderung der Abgrenzung der „zones soumises à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“) 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]	„Heidert – Kiell“, 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 bis 1.3 sowie 1.5.

1.1 Le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire

Im „Programme Directeur d'Aménagement du Territoire“ (PDAT) werden verschiedene politische Zielsetzungen und Grundsätze definiert, die sich in unterschiedliche Handlungsfelder gliedern. Landesweit wird die Raumstruktur in fünf unterschiedliche Raumstrukturtypen, die ihre eigenen Charakteristiken aufweisen, unterteilt: stark verdichteter Raum - „espace très dense“, verdichteter Raum - „espace dense“, ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen - „espace rurbain“, ländlicher Raum - „espace rural“ und städtische Zentren im ländlichen Raum - „centres urbains en milieu rural“.

Die Gemeinde Wiltz wird dem „espace rural“, dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt Wiltz selbst stellt ein städtisches Zentrum ländlichen Charakters - „centres urbains en milieu rural“ - dar. Die Stadt Wiltz übt eine spürbare Anziehungskraft auf den sie umgebenden ländlich geprägten Raum aus.

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 der 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 „Heidert – Kiell“ 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.

Vorrangiges Ziel der PAG-Änderung ist die Aufhebung einer „zone d'aménagement différencié“, um das Plangebiet für eine bauliche Erschließung nutzbar machen zu können. In Zuge dessen sollen auch die Abgrenzungen der „zones soumises à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ für eine harmonische städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Die Plangebiete befinden sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern, zum neuen Quartier „Wunne mat der Wooltz“ und zu den öffentlichen Einrichtungen, Arbeitsplätzen sowie Versorgungsinfrastrukturen bietet sich eine Erschließung der Plangebiete zur Stärkung der Wohnfunktion von Wiltz an. Auf diese Weise können Wohnquartiere im Grünen, die über eine gute Anbindung an das Zentrum verfügen, 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 zunächst durch die Aufhebung der „zone d'aménagement différencié“ und die Erweiterung des bebaubaren Bereichs die Möglichkeit zur Erschließung eines Wohngebietes geschaffen werden. Mit der Anpassung der Abgrenzung der „zones soumises à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ werden die Abgrenzungen zweier PAP NQ und deren städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung festgelegt. Beide Wohngebiete befinden sich in der Nähe des Stadtkerns, sodass durch ihre Entwicklung eine Funktionsmischung auf örtlicher Ebene bei gleichzeitig kurzen Wegen gegeben ist (Wohnen – Arbeiten – Sich Versorgen – Verkehr). Weiterhin sollen die Plangebiete begrünt und Grünzüge angelegt werden, sodass auch innerhalb der Plangebiete und mit dem angrenzenden Umland (Wald) eine Funktionsmischung (Wohnen und Erholen) möglich ist.

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.

Die Plangebiete werden von der Gemeinde Wiltz entwickelt. Es sollen durchmischte Quartiere mit unterschiedlichen Wohnformen (Ein- und Mehrfamilienwohnen) in durchgrünter Umgebung und Nähe zum Stadtkern und zum „Wunne mat der Wooltz“ entstehen. Somit entsteht ein Stadtbereich, der 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 ein. Wiltz selbst weist die Zentralörtlichkeit eines Regionalen Zentrums, das das direkte Umland mitversorgt, auf.

Die im Rahmen der PAG-Änderung angestrebte Entwicklung zweier Wohngebiete mindert den Siedlungsdruck in der Stadt Wiltz. Zudem werden Wohngebiete in zentralörtlicher Lage mit guter Anbindung an die Versorgungseinrichtungen errichtet, sodass sich die Wege der zukünftigen Bewohner verkürzen können.

Politisches Ziel 6: Aufbau einer Partnerschaft Stadt - Land im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung

Ziel des neuen Modells der räumlichen Organisation ist eine Ergänzung zwischen den für jeden Raum typischen Funktionen. Das bedeutet, dass zur Optimierung der Funktionen der Agglomerationen innerhalb eines urbanen Systems die Funktionszuweisung zwischen den zentralen und peripheren Gemeinden aufgrund der jeweiligen Kapazitäten erfolgt.

Ziel der PAG-Änderung ist es, innerhalb der Stadt Wiltz die Funktion des Wohnens in der Nähe von Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen sowie einem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr zu stärken. Somit können die einzelnen Funktionen in ihren Bereichen gestärkt und die Funktionsmischung auf städtischer Ebene optimiert werden.

► **Handlungsfeld 2: Verkehrswesen und -verbindungen**

Politisches Ziel 1: Verringerung von Beeinträchtigungen durch Reduzierung des Verkehrs

Eine weitere Zunahme an Verkehrsinfrastrukturen muss vermieden und die Nutzung der vorhandenen Netze (sowohl IV als auch ÖPNV) optimiert werden. Die neuen Informations- und Kommunikationstechnologien müssen an allen Orten umfangreicher eingesetzt werden.

Die Entwicklung von Wohngebieten in räumlicher Nähe zu einem Stadtkern bietet die Möglichkeit, durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Stadt der kurzen Wege (Funktionsmischung innerhalb der Stadt) den Anteil des nicht-motorisierten Verkehrs zu erhöhen.

*Politisches Ziel 2: Verlagerung des Verkehrs auf umweltschonende Transportmittel
und*

Politisches Ziel 3: Sicherung und Verbesserung des Zugangs zum ÖPNV in allen Teilen des Landes

Die ÖPNV-Nutzung soll gefördert und dadurch das Zentrale-Orte-System gestärkt werden. In Hinblick auf das Verkehrswesen und die Anbindung der einzelnen Gemeinden wird gemäß dem „Programme Directeur“ das Ziel verfolgt, dass für alle Orte des Großherzogtums ansprechende ÖPNV-Anbindungen zu den jeweiligen Zentralen Orten bestehen bzw. hergestellt werden.

Die Stadt Wiltz stellt das Zentrum in der Region dar und verfügt entsprechend über eine gute ÖPNV-Anbindung. Neben Busanbindung verfügt Wiltz auch über einen Bahnanschluss. Aufgrund der Lage der Wohngebiete bietet sich für die Bewohner der Quartiere eine Nutzung des ÖPNV an.

Das Handlungsfeld 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 geändertem Landesplanungsgesetz von 2013 („loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l’aménagement du territoire“), „Programme Directeur“ und IVL vorgesehen. Die „Plans Directeurs Sectoriels“ teilen sich auf folgende Themenbereiche auf:

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

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

Im Mai 2018 erfolgte die erneute Veröffentlichung der „Plans Directeurs Sectoriels“. Diese wurden am 5. Juli 2019 von der Regierung genehmigt und liegen aktuell dem Staatsrat und den Berufskammern zur Begutachtung vor. Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung werden diese sektoriellen Leitpläne näher betrachtet.

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 sollen zukünftig Wohnraum für bis zu 1.800 Menschen entstehen.

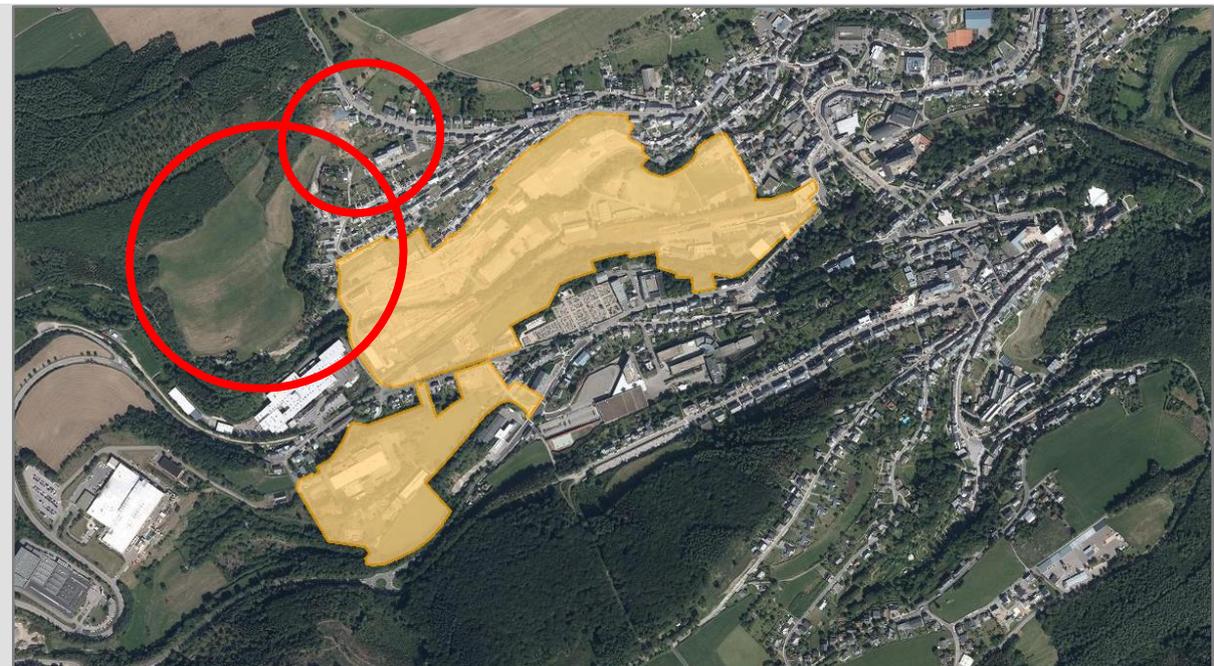


Abbildung 4: Abgrenzung der vom PSL ausgewiesenen prioritären Wohnzone (orange) sowie die Lage der Plangebiete (rot umkreist). Quelle: geoportail.lu 2020 verändert nach CO3 2020

Das Plangebiet grenzt westlich an die prioritäre Wohnzone an. Innerhalb der prioritären Wohnzone sind bereits PAP NQ in Ausarbeitung, zum Teil sogar bereits in der Umsetzung, sodass dieser Bereich kurzfristig aufgesiedelt sein wird. Durch die Entwicklung weiterer Wohngebiete in unmittelbarer Nähe kann der Siedlungsdruck weiter gemindert und neu geschaffene Infrastrukturen optimal genutzt werden.

Plan Directeur Sectoriel - Zones d'activités économiques - PSZAE

Südwestlich des Plangebiets befinden sich die regionale sowie die nationale Gewerbezone Wiltz, die im PSZAE als Zone d'activités économiques régionale bzw. nationale „Wiltz“ ausgewiesen sind.

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 Wohnbaulandflächenausweisung 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 Zählmethoden nur bedingt miteinander vergleichbar, dennoch fand im Zeitraum 2007-2019 ein Einwohnerwachstum von 51% statt.

Derzeit laufen Vorbereitungen für einen Pacte Logement 2.0. Da die Entwicklung der Plangebiete durch die Gemeinde selbst erfolgen soll, kann davon ausgegangen werden, dass weiterhin die Ziele des Pacte Logement (rationelle Bodennutzung, Begrenzung der Baulandkosten) verfolgt werden.

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	Aufsiedlung zweier Wohngebiete

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 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 mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Der Bebauungsvorschlag sieht die Herstellung von 131 Wohneinheiten im Bereich „Auf Heidert“ und 27 Wohneinheiten im Bereich „Kiell“ vor. Davon sind 28 bzw. 5 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorgesehen, 103 bzw. 22 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/Haushalt wäre ein Bevölkerungswachstum von 394 Einwohnern (327 Einwohner im Bereich „Auf Heidert“ | 67 Einwohner im Bereich „Kiell“) möglich. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 5,5% (7.221 Einwohner 2019) in der Gesamtgemeinde und 7,5% in der Stadt Wiltz (5.260 Einwohner 2019).

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, 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]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung

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

Derzeit befinden sich die Parzellen im Bereich „Auf Heidert“ im Besitz der Gemeinde Wiltz, im Bereich „Kiell“ befinden sich die Grundstücke derzeit überwiegend in Privatbesitz. Diese sollen langfristig teilweise in den Besitz der Gemeinde übergehen, teilweise soll die Erschließung in Zusammenarbeit mit den Besitzern erfolgen. Beide Wohngebiete sollen von der Gemeinde entwickelt werden.

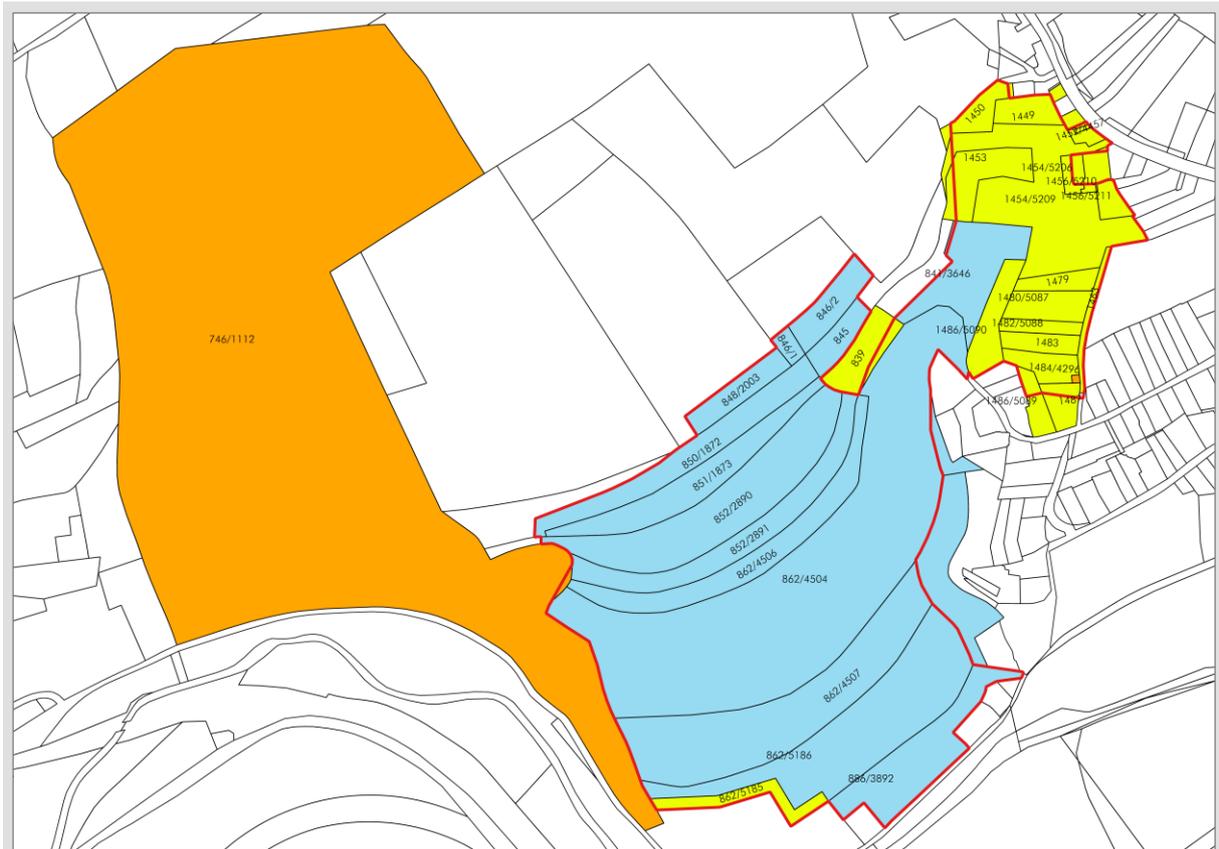


Abbildung 5: Grundbesitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung (blau = Gemeinde Wiltz | gelb = Privatbesitz | orange = sonstige Eigentümer | rot = Geltungsbereich der PAG-Änderung). Quelle: CO3 2020 auf Basis PCN 2020 und Relevé parcellaire Januar 2020

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	Ausweisung „zone de servitude urbanisation“
5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Ausweisung zweier direkt bebaubarer Wohngebiete
5.3 Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5 Grün- und öffentlicher Raum	Multifunktionales Stadtquartier

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 5.1 bis 5.2 sowie 5.5.

5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Die Plangebiete befinden sich am westlichen Siedlungsrand von Wiltz. Sie sind von Waldflächen umgeben und werden derzeit als Wiese („Auf Heidert“) bzw. Lagerungsfläche für Bauschutt („Kiell“) genutzt. Südöstlich des Plangebietes „Kiell“ befindet sich ein Wohngebiet, in dem vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet wurden. Es handelt sich hierbei um ehemalige Arbeiterwohnungen, die mit Anbauten und Erweiterungen ergänzt wurden. Aufgrund des Reliefs ist dieses Wohngebiet sehr einsehbar und charakteristisch für Wiltz.

Südöstlich des Plangebietes „Auf Heidert“ bestehen Industriebrachen, für die der Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ entwickelt wurde. In diesem Bereich soll ein verdichtetes Wohngebiet entstehen. Das vom „Fonds pour le Développement du Logement et de l’Habitat“ geförderte Wohnprojekt soll sich durch eine hohe Dichte und wohnortnahe Infrastrukturen (Schule, Zugang ÖPNV, ...) auszeichnen. Auf dieser Fläche soll ein autoarmes Quartier in Mischnutzung entstehen. Im Südwesten des Plangebietes „Auf Heidert“ befindet sich die nationale Aktivitätszone „Wiltz“.



Abbildung 6: Blick auf die städtebauliche Umgebung des Plangebietes. Im Hintergrund befindet sich das Wohnquartier, im Vordergrund die Industriebrachen. Im linken Bildrand sind Betriebe der nationalen Aktivitätszone „Wiltz“ zu sehen. Quelle: CO3 2017

Die Plangebiete liegen an einem Südhang, nördlich der Wiltz.



Abbildung 7: Blick auf die Plangebiete sowie das angrenzende Wohngebiet. Quelle: CO3 2017

Aufgrund der Hanglage sind die Plangebiete entsprechend einsehbar und es muss auf eine landschaftliche Integration geachtet werden. Dies soll über eine Begrenzung der Höhenentwicklung sowie der Schaffung von Grünzügen innerhalb der Plangebiete erfolgen. Weiterhin soll im nördlichen Bereich von „Auf Heidert“ ein 30m Puffer zum angrenzenden Wald zur Ausbildung eines Waldsaums genutzt werden. Dies soll reglementarisch über die Ausweisung von einer „zone de servitude urbanisation Heidert 2“ sowie den entsprechenden Festsetzungen im Schéma Directeur gesichert werden.

5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Die Plangebiete befinden sich westlich eines bestehenden Wohnquartieres und nordwestlich bzw. nördlich der Industriebrachen. Diese sollen im Zuge der Umsetzung des Masterplans „Wunne mat der Wooltz“ als verdichtetes Wohnquartier entwickelt werden. Südwestlich des Plangebietes „Auf Heidert“ besteht die nationale Aktivitätszone „Wiltz“.

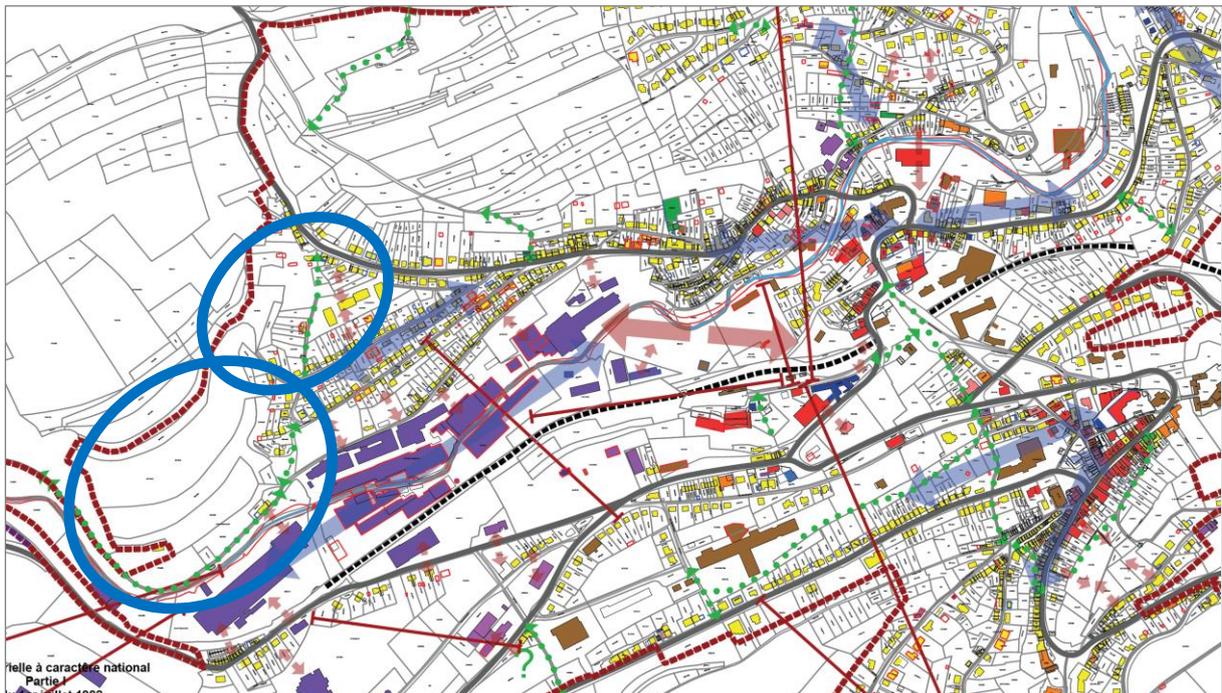


Abbildung 8: Funktionsmischung im Bereich der Plangebiete (blau umkreist) (rot gestrichelt = Perimeter | gelb = Wohnen | lila = Industrie | orange = Hotel, Restaurant, Café | rot = Handel | rosa = Service | braun = öffentliche Einrichtungen | grün gepunktet = Fußwegeverbindung | schwarz gestrichelt = Eisenbahn).
Quelle: van Driessche, ECAU, S-Consult, BGHplan 2015, verändert nach CO3 2020

Zur Ergänzung des Wohnraumangebotes und zur optimalen Ausnutzung der neu entstehenden Infrastrukturen im Zuge der Umsetzung des Masterplans „Wunne mat der Wooltz“ sollen im Bereich „Auf Heidert“ und „Kiell“ aufgelockerte Wohnquartiere entstehen. Auf städtischer Ebene besteht durch die zentralörtliche Funktion von Wiltz als regionales Zentrum eine hohe Nutzungsmischung, sodass sich die neu entstehende Wohnquartiere durch kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen auszeichnen werden.

5.5 Grün- und öffentlicher Raum

Die zentralen öffentlichen (Grün)-Räume finden sich vor allem im Zentrum von Wiltz. Dort bildet der öffentliche (Grün)-Raum eine wichtige Schnittstelle zur dort vorherrschenden diversifizierten Nutzung und der zugehörigen Baustruktur, in dem er Verbindungs-, Aufenthalts-, Verweil- und Erholungsfunktion an einem repräsentativen Ort übernimmt. In den Quartieren spielt er dahingehend eine Rolle, dass untergeordnete Quartiersplätze ein

belebendes Element und gerade Straßenräume in den Wohnquartieren multifunktionale öffentliche Räume darstellen. Sie dienen vorwiegend nur den Bewohnern des Quartiers und der näheren Umgebung.

Für das Quartier „Auf Heidert“ sind vor allem begrünte öffentliche Flächen, insbesondere entlang der Grünzüge, vorgesehen. Sie dienen der optischen Gliederung des Quartiers, sind Standorte der Retentionsflächen, tragen zur grünstrukturellen Vernetzung bei und steigern den Erholungswert sowie die Lebensqualität innerhalb des Quartiers. Sie sind grüne Treffpunkte im Quartier.

Ein zentrales verbindendes Element zwischen den Wohnquartieren „Auf Heidert“ und „Kiell“ ist der von Südwest nach Nordost geplante Grünzug, der nicht nur die Grünstrukturen der beiden Quartiere verbindet, sondern auch eine optische Trennung zwischen beiden Plangebieten und auf diese Weise eine Integration in die Landschaft schafft.

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	-
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	Schulkapazitäten

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.2.

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 Masterplan „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.

Mit der Entwicklung der Wohngebiete „Auf Heidert“ (+ 327 Einwohner) und „Kiell“ (+ 67 Einwohner) kann die Einwohnerzahl der Stadt Wiltz um bis zu 394 Einwohner steigen. 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 Lycée du Nord. Im Zuge der Umsetzung des Masterplans „Wunne mat der Wooltz“ sind Erweiterungen der schulischen Infrastrukturen vorgesehen. Die Entwicklung der Plangebiete tragen zur optimalen Ausnutzung der neu zu schaffenden Infrastrukturen bei.

7. Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, 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

Die Erschließung des Plangebietes „Auf Heidert“ erfolgt aus Richtung Süden über die „Rue Neuve“. Über die „Rue Neuve“ besteht Anschluss an den C.R. 319 im Süden und weiter an die N 26A und damit überregional. Ausgehend vom Plangebiet „Kiell“ besteht im Osten ein Anschluss an die „Route de Noertrange“ als C.R. 329

und anschließend an die N 12. Die Plangebiete „Auf Heidert“ und „Kiell“ werden untereinander verbunden. Die Durchfahrt soll jedoch so gestaltet werden, dass Durchgangsverkehr vermieden wird.

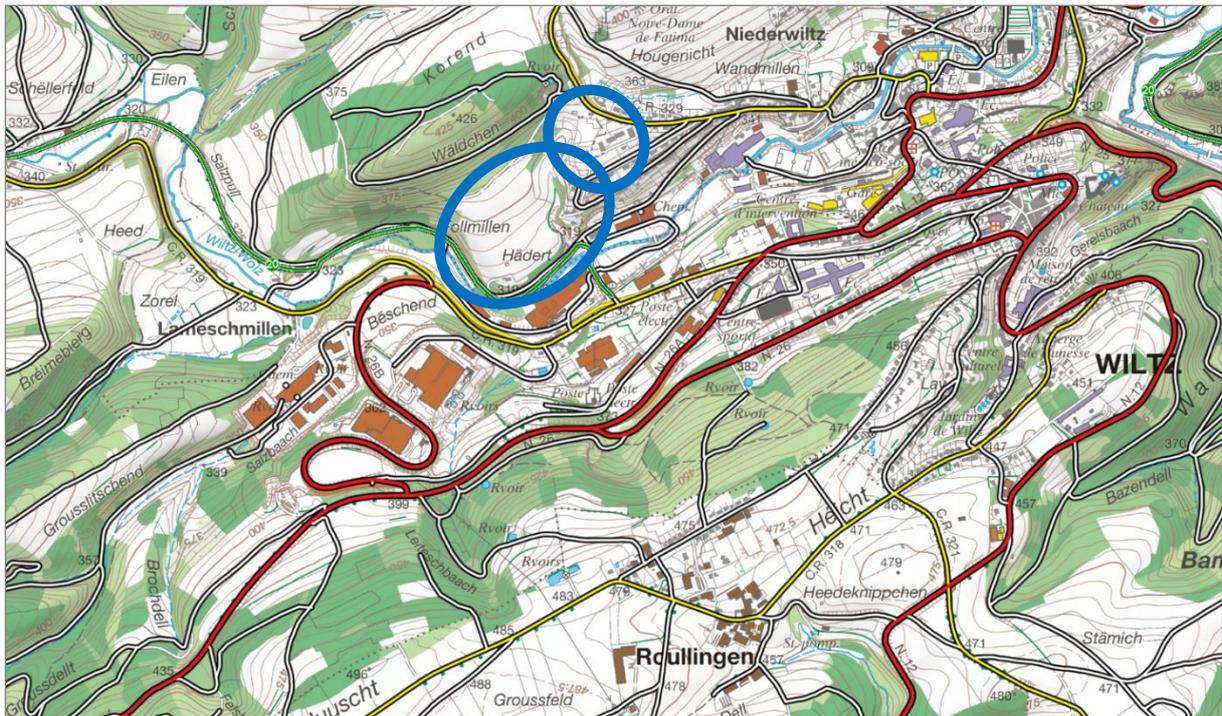


Abbildung 9: Straßennetz Wiltz (rot = Nationalstraße | gelb = Chemin Repris | weiß = Gemeindestraße | grün = Radpiste) sowie Lage der Plangebiete (blau eingekreist). Quelle: geoportail.lu 2018

Durch die geplante Entwicklung der Wohnquartiere werden keine erheblichen Veränderungen der Verkehrsströme erwartet. Es ist von einer gewissen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs auszugehen, diese wird jedoch als verträglich eingestuft. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verminderung des Verkehrslärms sind verkehrsberuhigte Bereiche vorzusehen (Tempo 30, Tempo 20). Weiterhin sind die Straßen so zu gestalten, dass Durchgangsverkehr (Abkürzung) vermieden wird.

Über die nationale Radpiste PC 20, die südlich des Plangebietes „Auf Heidert“ verläuft, besteht Anschluss an Kautenbach und Bastogne. Weiterhin ist auf eine fußgängerfreundliche Gestaltung der Quartiere zu achten.

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.

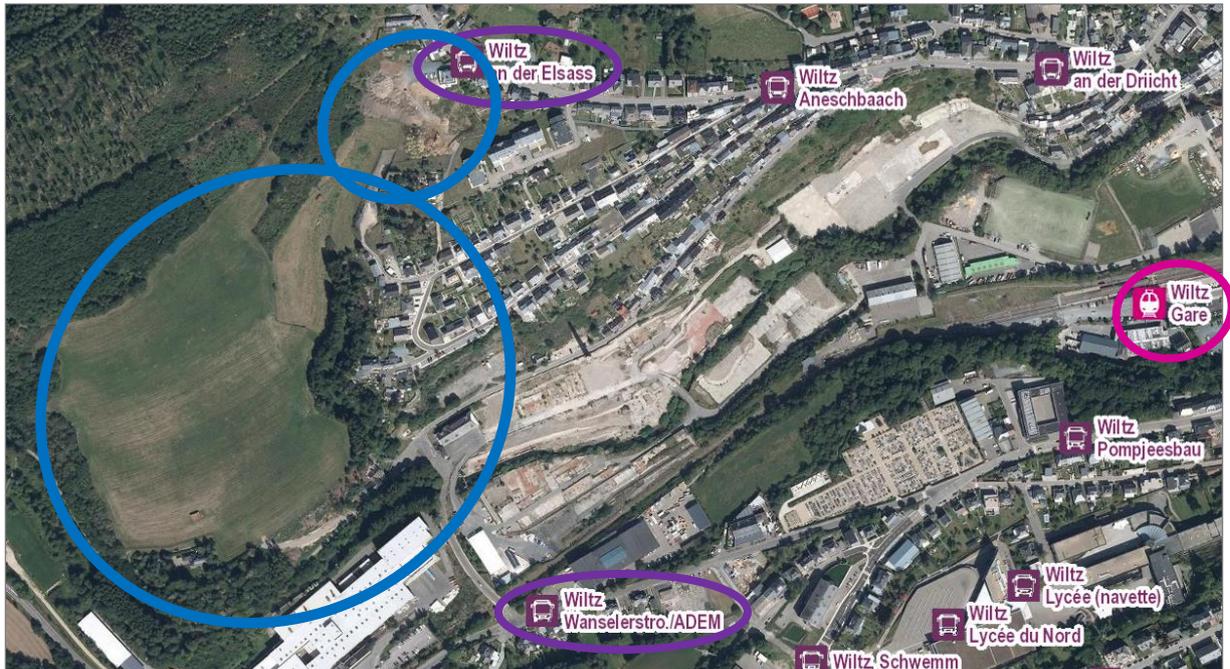


Abbildung 10: Lage des Bahnhofes (pink eingekreist) und der Bushaltestellen (lila eingekreist) in direkter Nähe zu den Plangebieten (blau eingekreist) in Wiltz. Quelle: geoportail.lu 2020, verändert nach CO3 2020

400m südlich des Plangebietes „Auf Heidert“ befindet sich eine RGTR-Haltestelle mit Anschluss an Ettelbruck und Bastogne, direkt östlich angrenzend an das Plangebiet „Kiell“ befindet sich eine Haltestelle des Citybus Wiltz. Der Bahnhof liegt ca. 1,5km vom Plangebiet entfernt. Somit besteht ein guter Anschluss an den ÖPNV.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
8.1 Trinkwasserversorgung	Trinkwasseranschluss
8.2 Abwasserentsorgung	Klärkapazitäten Retentionsbecken
8.3 Schutzzonen	-

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

Durch die Lage der Wohngebiete sind keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Südlich des Plangebietes „Auf Heidert“ verläuft die „Wiltz“. Dieses Plangebiet befindet sich außerhalb des Überflutungsbereichs der „Wiltz“.

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Wiltz erfolgt über das Syndikat DEA. Die sieben Tanks weisen eine Kapazität von 2010m³ auf, der tägliche Verbrauch lag 2008 bei 960m³.

Nördlich des Plangebietes „Kiell“ besteht ein Trinkwasserreservoir. Von Nordosten nach Südwesten verläuft quer durch die Plangebiete eine Eternit-Trinkwasserleitung. Ein Anschluss an das Reservoir sowie die Trinkwasserleitung ist möglich. So kann die Versorgung der Plangebiete sichergestellt werden.



Abbildung 11: Trinkwassernetz im Bereich der Plangebiete (blau eingekreist). Quelle: S-Consult 2016, verändert nach CO3 2020

8.2 Abwasserentsorgung

In der Regel sind die Ortschaften Niederwiltz, Roullingen, Weidingen und Wiltz mit einem Mischwasserkanalsystem ausgestattet. Bei Neubaugebieten sollte eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserentsorgung und -aufbereitung wird vom Syndikat SIDEN („Syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires du Nord“) übernommen.

Die Kläranlage von Wiltz befindet sich östlich der Ortschaft. An diese biologische Kläranlage sind die Ortschaften Wiltz, Winseler, Noertrange, Roullingen und ein Teil von der Ortschaft Weidingen angeschlossen. Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem und wird bei Starkregenereignissen mit Regenüberlaufbecken gedrosselt. Mit Ausnahme der Ortschaft Roullingen, aus der das Abwasser gepumpt werden muss, erfolgt der Zufluss zur Kläranlage im freien Gefälle. Die Kapazität der Kläranlage ist auf 16.500 Einwohnergleichwerte ausgelegt.

Im Bereich der Plangebiete sind bislang keine Abwasserinfrastrukturen vorhanden. Diese müssen im Zuge der PAP-Umsetzung im Trennsystem hergestellt werden.

Derzeit bestehen ausreichend Klärkapazitäten (8.431 Einwohner, davon 7.066 in Wiltz und 1.365 in Winseler gegenüber 16.500 Einwohnergleichwerten). Ein geregelter Kanalschluss wird für das Plangebiet vorausgesetzt.

Zur Retention des Oberflächenwassers sind innerhalb der Plangebiete mehrere offene Retentionsflächen vorgesehen. Die Zuleitung des Oberflächenwassers sollte unter Beachtung der Topographie offen erfolgen.

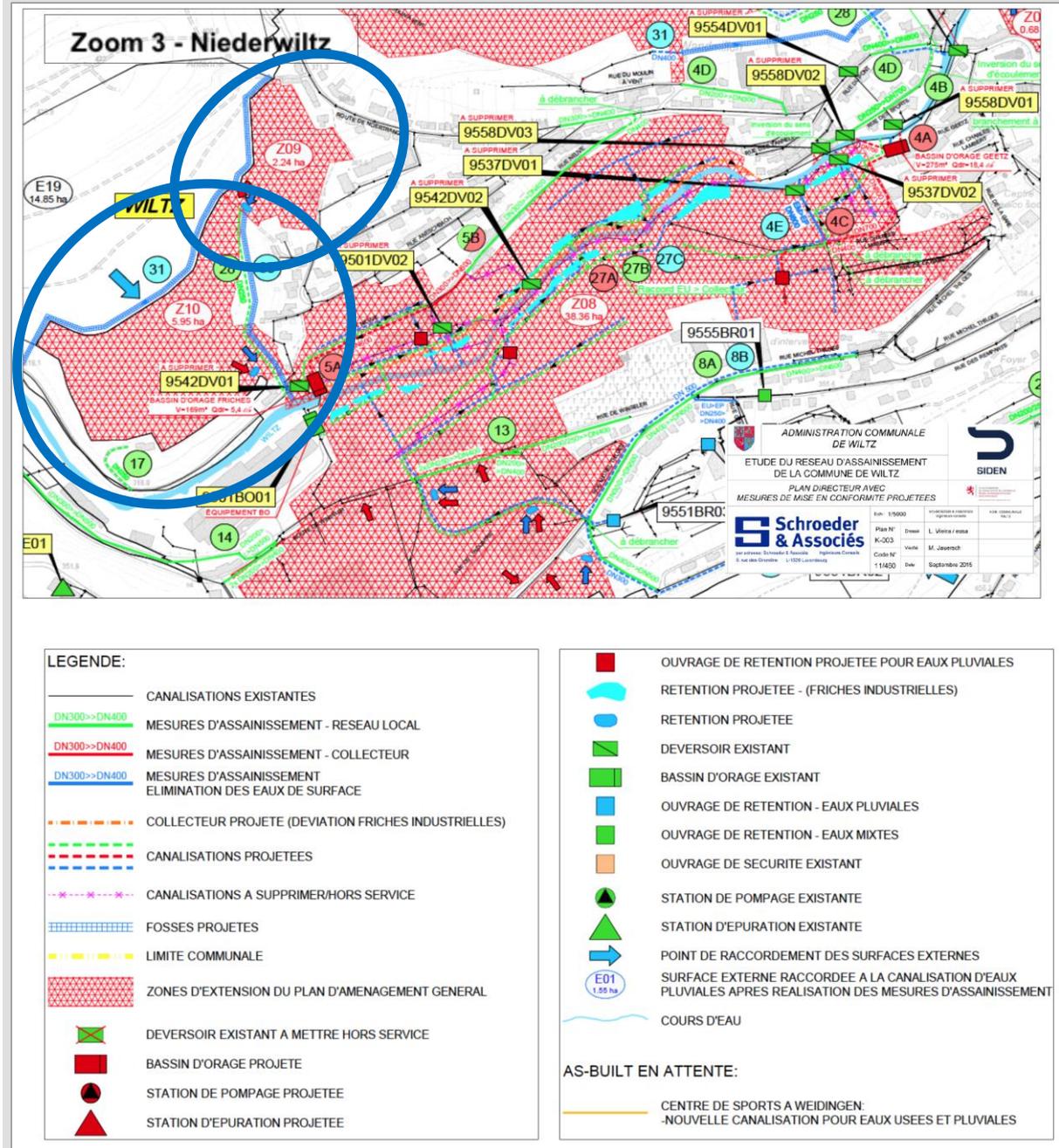


Abbildung 12: Abwasserkanalsystem im Bereich der Plangebiete (blau eingekreist). Quelle: Schroeder et Associés 2015, verändert nach CO3 2020

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	Terrassierungsarbeiten
9.2	Schutzgut Landschaft	Integration in die Landschaft
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	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 9.1 bis 9.4.

9.1 Schutzgut Geologie und Boden

Die Topographie von Wiltz wird durch den Verlauf der „Wiltz“ geprägt. Diese hat sich teilweise in die Plateaus des Oeslings eingegraben, sodass sich in diesen Bereichen sehr steile Hänge ausgebildet haben. Einst entwickelte sich Wiltz ausgehend von einem steilen Bergsporn, auf dem sich die Burg der Grafen von Wiltz befand. Im flachen Talgrund entstand Niederwiltz. Mittlerweile haben sich die jüngeren Siedlungsgebiete wie „An der Aneschbaach“ an flachen südexponierten Hängen, die steil zur Wiltz abbrechen, ausgedehnt.

Wie das Siedlungsgebiet „An der Aneschbaach“ liegen auch die Plangebiete „Auf Heidert“ und „Kiell“ an einem südexponierten Hang, der steil zur Wiltz abfällt. Bei der Erschließung der Plangebiete und der Stellung der Gebäudekörper ist darauf zu achten, dass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.

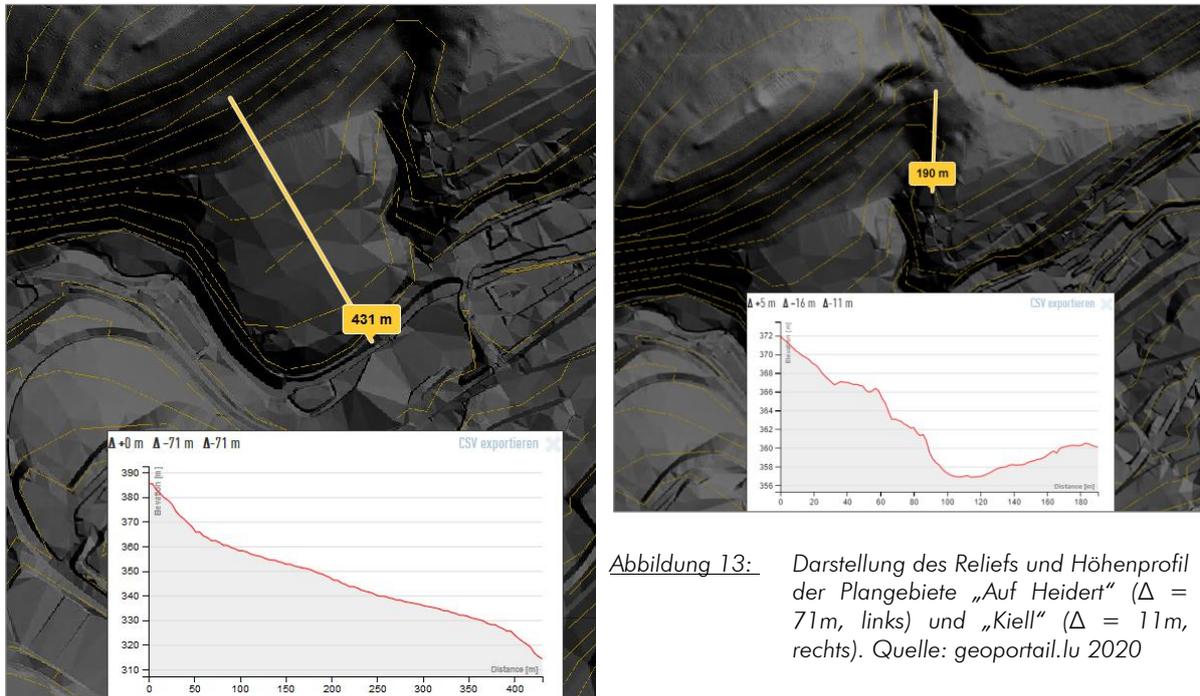


Abbildung 13: Darstellung des Reliefs und Höhenprofil der Plangebiete „Auf Heidert“ ($\Delta = 71\text{m}$, links) und „Kiell“ ($\Delta = 11\text{m}$, rechts). Quelle: geoportail.lu 2020

9.2 Schutzgut Landschaft

Östlich an die Stadt Wiltz grenzt das vom Plan Sectoriel Paysage ausgewiesene Grand Ensemble Paysager „Haute-Sûre – Kiischpelt“ an. An die Plangebiete grenzen keine Landschaftsschutzräume, dennoch ist aufgrund der Hanglage und den umgebenden Waldflächen auf eine Landschaftsintegration zu achten.

Die Integration in die Landschaft kann durch eine hangparallele Orientierung der Baukörper und eine Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgen. Die Terrassierungsarbeiten sollten dabei so gering wie möglich gehalten werden. Großflächige Grünzüge sollen zur Vernetzung der umliegenden Grünstrukturen sowie zur Durchgrünung der Wohnquartiere beitragen. Im nordöstlichen Plangebietsbereich von „Auf Heider“ soll mittels eines weiteren Grünzugs eine direkte Verbindung zwischen der Waldfläche und der Geländesenke sowie eine Verbindung zu den Grünzügen im Plangebiet „Kiell“ geschaffen werden. Im nördlichen Plangebietsbereich von „Auf Heider“ soll zur ökologischen Aufwertung des Waldrandes und zur Integration in die Landschaft ein mindestens 30 Meter breiter Waldsaum ausgebildet werden. Der bestehende Waldsaum im Bereich „Kiell“ soll erhalten werden, weitere Eingrünungsmassnahmen sind nicht vorzusehen. Daher wird auf die Ausweisung der „zone de servitude urbanisation 2“ verzichtet.

9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Das Plangebiet „Auf Heider“ ist mit Ausnahme der nördlichen Plangebietsgrenze vollständig von Wald- und Grünstrukturen umgeben. An das Plangebiet „Kiell“ grenzt im Nordwesten ebenfalls ein Waldgebiet. Im PAG en vigueur sind beide Flächen als Habitats gemäß Art. 17 / 20 Naturschutzgesetz (loi du 19 janvier 2004) gekennzeichnet. Im neuen Naturschutzgesetz (loi du 18 juillet 2018) wurde der Art. 20 durch den Art. 21 ersetzt.

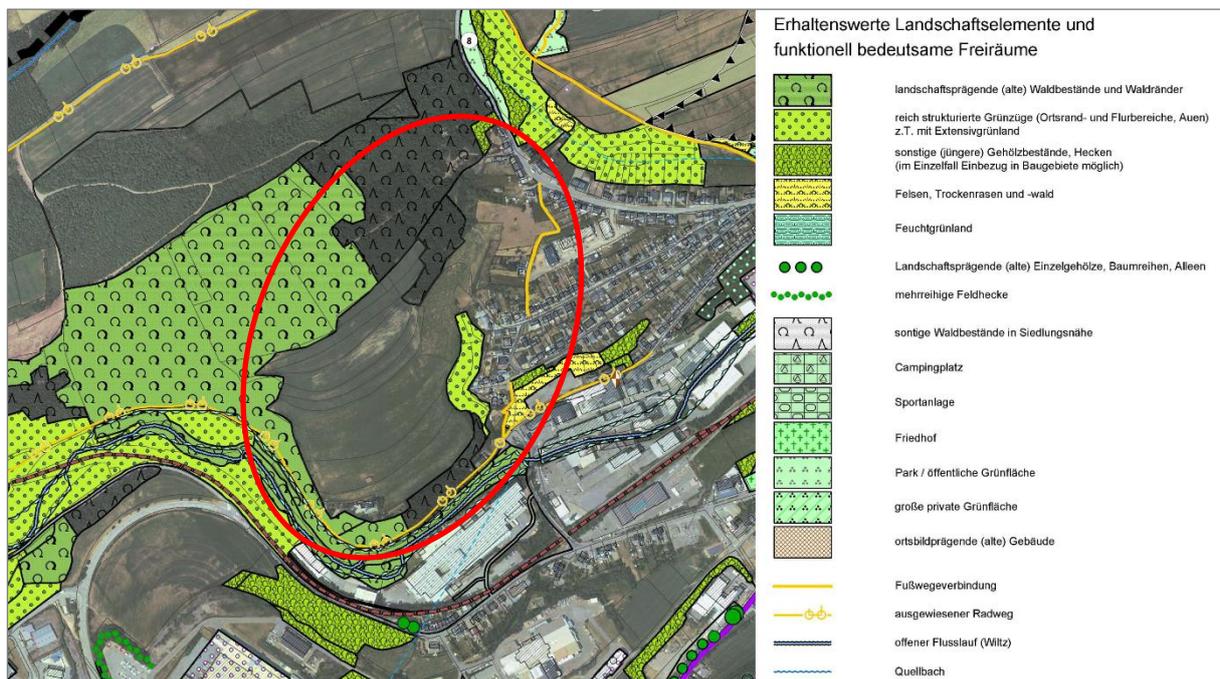


Abbildung 14: Auszug auf dem Plan „Umwelt – Bestand und Bewertung“ der „Etude préparatoire“ des PAG der Gemeinde Wiltz im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Luxplan 2009, verändert nach CO3 2020

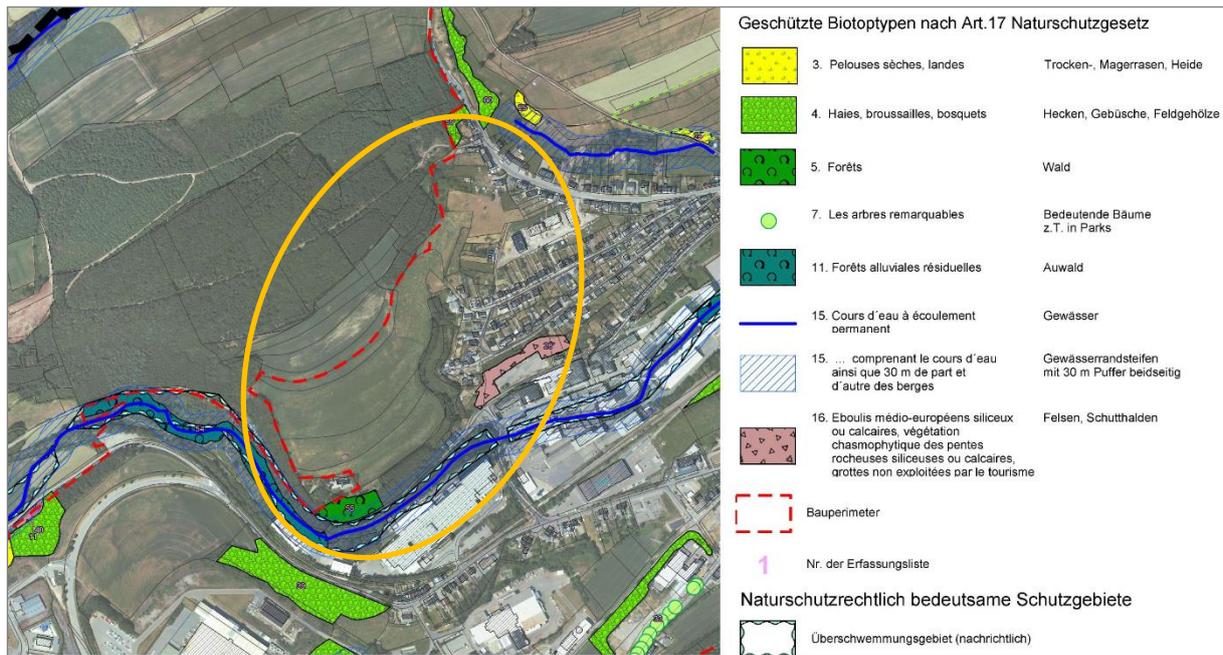


Abbildung 15: Auszug auf dem Plan „Umwelt – Geschützte Biotoptypen“ der „Etude préparatoire“ des PAG der Gemeinde Wiltz im Bereich des Plangebietes (orange umrandet). Quelle: Luxplan 2009, verändert nach CO3 2020

Im Randbereich des Plangebietes „Auf Heidert“ bestehen Gehölzstrukturen, die eine potentielle Leitfunktion der Fledermausfauna aufweisen (ProChirop Mai 2014). Diese Strukturen liegen nahezu vollständig in der „zone de verdure“. Ein kleiner Teilbereich schneidet das Plangebiet. Im Schéma Directeur und im PAP NQ ist ein Erhalt der Strukturen vorgesehen. Ein Vorkommen essentieller Lebensräume der Fledermausfauna wird durch ProChirop nicht angenommen.

Die avifaunistische Habitateignung der Plangebiete wurde im Rahmen der Phase II der Strategischen Umweltprüfung untersucht. Basierend auf Screenings (COL) und faunistischen Geländestudien (MILVUS) konnte eine Bedeutung des Plangebietes als regelmäßiges (Art.17 NatSchG) oder essenzielles (Art.21 NatSchG) Habitat ausgeschlossen werden.

In der PAG-Änderung erfolgt somit keine Kennzeichnung von Lebensräumen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG.

9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

UVP-Pflicht

Unter Annahme einer versiegelten Fläche von mehr als 2ha im PAP-Plangebiet der PAG-Änderung „Heidert – Kiell“ fällt dieser unter die Vorgaben des „loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement“ und ist nach „Règlement grand-ducal du 15 mai 2018 établissant les listes de projets soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement“ Anhang IV einem UVP-Screening zu unterziehen.

Gewerbeemissionen

Das Gesetz betreffend die genehmigungspflichtigen Betriebe („loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés“) dient gemäß Art. 1 der Vorbeugung und gleichzeitigen Reduktion der Verschmutzungen durch Gewerbe- und Industriebetriebe. Weiterhin hat es zur Aufgabe, die Sicherheit, die Gesundheit bzw. den Schutz vor Belästigungen der Öffentlichkeit, der Nachbarschaft oder der Belegschaft der Betriebe zu gewährleisten, die Gesundheit und Sicherheit der Arbeitnehmer am Arbeitsplatz sowie die menschliche Umgebung und Umwelt zu schützen.



Abbildung 16: Blick von der Plangebietsfläche „Auf Heidert“ auf die südlich gelegene nationale Aktivitätszone „Wiltz“. Quelle: CO3 2017

Das Plangebiet „Auf Heidert“ liegt nördlich der nationalen Aktivitätszone „Wiltz“ und der regionalen Aktivitätszone „Salzbaach“. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes und der Aktivitätszonen ist mit möglichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes „Kiell“ zu den oben genannten Aktivitätszonen ist nicht oder in geringerem Umfang mit Lärmbelastigungen zu rechnen. Im Rahmen der PAP-Umsetzung ist dies zu überprüfen.

Elektrosmog

Magnetfelder und elektrische Felder können kurz- bis langfristig negative Auswirkungen auf den Menschen mit sich bringen. Die Abstandsflächen, in denen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen nicht ausgeschlossen werden können, variieren je nach Studie von 0 bis 600m. Im Schreiben des Innenministers an die Gemeinden (n° 1644) von 1994 wird auf einzuhaltende Abstandsflächen eingegangen. In dem Schreiben wird bei 100-220kV-Leitungen ein Mindestabstand von 30m zwischen Mitte der Hochspannungsleitung und der nächstgelegenen bebaubaren Grundstücksgrenze (Anmerkung: der Bauperimeter wird herangezogen) empfohlen. Bei 65kV-Leitungen wird ein Abstand von 20 m empfohlen.

Auch durch Mobilfunkanlagen kann die Gefahr von Elektrosmog ausgehen. Genauere Angaben zu möglichen Auswirkungen auf den Menschen liegen nicht vor, können aber nicht ausgeschlossen werden.

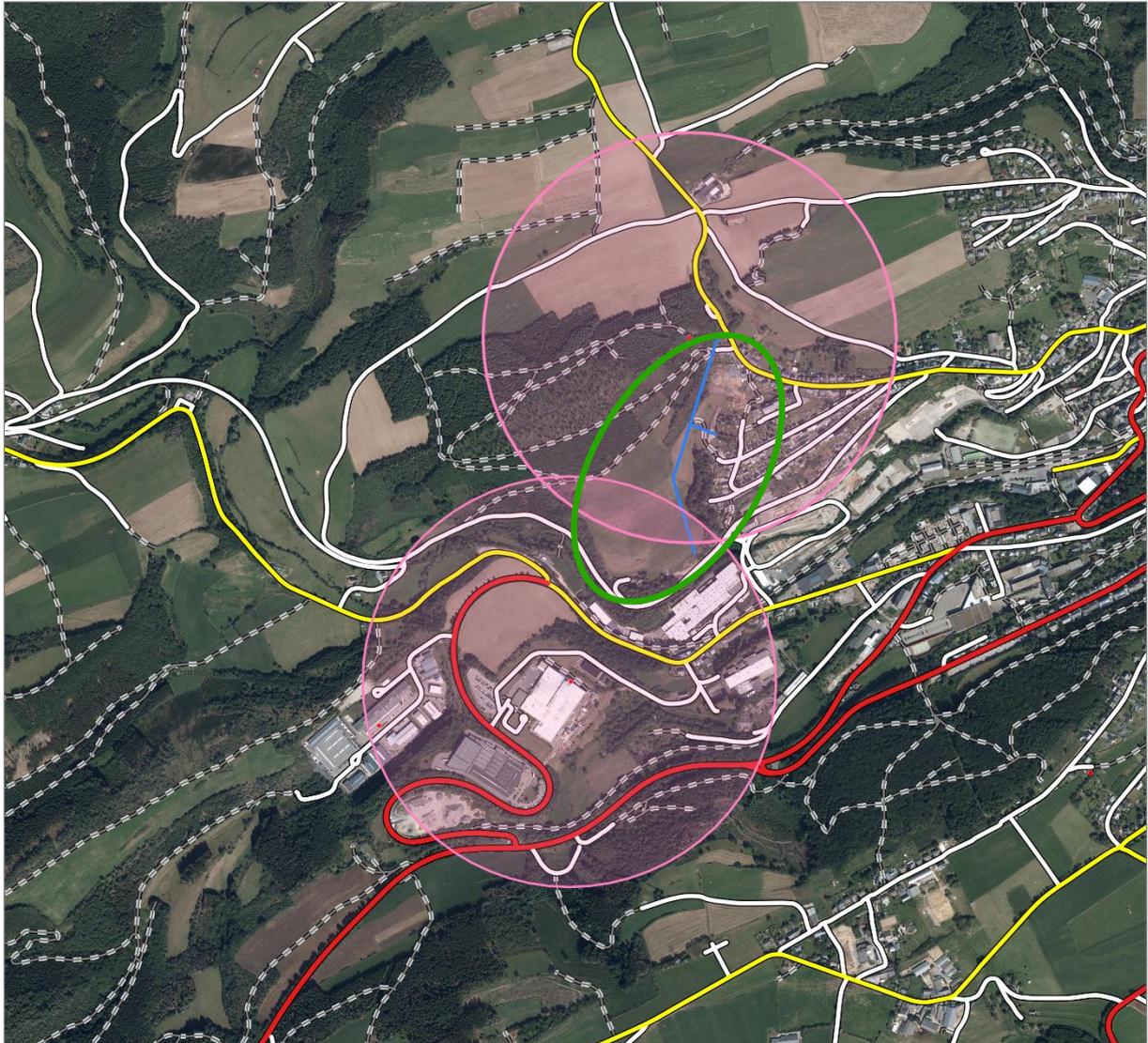


Abbildung 17: Standorte der Mobilfunkantennen (rote Punkte) einschließlich des 500m-Buffers (rosa) sowie der Verlauf der Stromleitung (blaue Linie) im Bereich des Plangebiets (grün eingekreist). Quelle: geoportail.lu 2020 verändert nach CO3 2020

Im Osten des Plangebietes „Auf Heidert“ verläuft eine Stromleitung. Diese sollte im Zuge der Umsetzung des Plangebietes unterirdisch verlegt werden.

Im Südwesten des Plangebietes „Auf Heidert“ befindet sich eine Mobilfunkantenne und nordöstlich des Plangebietes „Kiell“ zwei weitere Mobilfunkantennen. Die Plangebiete liegen innerhalb des 500m-Radius dieser drei Mobilfunkantennen.

Immissionen durch Lärm

Die Erschließung der Plangebiete erfolgt südlich von „Auf Heidert“ ausgehend von der „Rue Neuve“ über eine Verbindung zwischen „Auf Heidert“ und „Kiell“ zur „Route de Noertrange“. Diese zentrale Erschließungsachse von Süden nach Nordosten schafft kurz- bis mittelfristig eine direkte Anbindung zwischen der „Rue Neuve“ (weiter als C.R. 319) und der „Route de Noertrange“ (C.R. 329). Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr sowie den damit verbundenen Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden (z. B. Straßenführung, Abspermaßnahmen).

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	Abgrenzung „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ (NQ5 und ZAD1)
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

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

10.1 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Der PAG en vigueur der Gemeinde Wiltz, mit Ausnahme der Altgemeinde Eschweiler, unterteilt in PAP „Nouveau quartier“ und PAP „Quartier existant“. Im Zuge dessen wurden für das Plangebiet der PAG-Änderung zwei „zones soumises à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ (NQ5 und ZAD1) ausgewiesen.

Im Rahmen der Ausarbeitung der PAP „Auf Heidert“ und „Kiell“ ergab sich zur optimalen Erschließung der beiden PAP „Nouveau quartier“ die Notwendigkeit, die im PAG en vigueur vorgesehenen Abgrenzungen anzupassen. Entsprechend der Bebauungsvorschläge werden diese „zones soumises à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung angepasst.

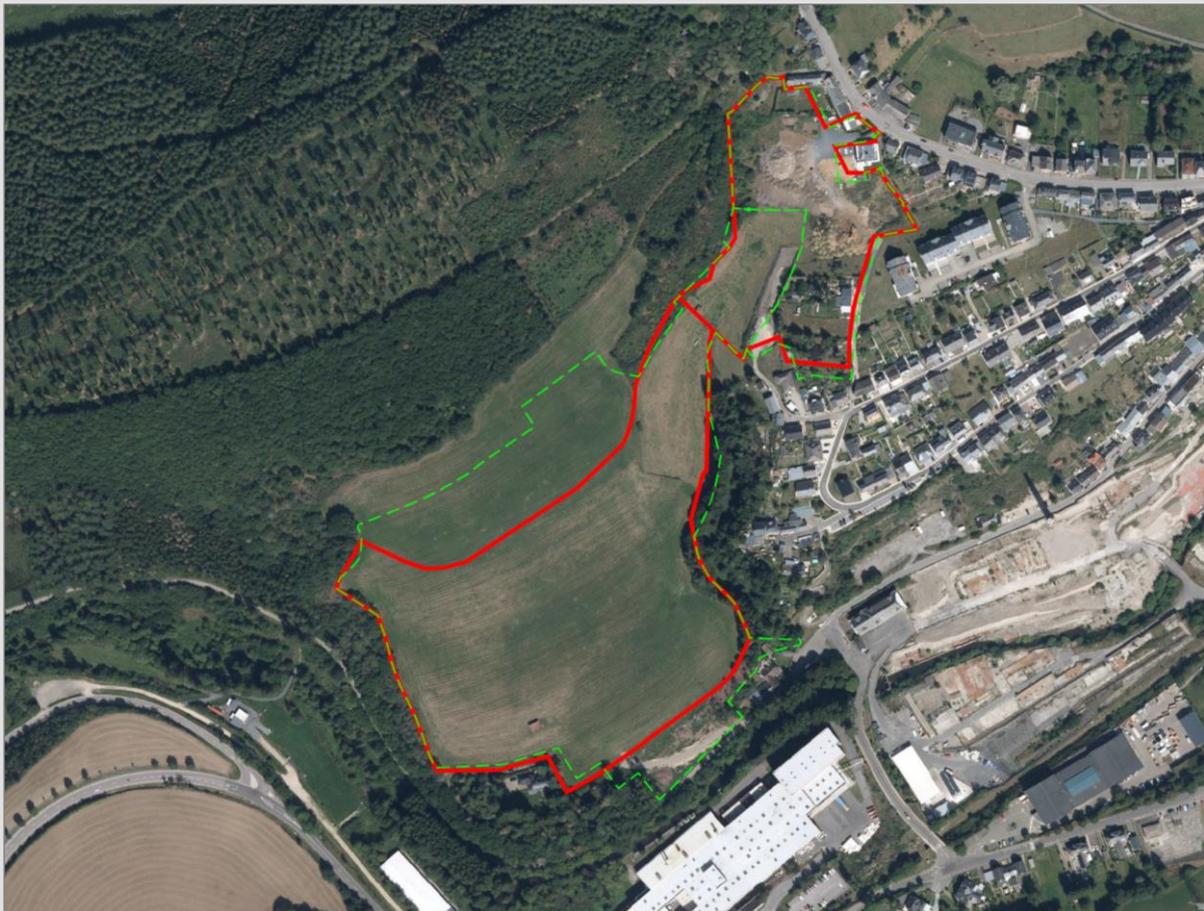


Abbildung 18: Vergleich der Abgrenzungen der „zones soumises à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ im PAG en vigueur (rot) und der geplanten Abgrenzung (grün). Quelle: Orthophoto 2019 verändert nach CO3 2020

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
11.1	städttebauliches Entwicklungspotential für Wohngebiete und wirtschaftliche Aktivitäten auf Basis des aktuell gültigen PAG	Einwohnerpotential

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 11.1.

11.1 Städtebauliches Entwicklungspotential für Wohngebiete und wirtschaftliche Aktivitäten auf Basis des aktuell gültigen PAG

Bei der Ausarbeitung der Étude préparatoire des PAG en vigueur wurde das Plangebiet „Auf Heidert“ als „zone de réserve“ angesehen. Insgesamt wurden im Rahmen der PAG Ausarbeitung 20ha Reserveflächen gezählt. Diese Reserveflächen wiesen ein Potential von 500 – 700 Wohneinheiten auf, was ca. 1.250 – 1.750 Einwohnern entsprach.

Durch die PAG-Änderung wird eine Baulandreserve in Bauland klassiert und der Bauperimeter erweitert. Es entsteht neues kurz- bis mittelfristig verfügbares Entwicklungspotenzial von 131 Wohneinheiten bzw. 327 Einwohnern bei 2,5 Personen pro Haushalt im Bereich „Auf Heidert“.

Durch die Änderung der Abgrenzung der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ im Bereich „Kiell“ ändert sich auch dessen Einwohnerpotenzial. Dort sollen 27 Wohneinheiten für 67 Einwohner bei einer Belegungsdichte von 2,5 Personen pro Haushalt entstehen.

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	Erweiterung des bebaubaren Bereichs Aufhebung Kennzeichnung Habitat
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	Archäologische Fundstellen
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	-
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	Landesplanung Subventionierter Wohnungsbau Immissionsschutz Altlasten

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 12.1 bis 12.2 sowie 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 in Art. 6ff. definiert.

Der Schutz besonderer Grün- und Habitatstrukturen ist in Art. 14, der u. a. eine Genehmigungspflicht für das Abholzen von Straßen- und Grenzbäumen festlegt, Art. 17, der die Zerstörung von Biotopen und Habitaten

verbietet (Ausnahmen sind mit ministerieller Genehmigung unter definierten Vorgaben möglich), sowie Art. 21, der den Habitatschutz regelt, festgelegt.

Der Umgang mit NATURA-2000-Zonen und der NATURA-2000-Richtlinie (Artenschutz) wird in Art. 31 ff., der Umgang mit nationalen Schutzgebieten in Art. 38 ff. geregelt.

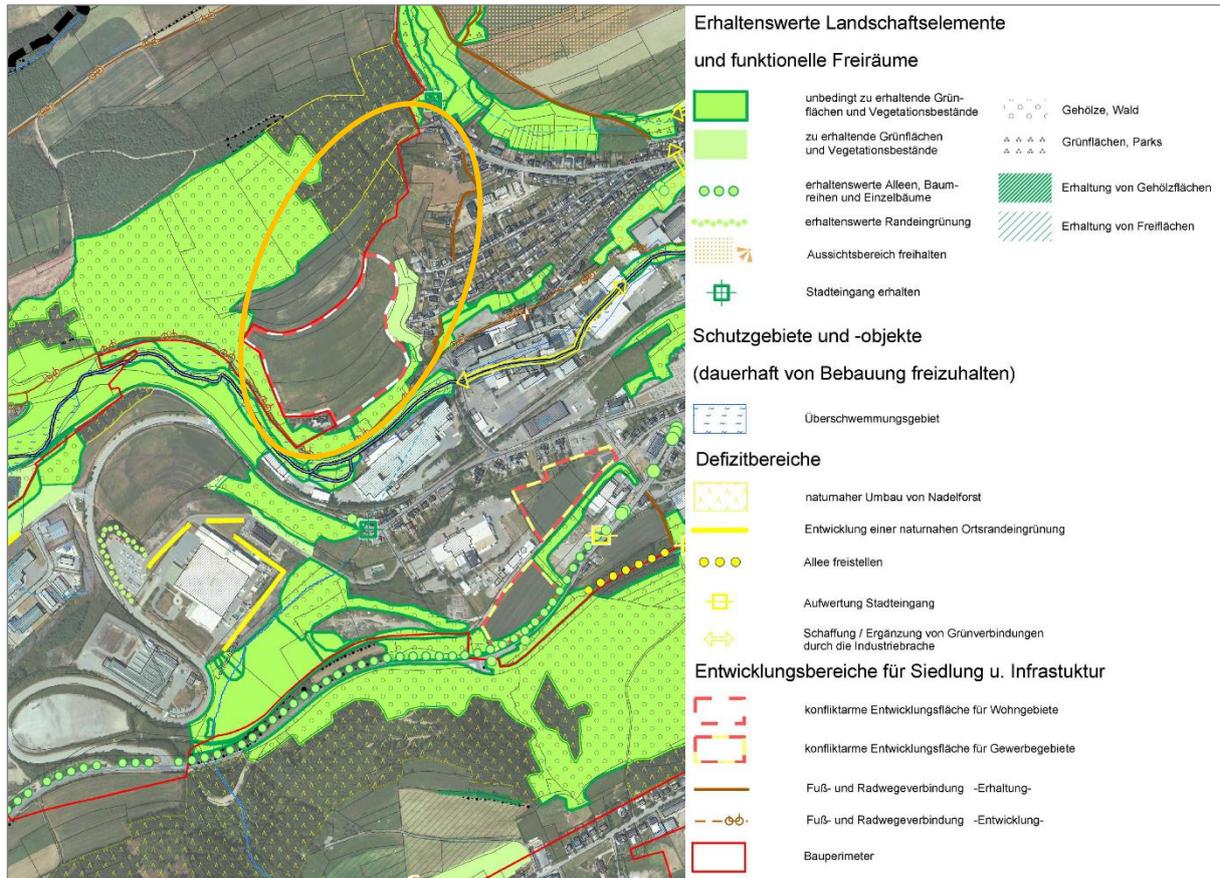


Abbildung 19: Auszug auf dem Plan „Umwelt – Zielkonzept“ der „Etude préparatoire“ des PAG der Gemeinde Wiltz im Bereich des Plangebietes (orange umrandet). Quelle: Luxplan 2009, verändert nach CO3 2020

Die Plangebiete sind mit Ausnahme der nordöstlichen Plangebietsgrenze von Wald- und Grünstrukturen umgeben. Im Zuge der PAP-Aufsiedlungen sollen die bestehenden Grünstrukturen aufgewertet (Fichtenbestand) und besser vernetzt werden. Zur wirtschaftlichen und angemessen städtebaulichen Entwicklung soll der bebaubare Bereich im Norden des Plangebietes „Auf Heidert“ erweitert werden. Zum Waldrand hin wird ein 30m breiter Abstandstreifen zur Ausbildung eines Waldsaums ausgewiesen.

Im Randbereich des Plangebietes „Auf Heidert“ bestehen Gehölzstrukturen, die eine potentielle Leitfunktion der Fledermausfauna aufweisen (ProChirof Mai 2014). Diese Strukturen liegen nahezu vollständig in der „zone de verdure“. Ein kleiner Teilbereich schneidet das Plangebiet. Im Schéma Directeur und im PAP NQ ist ein Erhalt der Strukturen vorgesehen. Ein Vorkommen essentieller Lebensräume der Fledermausfauna wird durch ProChirof nicht angenommen.

Die avifaunistische Habitateignung der Plangebiete wurde im Rahmen der Phase II der Strategischen Umweltprüfung untersucht. Basierend auf Screenings (COL) und faunistischen Geländestudien (MILVUS) konnte eine Bedeutung des Plangebietes als regelmäßiges (Art.17 NatSchG) oder essentielles (Art.21 NatSchG) Habitat ausgeschlossen werden.

In der PAG-Änderung erfolgt somit keine Kennzeichnung von Lebensräumen nach Art. 17 und/oder 21 NatschG.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes (Denkmalschutz)

Archäologisch sensible Bereiche unterstehen dem Schutz durch die Denkmalschutzgesetze vom 21. März 1966 und vom 18. Juli 1983 (zuletzt geändert durch das Omnibusgesetz vom 03. März 2017). Entsprechend der Gesetzgebung ist das „Musée National d’Histoire et d’Art“ (MNHA) bei Bauvorhaben in archäologisch sensiblen Bereichen rechtzeitig zu informieren, gegebenenfalls sind vor Baubeginn Schürfungen („sondages“) durchzuführen.

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

- ▶ Die „zones rouges“, die nicht bebaut werden dürfen, korrespondieren mit den landesweiten Unterschutzstellungen des SSMN.
- ▶ Bei den „zones oranges“ handelt es sich um bekannte Fundstellen, deren Ausdehnung jedoch nicht geklärt ist.
- ▶ In den „zones beiges“, die den Rest des Gemeindeterritoriums bedecken, sind keine Fundstellen bekannt. Trotzdem müssen hier alle Arbeiten mit einem Umfang von mehr als 0,3ha bzw. alle linearen Projekte bei der zuständigen Behörde vor Baubeginn angezeigt werden.

Der südliche Teil des Plangebietes „Auf Heidert“, innerhalb dessen Erschließungsinfrastrukturen vorgesehen sind, befindet sich in einer „zone orange“. Der restliche Teil des Plangebietes „Auf Heidert“ sowie das Plangebiet „Kiell“ befinden sich in einer „zone beige“.

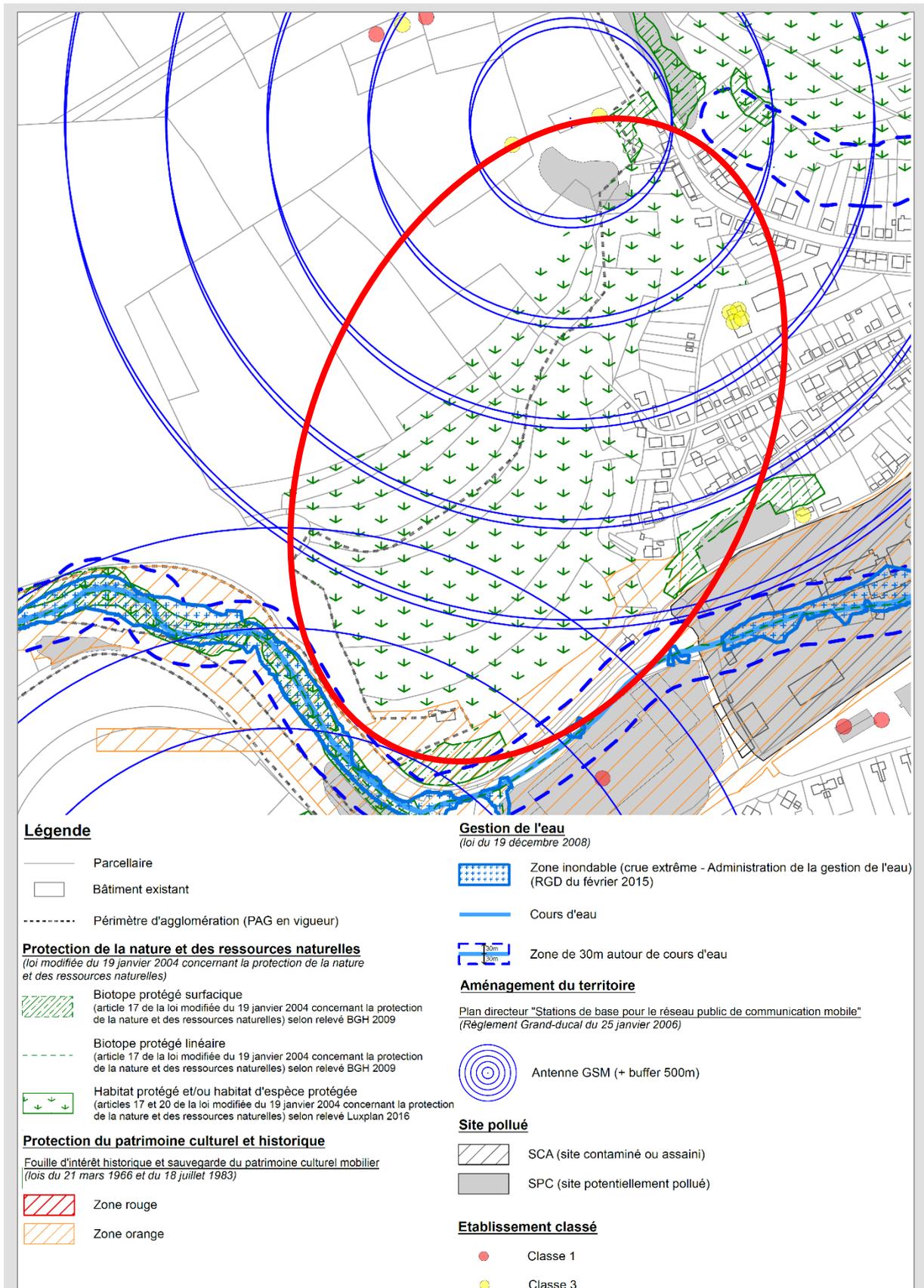


Abbildung 20: Fachplanerische Restriktionen im Bereich der Plangebiete (rot eingekreist). Quelle: van Driessche, ECAU 2016, verändert nach CO3 2020

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 sog. 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 nördlich des Plangebietes „Kiell“ vorhandenen Mobilfunkantennen sind 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 auf den Schutz vor elektromagnetischer Strahlung ist zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung zu achten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes „Auf Heidert“ nördlich der nationalen und regionalen Aktivitätszonen ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Realisierung des Plangebietes zu berücksichtigen und umzusetzen.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Lärmemissionen sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen (Straßenführung, bauliche Beschränkungen wie Poller oder ähnliches).

Weiterhin ist zum Schutz vor Elektrosmog bei der Realisierung des Plangebietes „Auf Heidert“ auf eine unterirdische Verlegung der im östlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Mittelspannungsleitung zu achten.

Bezüglich der Mobilfunkantennen ist auf eine Einhaltung des Grenzwertes von 3V/m an nicht ionisierender Strahlen am nächsten dauerhaft bewohnten Ort zu achten.

Altlasten

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster von Luxemburg sind auf Grundlage des „loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets“ landesweit alle bekannten Flächen (Abschluss der Erfassung im Jahr 2006), bei denen der Verdacht einer Boden- oder Grundwasserkontamination aufgrund der dort stattfindenden/ stattgefundenen Aktivitäten nicht ausgeschlossen werden kann, erfasst.

In das Kataster wurden sowohl aktuell genutzte Standorte als auch Flächen, deren umweltrelevante Nutzung bereits längere Zeit zurückliegt, sog. Altstandorte (vgl. „Altlasten- und Verdachtsflächenkataster Luxemburg“, MDDI 2006), aufgenommen.

Erfasst wurden Orte, an denen Stoffe verwendet wurden oder werden, die aufgrund ihrer physikochemischen Eigenschaften eine Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen können. Zu diesen Stoffen oder Stoffgruppen gehören z. B. Öle, Benzine, Farbstoffe, Lösungsmittel, PCB, PAK oder Schwermetalle. Des Weiteren wurden Orte, an denen Siedlungs- und Gewerbeabfälle, Bauschutt oder Erdaushub abgelagert wurden, mit in das Kataster aufgenommen.

Die Tatsache, dass eine Fläche im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster erfasst wurde, bedeutet nicht, dass von dieser Fläche eine direkte Gefahr für Mensch und Umwelt ausgeht. Ob von einer Altlastverdachtsfläche eine Gefahr ausgeht, kann nur durch entsprechende Untersuchungen nachgewiesen werden. Ein Eintrag in das Altlasten- und Verdachtsflächenkataster hat in der Regel keinen direkten Handlungsbedarf zur Folge.

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes „Kiell“ befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

Kapitel II - Entwicklungskonzept

1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4 RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, Wiltz
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	Ausweisung „quartier existant“ Ausweisung „nouveau quartier“
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Dichtestaffelung
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	Ein- und Mehrfamilienhäuser
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	Aufhebung „zone d'aménagement différé“

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 1.2 bis 1.4 sowie 1.6.

1.2 „Quartier existant“ und „nouveau quartier“

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 Flächen Regeln in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten.

- ▶ Die bestehenden, erschlossenen und größtenteils bebauten Siedlungsflächen werden in der Regel als Bauflächen oder Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenart ausgewiesen und im PAG als bestehende Quartiere bzw. „quartiers existants“ (kurz QE) 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 konkrete Vorgaben zu Maß und Art der baulichen Nutzung bereits auf PAG-Ebene definiert werden. Für sämtliche „nouveaux quartiers“, für die zu dem Zeitpunkt der PAG-Überarbeitung/ Neuaufstellung noch kein genehmigter PAP vorlag, wird ein „Schéma Directeur“ erstellt (siehe „Étude préparatoire – Volume 3“).

Die im PAG en vigueur ausgewiesene Abgrenzung der „quartiers existants“ sowie der „nouveaux quartiers“ innerhalb des Plangebietes wird im Zuge der PAG-Änderung angepasst.

Das bestehende „quartier existant“ im Südwesten des Plangebietes wird geringfügig vergrößert, um so eine angepasste Entwicklung im Bestand zu ermöglichen (ausreichend Grenzabstände).

Das „nouveau quartier“ „Auf Heidert“ wird für eine angepasste städtebauliche und wirtschaftliche Erschließung nach Süden und Norden hin erweitert.

Das „nouveau quartier“ „Kiell“ wird nach Westen hin an die Abgrenzungen des „nouveau quartier“ „Auf Heidert“ angepasst. Im Süden und Osten erfolgen geringfügige Anpassungen der Abgrenzung.

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.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Wiltz. Aufgrund der Lage zwischen dem westlich angrenzenden Offenland und dem südöstlich angrenzenden, dicht bebauten Wohngebiet „Wunne mat der Wooltz“ bietet sich im Plangebiet die Herstellung reiner Wohngebiete, die sich durch eine aufgelockerte Bauweise auszeichnen, an. So kann auf Ortschaftsebene eine der Lage im Ortsgefüge angepasste Dichte hergestellt werden.

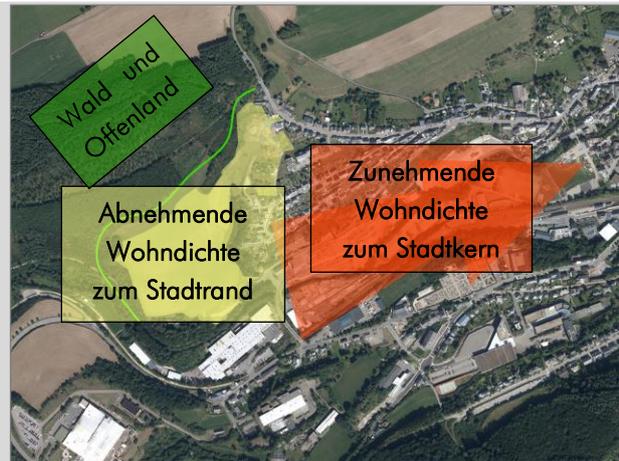


Abbildung 21: Schematische Darstellung der Wohndichten in den Gebieten „Wunne mat der Wooltz“ (rot) und „Auf Heider“ sowie „Kiell“ (gelb) als Übergang zum Offenland. Quelle: Orthophoto 2019 verändert nach CO3 2020

Neben einer Dichtestaffelung auf Ortschaftsebene kann auch innerhalb des Plangebietes zwischen stärker verdichteten Bereichen und weniger dichten Bereichen unterschieden werden.

Innerhalb des Wohngebietes „Auf Heider“ ist im Süden des Plangebietes als Übergang zum dichter bebauten Wohngebiet „Wunne mat der Wooltz“ die Herstellung von Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. So kann durch die größeren Gebäudevolumina auch optisch eine höhere Dichte erzielt werden. Zur Aufnahme der dichteren Bebauung entlang der „Route de Noertrange“ sind im Osten des Plangebietes „Kiell“ Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Freistehende Einfamilienhäuser finden sich in Richtung Wald / Ortsrand.



Durch dieses Vorgehen kann nicht nur auf Ortschaftsebene eine Dichtestaffelung erreicht werden, sondern ebenso innerhalb der beiden Wohnquartiere.

Abbildung 22: Schematische Darstellung der Wohndichten innerhalb der geplanten Wohngebiete „Auf Heider“ und „Kiell“ (orange = dichter Bereich | gelb = weniger dichter Bereich). Quelle: Orthophoto 2019 verändert nach CO3 2020

1.4 Durchmischung der Wohntypologien

Verschiedene Wohntypologien sprechen unterschiedliche Bewohnergruppen an. Zur Förderung der sozialen Durchmischung sollten aus diesem Grund unterschiedliche Bautypen, Wohnformen und -größen sowie Eigentumsformen zur Verfügung gestellt werden.

Nach dem PAG en vigueur soll innerhalb der „zone d’habitation 1“, die mit einem „nouveau quartier“ überlagert sind, der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern mindestens 50% betragen. Dieser Anteil wird aufgrund der aufgelockerten Bauweise höher ausfallen. Dennoch werden mit den Mehrfamilienhäusern im Süden des Plangebietes „Auf Heidert“ weitere Wohntypologien, die die Nachfrage von potentiellen Bewohnern anderer Wohnformen als dem Einfamilienwohnen erhöhen, bereitgestellt. Bezüglich der Eigentumsverhältnisse sollen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen entstehen.

1.6 Phasierung der Siedlungsentwicklung

Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ befindet sich bereits in der Umsetzung. Somit sind die größeren Freiflächen für eine Wohnbaulandentwicklung in Niederwiltz bereits genutzt bzw. werden baulich erschlossen. Zur weiteren Minderung des Siedlungsdrucks und zur optimalen Ausnutzung neu entstehender Infrastrukturen in der Nähe des Masterplans soll die Aufhebung der „zone d’aménagement difféé“ erfolgen. So kann die Fläche für eine bauliche Nutzung aktiviert und über die Ausarbeitung eines PAP NQ baulich genutzt werden. Durch die Überlagerung mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier « nouveau quartier »“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Der Bereich „Kiell“ ist bereits über einen PAP „nouveau quartier“ bebaubar.

2. Mobilität [Art. 4 RGD 2017]

2.	Mobilität [Art. 4 RGD 2017]	„Heidert – Kiell“, 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

400m südlich des Plangebietes „Auf Heidert“ befindet sich eine RGTR-Haltestelle mit Anschluss an Ettelbruck und Bastogne, direkt östlich angrenzend an das Plangebiet „Kiell“ befindet sich eine Haltestelle des Citybus Wiltz. Weiterhin ist vorgesehen, dass die Strecke des Citybus Wiltz durch das Plangebiet führt. Auf diese Weise kann das Plangebiet im 30-Minuten-Takt an das Zentrum von Wiltz und insbesondere an den ca. 1,5km entfernten Bahnhof angebunden werden. Von dort besteht Anschluss an die Nordstad und Luxemburg-Stadt.

2.2 nicht-motorisierter Verkehr

Südlich des Plangebietes „Auf Heidert“ verläuft die nationale Radpiste PC 20 von Kautenbach nach Bastogne. Der Anschlusspunkt der Erschließungsachse der neuen Wohngebiete aus Süden muss die Durchgängigkeit der Radpiste berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes „Auf Heidert“ ist entlang der Haupteerschließungsachse ein einseitiges Trottoir vorgesehen. Die weitere fußläufige Erschließung erfolgt über „zones de rencontre“. Zusätzlich verlaufen von Nord nach Süd und Ost nach West innerhalb der Grünachsen weitere Fußwegeverbindungen. Diese dienen nicht nur der Erschließung, sondern auch der Erholung und als Aufenthaltsmöglichkeit für die Bewohner.

Im Plangebiet „Kiell“ soll die Haupteerschließungsachse mit einseitigem Trottoir fortgeführt werden. Zentral durch dieses Plangebiet ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Diese schließt an die „Rue Aneschbach“ sowie über einen auszubauenden Feldweg außerhalb des Plangebietes an die „Route de Noertrange“ an.

Mittels dieser Wegeführung kann das vorhandene Radwegenetz erhalten und das Fußwegenetz weiter ausgebaut werden.

2.3 motorisierter Verkehr

Mittels einer Tempo-30-Zone als Haupteerschließungsachse des PAP „Auf Heidert“ und „Kiell“ wird die „Rue Neuve“ mit der „Route de Noertrange“ verbunden. Weitere Erschließungsachsen, die von dieser Haupteerschließungsachse ausgehen, werden als „zone de rencontre“ gestaltet. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr sollen innerhalb der Tempo-30-Zone bauliche Maßnahmen umgesetzt werden (Poller).

Mit den baulichen Maßnahmen und den „zones de rencontre“ wird die verkehrliche Belastung für die Bewohner so gering wie möglich gehalten.

2.4 privates Parkraummanagement

Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser sind auf deren Grundstücken in Form von Garagen und Carports vorgesehen. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollen in Tiefgaragen organisiert werden. Festsetzungen zu der Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit werden im Zuge der Ausarbeitung des PAP auf der Planungsebene getroffen.

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

3. Grün- und Freiraum [Art. 4 RGD 2017]		„Heidert – Kiell“, Wiltz
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	Landschaftsintegration durch angepasste Bauvolumen, Gebäudeverortung, Materialwahl und Schaffung hangparalleler Grünachsen und -netzungen
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	Erhalt und Aufwertung des Waldrandes als Leitfunktion
3.4	Biotopvernetzung	Erhalt und Vernetzung bestehender sowie Anlage zusätzlicher Grün- und Biotopstrukturen

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Punkte 3.1 sowie 3.3 bis 3.4.

3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen

Innerhalb des bebaubaren Bereichs von Wiltz gibt es zahlreiche Grünflächen und -züge. Im PAG en vigueur wurden diese durch die Ausweisung von „zones de verdure“ sowie „zone de servitude urbanisation – écran de verdure“ reglementarisch gesichert. Diese „zone de servitude urbanisation – écran de verdure“, wie sie sich im PAG en vigueur auch am westlichen Rand des Plangebietes „Kiell“ sowie an der nördlichen Grenze des Plangebietes „Auf Heidert“ befindet, sieht vor, diese Flächen von Bebauung freizuhalten, einen Puffer zum angrenzenden Offenland zu schaffen und verbietet Terrassierungsarbeiten.

Innerhalb des Plangebietes „Auf Heidert“ wird im PAG Projekt auf eine Ausweisung der „zone de servitude urbanisation – écran de verdure“ verzichtet. Anstelle dieser wird nördlich angrenzend eine „zone de servitude urbanisation – Heidert 2“, welche einen 30m-Abstandspuffer zum angrenzenden Wald und die Anlage eines ökologischen Waldsaums vorsieht, ausgewiesen. Weiterhin sind zur landschaftlichen Integration, zur visuellen Untergliederung des Plangebietes sowie zur Steigerung des Freizeit- und Erholungswertes mehrere hangparallele Grünachsen vorgesehen. Diese sind im Schéma Directeur dargestellt.

Im Plangebiet „Kiell“ wird die „zone de servitude urbanisation – écran de verdure“ aufgehoben, durch die Lage der privaten Gartenflächen im rückwertigen Bereich kann ein Übergang zum angrenzenden Wald geschaffen werden. Öffentliche Grünbereiche tragen auch hier zu einer landschaftlichen Integration bei.

Zwischen beiden Entwicklungsgebieten wird ein breiter Grünkorridor erhalten und aufgewertet, der eine grünstrukturelle Verbindung vom umgebenden Wald in die Talsenke ermöglicht, dieser wird durch die „zone de servitude urbanisation – Heidert 1“ im PAG Projekt festgelegt.

Zur Sicherstellung einer Landschaftsintegration sollen die im Schéma Directeur festgesetzten Maßnahmen im Zuge der PAP-Erstellung in einem „Manuel écologique et paysager“ festgeschrieben werden. Dieses „Manuel écologique et paysager“ soll Aussagen zu Pflanzmaßnahmen, Geländemodellierungen und Terrassierungsarbeiten festlegen.

3.3 Geschützte Elemente des Naturraumes

Im Grün- und Freiraumkonzept des aktuellen PAG wird die Fläche „Auf Heidert“ als „konfliktarme Entwicklungsfläche für Wohngebiete“ dargestellt.

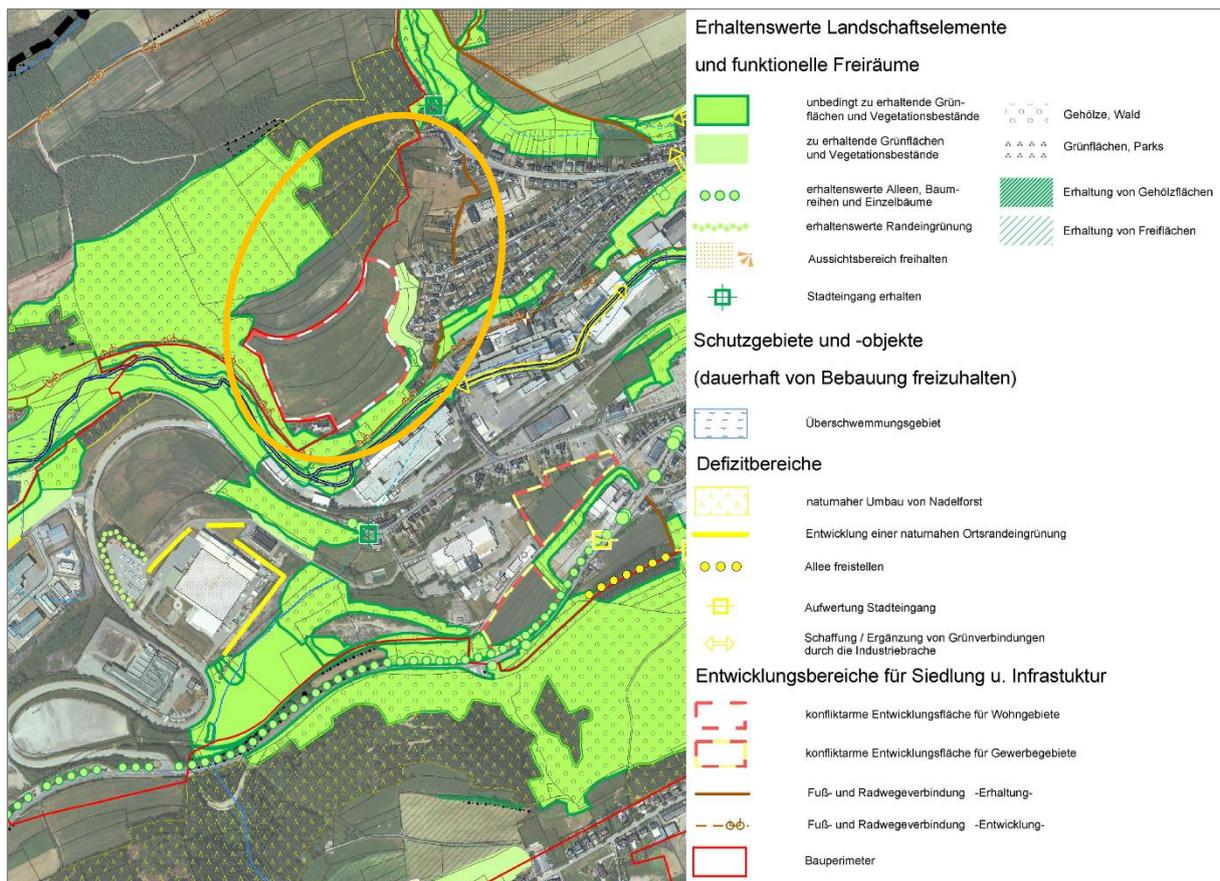


Abbildung 23: Auszug auf dem Plan „Umwelt – Zielkonzept“ der „Etude préparatoire“ des PAG der Gemeinde Wiltz im Bereich des Plangebietes (orange umrandet). Quelle: Luxplan 2009, verändert nach CO3 2020

Artenschutzrechtlich bedeutsame Abschnitte in der Talsenke und am Waldrand sollen erhalten und aufgewertet werden. Zudem wird ein breiter Grünkorrridor, der eine grünstrukturelle Verbindung vom umgebenden Wald in die Talsenke ermöglicht, erhalten.

Basierend auf den Ergebnissen der SUP II und den durchgeführten Screenings und Studien konnte eine Betroffenheit von nach Art. 17 und/ oder 21 NatSchG geschützten Lebensräumen ausgeschlossen werden.

Nur im nördlichen Bereich („Kiell“) befinden sich kleinere nach Art. 17 NatSchG geschützte Feldgehölz- / Gebüschstrukturen.

3.4 Biotopvernetzung

Mit Ausnahme der südöstlichen Plangebietsgrenze des Gebietes „Kiell“ sind die Plangebiete vollständig von Waldstrukturen umgeben. Innerhalb der Plangebiete befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope, dennoch sollen die umgebenden Grünstrukturen erhalten und miteinander vernetzt und so die ökologische Funktion aufgewertet werden.

Im Osten des Plangebietes „Auf Heidert“ findet sich eine Gehölzstruktur, die über eine Begrünung der Geländesenke mit dem bestehenden Wald vernetzt werden soll. Weiterhin tragen die geplanten Grünzüge von Ost nach West zu einer Vernetzung der Gehölzstrukturen bei. Die Anlage eines Waldsaums im Norden des Plangebietes „Auf Heidert“ trägt zu einer ökologischen Aufwertung dieses Bereichs bei. Zwischen beiden Entwicklungsgebieten wird ein breiter Grünkorrridor erhalten und aufgewertet, der eine grünstrukturelle Verbindung vom umgebenden Wald in die Talsenke ermöglicht.

4. Finanzkonzept [Art. 5 RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur NQ5a – „Kiell“ und NQ5b – „Auf Heider“

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 7,93ha (NQ5a: 1,77ha NQ5b: 6,16ha)
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz. Das städtebauliche Umfeld ist nach Osten durch freistehende Einfamilienhäuser, nach Süden durch Industrie(brachen) und nach Westen sowie Norden durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 17 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird im Süden über die „Rue Neuve“ und im Norden über einen Anschluss an die „Route de Noertrange“ erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 400m Entfernung südlich des Plangebietes in der „Rue Neuve“ (Wiltz, Ideal) sowie direkt angrenzend an das Plangebiet in der „Route de Noertrange“ (Wiltz, An der Elsass).
Entwässerung/Kanalisation	Innerhalb des Plangebietes sind keine Entwässerungsinfrastrukturen vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet „Auf Heider“ als Wiese genutzt, das Plangebiet „Kiell“ als Lagerfläche für Bauschutt. An beide Plangebiete grenzen Waldstrukturen an, im Süden von „Auf Heider“ befinden sich Fichten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu erhaltenden Biotope. Östlich des Plangebietes „Auf Heider“ bestehen Leitstrukturen für die Fledermausfauna. Diese sollen erhalten werden. Eine Eignung des Plangebietes als Jagdhabitat für die Fledermaus- und Avifauna gem. Art. 17/21 Naturschutzgesetz konnte im Rahmen der Phase II der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes

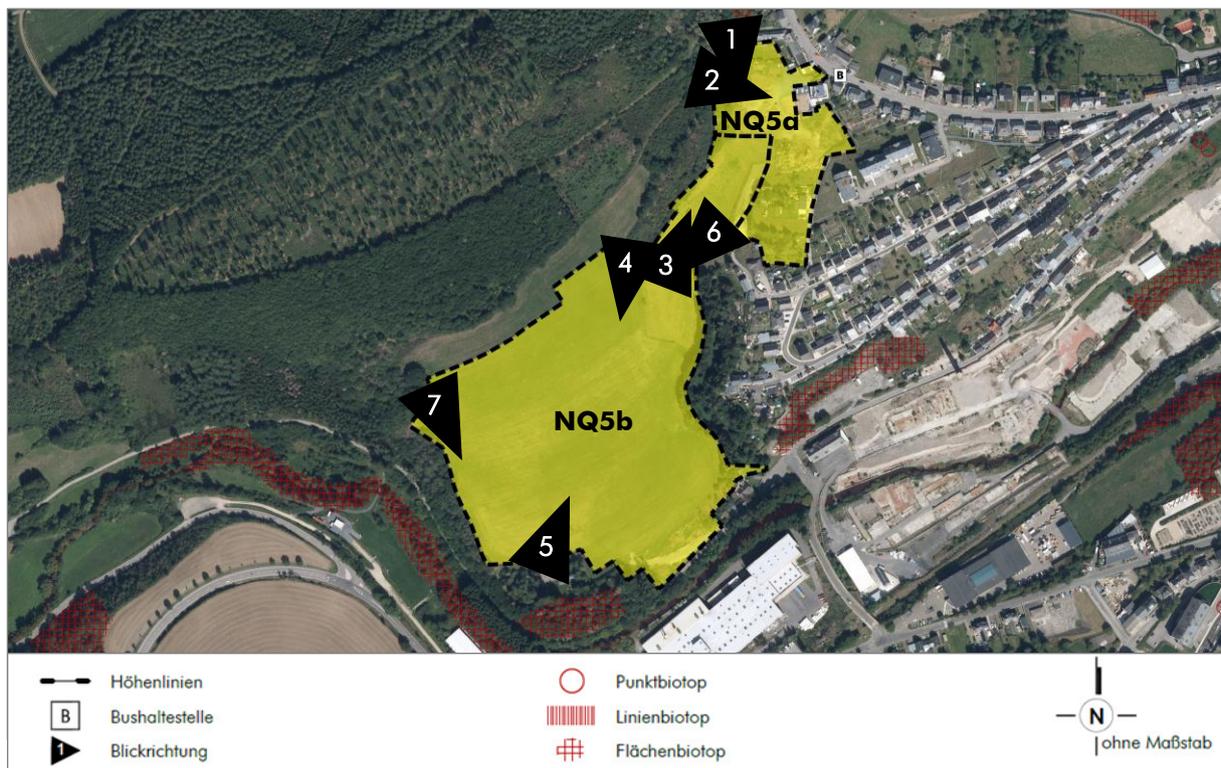




Abbildung 24: Blick auf das Plangebiet und die umgebende Bebauung sowie die Aktivitätszone „Wiltz“ aus südlicher Richtung



Abbildung 25: Blick von der nördlichen Grenze des Plangebietes „Kiell“ auf das Plangebiet



Abbildung 26: Blick vom Feldweg nordwestlich des Plangebietes „Kiell“ nach Osten



Abbildung 27: Blick vom Plangebiet „Auf Heidert“ aus südlicher Richtung auf das Plangebiet „Kiell“



Abbildung 28: Blick von nördlichen Plangebietsgrenze „Auf Heidert“ in Richtung Süden



Abbildung 29: Blick vom südlichen Bereich „Auf Heidert“ nach Nordosten



Abbildung 30: Blick über die Geländesenke zwischen „Auf Heidert“ und „Kiell“

Abbildung 31: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze von „Auf Heidert“

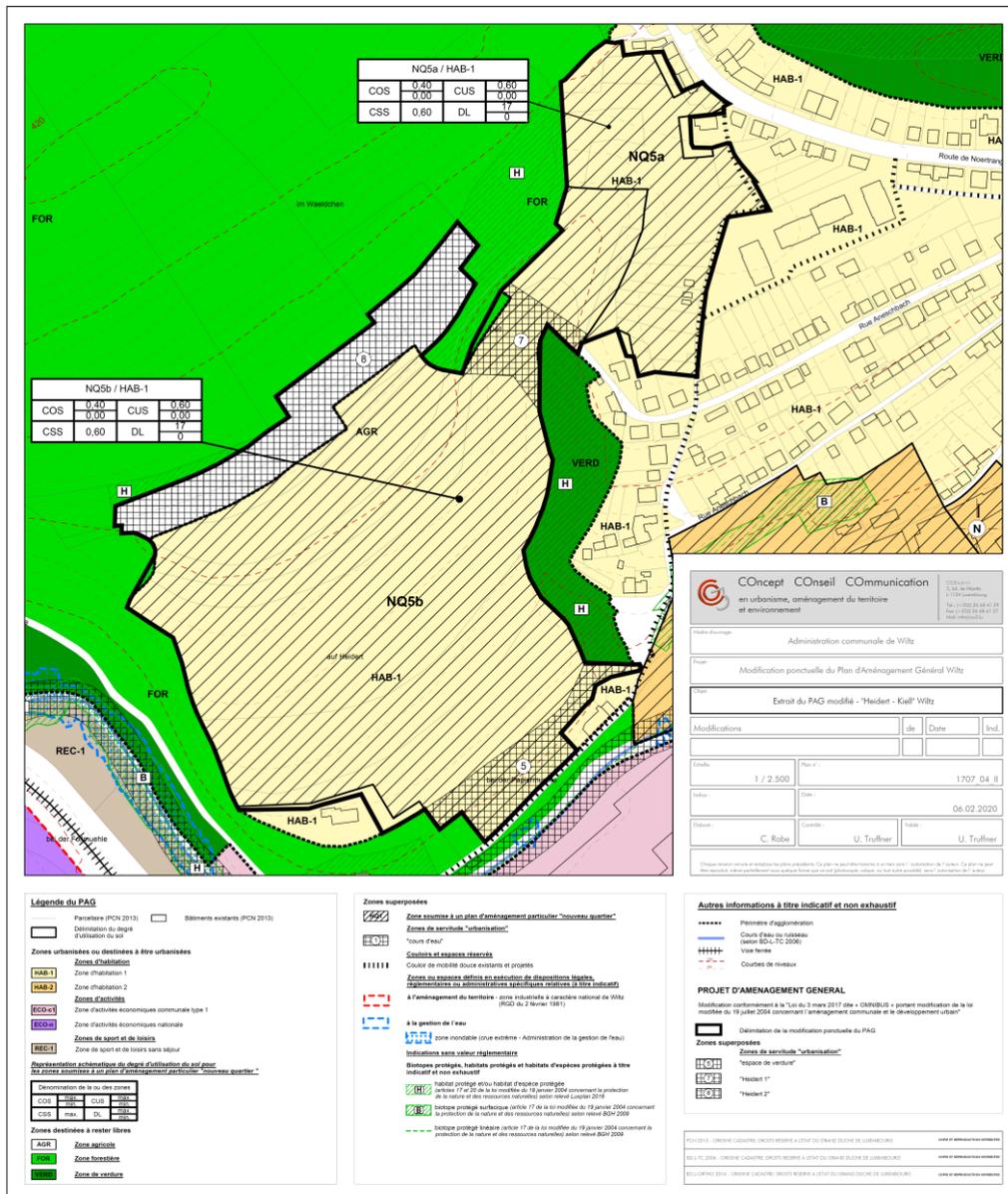


Abbildung 32: Auszug aus dem PAG modifié (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2020

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

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

- ▶ Schaffung eines qualitätvollen Wohngebiets, welches das Angebot des angrenzenden Wohnquartiers („Wunne mat der Wooltz“) erweitert und in diesem bislang unterrepräsentierte Wohnraumangebote bietet (Einfamilienhäuser).
- ▶ Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher individueller städtebaulicher Qualität und einem vielfältigen Wohnungsmix.
- ▶ Ausarbeitung eines Wohnquartiers mit einer heterogenen Bewohnerstruktur, das sich nicht ausschließlich auf die Realisierung kostengünstiger Wohnkonzepte fokussiert, sondern auch Raum für hochwertige, großzügige Wohnkonzepte lässt.
- ▶ Attraktive öffentliche Freiräume forcieren eine Verzahnung des Plangebiets mit den angrenzenden Grünstrukturen, stellen die Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild sicher und garantieren eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur angrenzenden Waldlandschaft unter Berücksichtigung der vorherrschenden Topographie.
- ▶ Die Südhanglage des „SD NQ5b“ ist als zentrales Merkmal des Plangebiets herauszustellen und neben den topografischen Verhältnissen in besonderem Maße bei der Stellung, Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper sowie der Straßenführung zu berücksichtigen.
- ▶ Ein engmaschiges Fußwegenetz innerhalb des Plangebietes sollte eine familienfreundliche Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen (Spielplätze, Ruheräume) ermöglichen und das Quartier mit dem Wohnumfeld sowie den Wald- und Feldwegen im Umfeld verzahnen.
- ▶ Gestaltung von Platz- und Straßenräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
- ▶ Entwicklung eines nachhaltigen Wohnquartiers, welches vom Angebotsspektrum neuer Energietechnologien Gebrauch macht und den Anforderungen der Kreislaufwirtschaft Rechnung trägt.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z. B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung usw.).
- ▶ Entwässerung im Trennsystem.
- ▶ 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

Beide „Schéma Directeur“-Flächen („SD-Flächen“) sind am Ortsrand von Wiltz gelegen und größtenteils von Wald- und Freiflächen sowie Wohnquartieren umgeben. Das „SD NQ5a“ weist eine sehr heterogene Topografie auf und liegt zum Teil an einem Westhang mit Übergang in eine Senke und zum Teil auf einem Höhenrücken, während das „SD NQ5b“ an einem Südhang gelegen ist. Das städtebauliche Umfeld wird durch eine historisch gewachsene Wohnsiedlung im Osten mit überwiegend Einfamilienhäusern in geschlossener Bauweise und dem in Aufsiedlung befindlichen Wohnquartier „Wunne mat der Wooltz“ im Südosten, welches sich durch eine stark verdichtete sowie nutzungsgemischte Baustruktur auszeichnet, geprägt.

Ziel bei der Ausarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts ist die Ausbildung eines weniger verdichteten Wohngebietes mit großzügigen öffentlichen Freiräumen, welches bislang unterrepräsentierte Wohnkonzepte im städtebaulichen Umfeld in den Vordergrund stellt und ein ausgewogenes Wohnraumangebot in der Ortschaft Wiltz gewährleistet.

Die Plangebiete sind über eine gemeinsame Haupteerschließungsachse an die Straßen „Route de Noertrange“ und „Rue Neuve“ an das äußere Erschließungsnetz angebunden. Nachfolgend werden die „SD-Flächen“ im Detail beschrieben.

► SD NQ5b

Die attraktive Wohnlage an einem Südhang zeichnet das Plangebiet aus. Dies erfordert die Ausarbeitung eines abgestimmtes Bebauungs- und Erschließungskonzepts, welche den topografischen Verhältnissen Rechnung trägt. Die Straßentrassen sollen als Wohnstraßen ausgebildet werden. Platzartige Straßenraumaufweitungen in Kombination mit Straßenverengungen reduzieren die Durchfahrtsgeschwindigkeiten des motorisierten Individualverkehrs und stärken die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion des öffentlichen Raums.

Die geplante Wohnbebauung sollte den bestehenden Geländeverlauf aufgreifen und sich in die Topografie integrieren (hangparallele Ausrichtung der Baukörper). Dies ist möglich, indem die Wohngebäude mittels Gartengeschossen den Höhenunterschied zwischen Straßentrasse und natürlichem Geländeverlauf ausgleichen. In Folge dessen entsteht eine terrassenartige Stufung der Privatgrundstücke, welche den natürlichen Geländeverlauf aufgreift. Der gewählte Straßenverlauf im Süden des Plangebiets entlang der Mehrfamilienhäuser eröffnet eine direkte Blickbeziehung auf den historischen Schornstein („Landmark“) im Wohnquartier „Wunne mat der Wooltz“. Die Grünzüge, welche das Quartier durchziehen, schaffen vielfältige Blickbezüge und betonen den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes.

Das Konzept sieht eine in Dichte und Höhe abgestufte Bebauungsstruktur vor. Die Baudichte soll in Richtung Norden abnehmen. Mehrfamilienhäuser sollten in erster Linie am Tiefpunkt des Plangebiets hergestellt werden. Die Höhenstaffelung ermöglicht eine harmonische Integration des Plangebiets in die Landschaft.

Das Plangebiet wird von zwei zentral verlaufenden Grünzügen in Ost-West-Ausrichtung sowie einen im Osten entlang der bestehenden Schlucht verlaufenden Grünzug in Nord-Süd-Ausrichtung, welche das Wohnquartier mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen verzahnen, durchzogen. Die Grünzüge garantieren ein wohnungsnahes Angebot qualitätsvoller öffentlicher Außenräume und Spielplätze und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Adressbildung des Wohnquartiers. Die beiden Grünzüge gliedern das Wohngebiet und stärken als Grünzäsuren nicht nur den Biotopverbund, sondern forcieren durch entsprechende Bepflanzungen die Integration des Plangebiets in die Landschaft.

Ein engmaschiges Fußwegenetz durchzieht die öffentlichen Grünzüge und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Wohngebiete sowie der angrenzenden Waldflächen.

► SD NQ5a

Das Plangebiet ist im nördlichen sowie südöstlichen Teilbereich auf einem Höhenrücken gelegen, während der südwestliche Teilbereich an einem Westhang, welcher in eine Senke übergeht, liegt.

Die geplante Erschließungsstraße muss die bestehenden topografischen Verhältnisse aufgreifen, um eine Überformung des natürlichen Geländeverlaufs möglichst zu reduzieren. Die Haupteerschließungsachse, welche die beiden Plangebiete miteinander verbindet, schließt im Norden an die „Route de Noertrange“ an. Parallel zum Höhenlinienverlauf ist eine weitere Erschließungsstraße, welche möglichst hangparallel verlaufen sollte, geplant. Der bestehende Fußweg im Osten des Plangebiets wird zu diesem Zweck als Wohnstraße ausgebaut.

Die Baukörper sollten, wie bei dem „SD NQ5b“ straßenbegleitend und mit einem geringen vorderen Grenzabstand ausgerichtet werden, um den Eingriff in die Topografie möglichst gering zu halten. Ein harmonischer Höhenausgleich zwischen Straßenniveau und natürlichem Geländeverlauf sollte durch die Herstellung eines Gartengeschosses bei den geplanten Baukörpern gewährleistet werden.

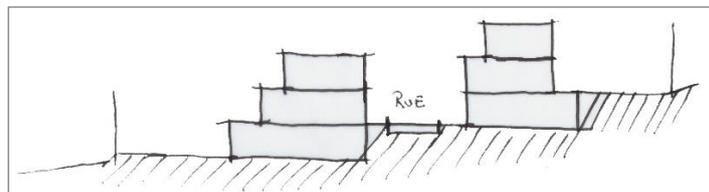


Abbildung 33: Prinzipschnitt zur Organisation der Baukörper mit Gartengeschossen. Quelle: CO3 2020

Die geplante Grünachse im zentralen Plangebietsbereich bindet das Quartier an die südlich verlaufenden Grünstrukturen (Schlucht) an und schafft Anknüpfungspunkte zum „SD NQ5b“. Die öffentliche Grünfläche kann zum einen zur Ausbildung einer naturnahen Retentionsfläche genutzt werden, ist zum anderen aber auch als Begegnungs- und Erholungsraum von Bedeutung. Darüber hinaus ermöglicht dieser Grünzug die Ausbildung eines angemessenen Höhenausgleichs zwischen den beiden Plangebieten.



Abbildung 34: Städtebaulicher Entwurf. Quelle: CO3 2020

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der exponierten Lage der SD-Flächen sowie der topografischen Verhältnisse müssen bestimmte Vorgaben bei der Errichtung der Wohnbebauung eingehalten werden, um deren Integration in das städtebauliche Umfeld sowie die Landschaft zu gewährleisten. Nachfolgend werden die Anforderungen an die Wohnbaukörper differenziert nach den beiden SD-Flächen aufgelistet:

➤ Schéma Directeur NQ5a

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes sollen in erster Linie Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise und in Form von Doppelhäusern errichtet werden. In Abhängigkeit von der städtebaulichen Konzeption ist die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser möglich.
Höhenentwicklung	Die Wohngebäude sollten maximal mit einem Gartengeschoss, einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss hergestellt werden, um die topografischen Gegebenheiten bestmöglich aufgreifen zu können. Inwiefern die Errichtung eines Gartengeschosses tatsächlich notwendig ist, muss im Zuge der PAP-Erstellung festgelegt werden.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

➤ Schéma Directeur NQ5b

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes sollen Mehr- und Einfamilienhäuser errichtet werden. Die dargestellte Dichtestafflung im grafischen Teil des SD ist diesbezüglich zu berücksichtigen.
Höhenentwicklung	Die Wohngebäude sollten maximal mit einem Gartengeschoss, einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss hergestellt werden, um die topografischen Gegebenheiten bestmöglich aufgreifen zu können. Hierbei gilt es zwischen hangseitiger und talseitiger Bebauung zu unterscheiden. Die hangseitigen Baukörper sollen erst im 1.Obergeschoss einen Zugang zum Privatgarten haben, während die talseitigen Baukörper über das Kellergeschoss einen Zugang zu den Privatgärten haben sollten. Die Mehrfamilienhäuser im Süden des Plangebiets sollen diesem Prinzip folgend ebenfalls über ein zur Talseite hin offenes Kellergeschoss verfügen. Die Mehrfamilienhäuser sollten über maximal 3 vom Tal aus sichtbaren offenliegenden Geschossen und einem Staffelgeschoss verfügen. In Folge dessen kann die Höhenentwicklung der Baukörper den natürlichen Geländeverlauf aufgreifen und die Entstehung zu dominanter Bauvolumen kann vermieden werden.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der PAP NQ-Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben. Die Wohngebäude sollten den Aspekten der Nachhaltigkeit sowie der Kreislaufwirtschaft Rechnung tragen. Neben der Ausrichtung der Baukörper spielt unter anderem die Materialwahl eine zentrale Rolle.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen öffentlichen Räume zeichnen sich durch ihre Multifunktionalität und Begrünung aus. So sollten die Grünachsen nicht nur der Begrünung und als Standort der Retentionsflächen dienen, sondern auch den Bewohnern als Kommunikations- und Aufenthaltsräume. Es sollte in Erwägung gezogen werden, die Grünflächen möglichst extensiv zu bewirtschaften und gezielt Rasenspiel- und Liegeflächen zu mähen. Die Grünzüge sind zum einen durch die Aufteilung des Plangebietes in Quartiere ein trennendes Element und zum anderen durch ihre Aufenthaltsfunktion ein verbindendes Element zwischen den Bewohnern. Die Erschließungsstraßen sollten begrünt und verkehrsberuhigt gestaltet werden, sodass diese neben den Fußwegeverbindungen auch zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes genutzt werden können. Die öffentlichen Räume sollten zur Stärkung der Nachbarschaften so gestaltet werden, dass sie eine hohe Verweilfunktion aufweisen. So wäre es beispielsweise auch möglich, die Retentionsbecken als Spielflächen auszugestalten.

Mit Ausnahme einiger Parzellen innerhalb des „SD NQ5a“ befinden sich die Plangebietsflächen alle in Gemeindebesitz.



Abbildung 35: Beispiele für multifunktional gestaltete öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität – links: Straßengestaltung, rechts: Retention. Quellen: links: CO3 2014, rechts: <http://www.schirmer-partner.de/projekte/wohnbebauung/wohnpark-baerensteinstrasse.html>

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

4.1 Mobilitätskonzept

Die Erschließung beider SD-Flächen erfolgt mittels einer Haupteerschließungsachse, welche eine direkte Verbindung zwischen den Straßen „Rue de Noertrange“ und „Rue Neuve“ schafft. Um Ausweichverkehr innerhalb des Plangebiets auf der neuen Haupteerschließungsachse zu vermeiden, sollen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, wie beispielsweise die Reduzierung der zulässigen Maximalgeschwindigkeit („zone de rencontre“) oder die Herstellung von Torsituationen bzw. Straßenverengungen durch Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, gegebenenfalls Poller. Das gesamte Straßennetz der SD-Flächen soll, mit Ausnahme der Teilbereiche der Haupteerschließungsachse, welche aufgrund ihrer Steigung bzw. der fehlenden angrenzenden Wohnbebauung über ein Trottoir verfügen müssen, als Wohnstraße („zone de rencontre“) konzipiert werden. Nachfolgend werden die Erschließungssysteme beider SD-Flächen differenziert beschrieben.

► SD NQ 5a

Die Haupteerschließungsachse schließt im Norden an die „Rue de Noertrange“ an. Eine weitere Straßentrasse zweigt im zentralen Plangebietsbereich von der Haupteerschließungsachse zunächst nach Osten ab und schafft im Süden einen Anschluss an die „Rue Aneschbach“. Um diese Straße herstellen zu können, muss der bestehende Feldweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgebaut werden.

Zwei Quartiersplätze im Verlauf dieser Straßentrasse gewährleisten die Realisierung der PAP-Fläche in mehreren Bauphasen und schaffen attraktive Aufenthaltsräume. Der südlich gelegene Quartiersplatz schließt zudem unmittelbar an einen bestehenden öffentlichen Fußweg, welcher entlang der bestehenden Mehrfamilienhäuser nach Osten verläuft, an.

Ein engmaschiges Fußwegenetz in den öffentlichen Grünzügen abseits der Verkehrsstrassen ermöglicht insbesondere für Kinder eine gefahrlose Erreichbarkeit der benachbarten Quartiere, angrenzenden Wald- und Freiflächen sowie der öffentlichen Freiraumangebote.

► SD NQ 5b

Eine rationale Erschließung des Plangebiets wird mittels zweier Stichstraßen sowie einer Ringerschließung, welche von der Haupteerschließungsachse nach Westen abzweigen und hangparallel verlaufen, sichergestellt. Durch die hangparallele Ausrichtung kann der natürliche Geländeverlauf bestmöglich aufgenommen werden. Aufgrund der Topografie muss lediglich die Straßentrasse der Haupteerschließungsachse in den Bereichen mit stark bewegtem Gelände (Senken, Böschungen) in das Gelände eingeschnitten oder durch Auftragungen hergestellt werden. Dies ist notwendig, um angesichts der Topografie eine maximal zulässige Straßensteigung nicht zu überschreiten.

Ein engmaschiges Fußwegenetz in den öffentlichen Grünzügen abseits der Verkehrsstrassen ermöglicht insbesondere für Kinder eine gefahrlose Erreichbarkeit der benachbarten Quartiere, angrenzenden Wald- und Freiflächen sowie der öffentlichen Freiraumangebote.

Der Straßenraum beider SD-Flächen sollte als Aufenthalts- und Begegnungsraum verstanden werden und nicht ausschließlich dem motorisierten Individualverkehr dienen. Daher sollten die Straßentrasse möglichst als Wohnstraßen ausgebildet werden. Diese sollten beispielsweise mittels Eingrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen), platzartiger Straßenraumaufweitungen mit einer ansprechenden Gestaltung (Möbiliar, Belagwahl etc.) als Begegnungsraum wahrgenommen werden. Maßnahmen, welche die Durchfahrts- geschwindigkeiten reduzieren, wie beispielsweise Straßenraumverengungen durch Grüninseln oder Parkplätze, gewährleisten eine gefahrlose Bespielbarkeit des Straßenraums.

Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser sollten in Garagen im seitlichen Grenzabstand oder in den Wohngebäuden hergestellt werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse bietet es sich an, die Garagen mit einer talseitigen Ausrichtung mit einem „Untergeschoss“ vorzusehen, welches als „Gartenhausersatz“ genutzt werden kann.

Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser beider SD-Flächen sollten in Tiefgaragen organisiert werden, welche aufgrund der vorherrschenden Topografie nur teilweise eingegraben sind. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen können so nahezu ebenerdig hergestellt werden. Es muss darauf geachtet werden, dass die sichtbaren Fassadenteile der Tiefgaragen attraktiv gestaltet werden, insbesondere wenn Sie mit dem öffentlichen Raum in Interaktion treten. Die Herstellung von Sammelstellplätzen (z. B. Carports) wäre bei Mehrfamilienhäusern und anderen verdichteten Bauformen, wie beispielsweise Reihenhäusern, auch denkbar. Es befindet sich im Anschlussbereich an die „Rue de Noertrange“ eine Haltestelle des Citybus Wiltz. An der RGTR-Haltestelle besteht Zugang zu Linien nach Ettelbruck und Bastogne, der Citybus Wiltz fährt zum ca. 1,5km entfernten Bahnhof Wiltz. Von dort besteht Anschluss an die Nordstad und Luxemburg-Stadt.



Abbildung 36: Erschließungskonzepte „Auf Heidert“ und „Kiell“ (schwarz umrandet = Plangebiet | schwarze Punkte = Platzflächen | schwarz strichliert = Fußwegeverbindungen | schwarz = Straßenverbindungen). Quelle: CO3 2020

4.2 Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Innerhalb des „SD NQ5a“ wäre die Ableitung des Abwassers in Richtung „Rue Neuve“ in den geplanten Straßentrassen möglich. Es bestünde aber weiterhin die Möglichkeit, das Abwasser in den nördlichen sowie östlichen Teilbereichen des Plangebiets den bestehenden Abwasserkanälen in der „Rue de Noertrange“ und der „Rue Aneschbach“ zuzuleiten.

Innerhalb des „SD NQ5b“ soll das Schmutzwasser mittels der geplanten Abwasserkanäle in den Straßenräumen dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue Neuve“ zugeleitet werden.

Der genaue Anschlusspunkt an die bestehenden Kanalnetze ist im Zuge der PAP-Erstellung mit dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

‣ Regenwasser

Das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets „SD NQ5b“ soll in mehreren Retentionsflächen zurückgehalten werden. Dies ermöglicht es, das Quartier in mehreren Bauphasen zu realisieren und eröffnet die Möglichkeit, einen Großteil des Retentionsvolumens oberirdisch und naturnah zurückzuhalten. Die Retentionsflächen sollen, insofern möglich, naturnah gestaltet werden und multifunktional nutzbar sein (z. B. Spielplatz, Liegewiesen etc.). Die Zuleitung des Regenwassers von den Privatgrundstücken zu den Retentionsbecken sollte möglichst oberirdisch in Form von Mulden erfolgen. Dies würde sich beispielweise bei den zur Talseite ausgerichteten Wohngebäude anbieten, deren Gartenflächen direkt an einen öffentlichen Grünzug angrenzen. In diesem Fall könnte das Regenwasser ausgehend von den Privatgrundstücken mittels einer Mulde innerhalb des öffentlichen Grünzugs der Retention zugeleitet werden.

Innerhalb des „SD NQ5b“ soll eine Retention innerhalb des südlichen Grünzugs geschaffen werden und eine weitere Retention ist im Südosten des Plangebiets vorgesehen. Die Retention im Südosten wird aufgrund der Hanglage terrassenartig ausgestaltet werden müssen. Ausgehend von den beiden Retentionsflächen kann das Regenwasser dem Vorfluter im Süden des Plangebiets („Wiltz“) zugeleitet werden.

Im Norden des Plangebiets innerhalb der geplanten Grünzäsur (Schlucht) könnte eine weitere Retention hergestellt werden, welche nicht nur das Regenwasser der südöstlich liegenden Wohngebäude des „SD NQ5b“ zurückhält, sondern zugleich als Retentionsfläche für das „SD NQ5a“ dienen könnte. Ausgehend von dieser Retention soll das Regenwasser über die Schlucht dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden.

Um das Regenwasser des „SD NQ5a“ zurückzuhalten wäre es ebenfalls möglich, eine Retention innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche innerhalb des „SD NQ5a“ herzustellen. Diese sollte ebenfalls naturnah ausgestaltet werden können.

Der genaue Standort und die Dimensionierung der Retentionsflächen ist im Zuge des PAP-Projekts abschließend festzulegen und kann von den Vorgaben des „Schéma Directeur“ abweichen.

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 „SD NQ5b“ befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz an einem Südhang, der in Richtung Wiltz abfällt. Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Weideland genutzt, nur im südlichen Teil befindet sich ein Wald. Mit Ausnahme der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet vollständig von Wald umgeben. Aufgrund der Südhangelage und den ausgeräumten Strukturen ist das Plangebiet sehr gut einsehbar.

Die beiden geplanten Grünzüge im zentralen Plangebietsbereich garantieren eine enge Verzahnung des Plangebiets mit den umgebenen Wald- und Freiflächen. Die öffentlichen Grünzüge gliedern als Grünzäsuren das Plangebiet in mehrere Teilbereiche und reduzieren so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der öffentliche Grünzug im Osten des Plangebiets ermöglicht eine Inszenierung der bestehenden Schlucht und erweitert den bestehenden Grünkorridor, welcher die nördlich gelegenen Waldflächen mit der „Wiltz“ verbindet. Weiterhin soll am nördlichen Waldgebiet innerhalb des 30m-Puffers ein Waldsaum ausgebildet und dieser Bereich ökologisch aufgewertet werden.

Die geplante Höhen- und Dichtestaffelung der Gebäude verhindert die Entstehung großvolumiger Baukörper, welche zu einer Überformung des Südhangs führen würden und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zur Folge hätten. Die Ausrichtung der Baukörper sollte möglichst hangparallel erfolgen. Dadurch können die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden.

Weitere Eingrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum unterstreichen den durchgrünten Charakter des Gebiets und forcieren eine weitere Verschmelzung des Plangebiets mit den angrenzenden Grünstrukturen.



Abbildung 37: Blick auf das Plangebiet aus südwestlicher Richtung. Aufgrund der ausgeräumten Landschaft im Bereich des Plangebietes und der Hanglage ist dieses sehr gut einsehbar. Quelle: CO3 2017

Das „SD-NQ5a“ ist im Süden und Westen von Bebauung umgeben. Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Während der nordöstliche Teilbereich auf einem Höhenrücken gelegen ist, befindet sich der südwestliche Teilbereich in einer Senke.

Im Südwesten des Plangebiets soll eine öffentliche Grünachse entstehen, welche unter anderem den Höhenunterschied zwischen der westlich angrenzenden Senke und dem östlich angrenzenden „Höhenrücken“ ausgleicht und zugleich als quartiersbezogene Grünachse zur Naherholung dient.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung zu erwarten, da diese größtenteils von Bebauung und Waldflächen eingerahmt wird. Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen in den privaten Gartenflächen geben dem Plangebiet jedoch einen naturnahen Charakter. Die zuvor bei der SD-Fläche „NQ5b“ genannten Vorgaben, beispielsweise zur Wohndichte und Höhenentwicklung der Baukörper, sind auch auf dieses Plangebiet anzuwenden.

Diese Maßnahmen sollen im Rahmen der PAP-Erstellung durch Ausarbeitung eines Landschaftskonzepts („Manuel écologique et paysager“) Berücksichtigung finden. Dieses Konzept sollte die Pflanzmaßnahmen sowie die Geländemodellierungen festlegen und so zu einem einheitlichen Bild der geplanten Bebauung beitragen.

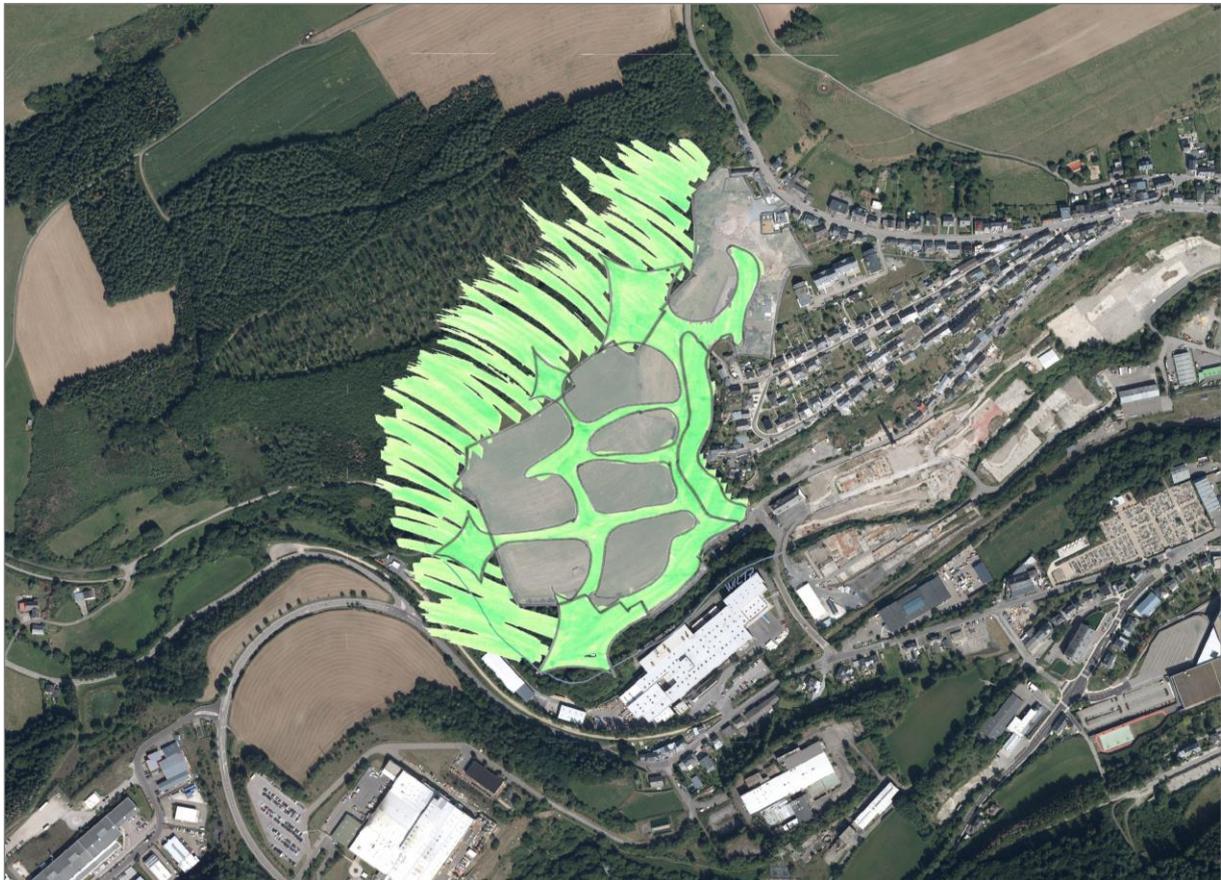


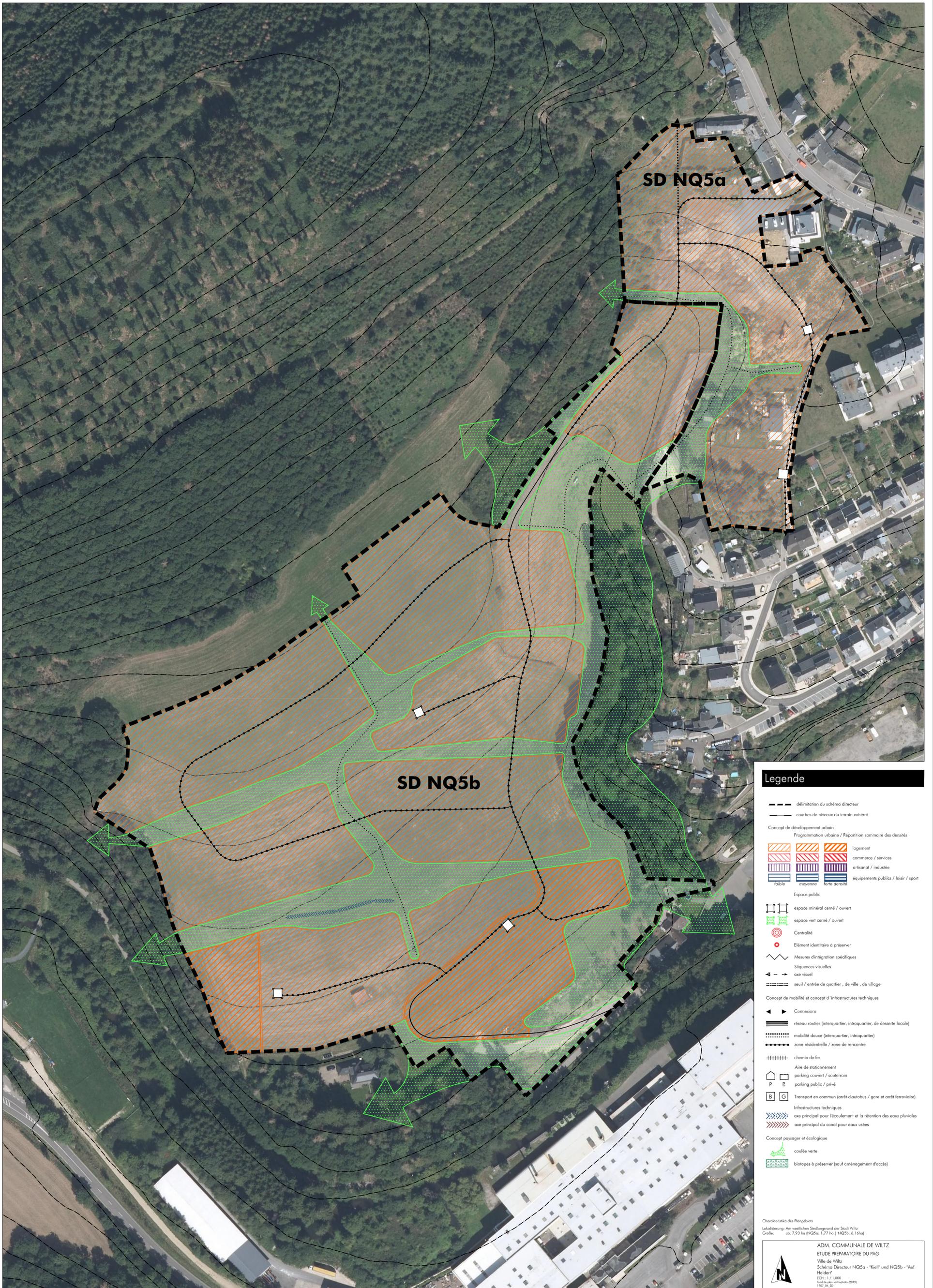
Abbildung 38: Grünkonzepte „Auf Heidert“ und „Kiell“ (schwarz umrandet = Plangebiet | grüne Pfeile = geplante Grünzüge zur Vernetzung der angrenzenden Grünstrukturen). Quelle: CO3 2020

Artenschutzrechtlich bedeutsame Abschnitte in der Talsenke und am Waldrand sollen erhalten und aufgewertet werden. Zudem wird ein breiter Grünkorridor, der eine grünstrukturelle Verbindung vom umgebenden Wald in die Talsenke ermöglicht, erhalten. Basierend auf den Ergebnissen der SUP II und den durchgeführten Screenings und Studien konnte eine Betroffenheit von nach Art. 17 und/ oder 21 NatSchG geschützten Lebensräumen ausgeschlossen werden. Feldgehölze nach Art.17 NatSchG finden sich im nordwestlichen Bereich des Teilbereichs „Kiell“.

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:

- ▶ Umsetzung einer grünstrukturellen Vernetzung durch Freihaltung der Talsenke, Anbindung an den Wald und hangparallele Grünachsen.
- ▶ Nordwestlich an das Plangebiet „Kiell“ grenzt eine Waldfläche an. Es ist auf einen ausreichenden Abstand und den Erhalt der Leitlinienfunktion zu achten.
- ▶ Nördlich des Plangebietes „Auf Heidert“ ist zur ökologischen Aufwertung die Herstellung eines Waldsaumes vorgesehen.
- ▶ Aufgrund der Lage des Plangebietes „Auf Heidert“ nördlich der nationalen und regionalen Aktivitätszonen ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Realisierung des Plangebietes zu berücksichtigen und umzusetzen.
- ▶ Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Lärmemissionen sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen (Straßenführung, bauliche Beschränkungen wie Poller oder ähnliches).
- ▶ Zum Schutz vor Elektrosmog bei der Realisierung des Plangebietes „Auf Heidert“ auf eine unterirdische Verlegung der im östlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Mittelspannungsleitung zu achten. Das weitere Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzuklären.
- ▶ Bezüglich der Mobilfunkantennen ist auf eine Einhaltung des Grenzwertes von 3V/m an nicht ionisierender Strahlen am nächsten dauerhaft bewohnten Ort zu achten.
- ▶ Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes „Kiell“ befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.
- ▶ Der südliche Teil des Plangebietes „Auf Heidert“ befindet sich 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.
- ▶ Im Zuge der PAP-Umsetzung sind die notwendigen Infrastrukturen zur Entwässerung der Plangebiete herzustellen.
- ▶ Zur Integration in die Landschaft sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:
 - ▶ Die Terrassierungsarbeiten sind so gering wie möglich zu halten.
 - ▶ Für die Wohngebäude sollten Gründächer vorgesehen werden.
 - ▶ Bei der Erstellung des PAP ist ein Landschaftskonzept („Manuel écologique et paysager“) zu erstellen.
 - ▶ Aufgrund der Ortsrandlage sollte die maximale Wohndichte 17 WE/ha betragen.
 - ▶ Die für die Erschließung vorgesehenen Bereiche sind von einer Wohnbebauung freizuhalten.



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)

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_04_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Wiltz aux lieux-dit « Auf Heidert », « Bei der Papiermühle », « Route de Noertrange », « Op Aneschbach », « Rue Aneschbach », « Im Waeldchen », « Rue Neuve » et « Kiehl ».

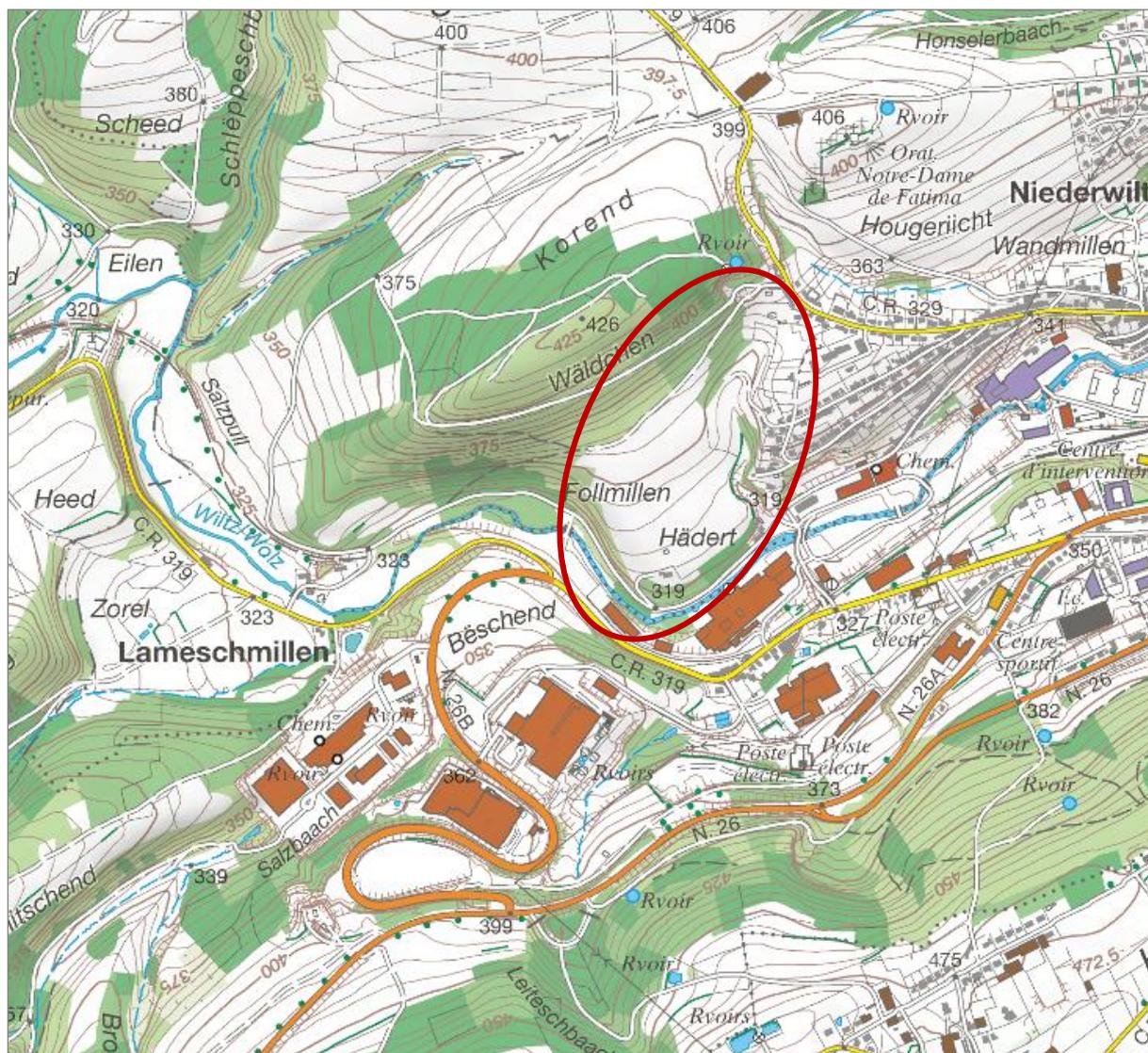


Abbildung 39: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2020

Sont concernées les parcelles suivantes de la Section WB de Niederwiltz :

- | | | |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| ▪ <u>1449</u> | ▪ <u>1480/5087</u> | ▪ <u>846/1</u> |
| ▪ <u>1450</u> | ▪ <u>1482/5088</u> | ▪ <u>846/2</u> |
| ▪ <u>1452/4456</u> | ▪ <u>1483</u> | ▪ <u>848/2003</u> |
| ▪ <u>1452/4457</u> | ▪ <u>1484/4296</u> | ▪ <u>850/1872</u> |
| ▪ <u>1453</u> | ▪ <u>1484/4297</u> | ▪ <u>851/1873</u> |
| ▪ <u>1454/5206</u> | ▪ <u>1486/5089</u> | ▪ <u>852/2890</u> |
| ▪ <u>1454/5207</u> | ▪ <u>1486/5090</u> | ▪ <u>852/2891</u> |
| ▪ <u>1454/5208</u> | ▪ <u>1487</u> | ▪ <u>862/4504</u> |
| ▪ <u>1454/5209</u> | ▪ <u>746/1112</u> | ▪ <u>862/4506</u> |
| ▪ <u>1456/5210</u> | ▪ <u>839</u> | ▪ <u>862/4507</u> |
| ▪ <u>1456/5211</u> | ▪ <u>841/3646</u> | ▪ <u>862/5185</u> |
| ▪ <u>1463</u> | ▪ <u>845</u> | ▪ <u>862/5186</u> |
| ▪ <u>1479</u> | | ▪ <u>886/3892</u> |



Abbildung 40: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).
Source : PCN janvier 2020 modifiée par CO3 2020

La modification ponctuelle concerne les parties graphique et écrite du PAG :

Partie graphique :

- suppression de la « zone d'aménagement différé » ;
- extension du périmètre d'agglomération avec classement en zone HAB-1, superposée d'une zone PAP NQ ;
- adaptation des zones soumises à PAP QE respectivement PAP NQ ;
- reclassement d'une zone HAB-1 en zone verte (FOR) ;
- création de deux nouvelles « zones de servitude urbanisation » : Heidert 1 et Heidert 2 ;
- superposition d'une « zone de servitude urbanisation 5 » ;
- suppression de « zones de servitude urbanisation – 2 et 4 » ;
- adaptation de la délimitation de la zone PAP-NQ 5 « Kiell »
- augmentation des coefficients d'utilisation du sol ;
- suppression de l'indication d'habitats (en référence à l'art. 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles).

Partie écrite :

- complément à la partie écrite : règles relatives aux nouvelles zones définies dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle.

3.2 Partie écrite

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

Partie 2 : Règles d'urbanisme

SECTION 3 – ZONES SUPERPOSÉES

Art. 18 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier

Art. 18.1 Zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones peuvent être exécutées par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Un manuel écologique et paysager doit accompagner tout PAP « nouveau quartier » exécutant le PAP NQ 5a et 5b. Ce manuel précisera l'intégration des constructions dans la topographie, les travaux de terrassement ainsi que les aménagements extérieurs qui sont à concevoir dans un esprit d'intégration dans le paysage.

Art. 19 : Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, ainsi que dans les zones destinées à rester libres.

Les prescriptions spécifiques définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général visent à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les catégories de zones de servitude « urbanisation » suivantes :

- les zones de servitude « urbanisation » - cours d'eau (1)
- les zones de servitude « urbanisation » - écran de verdure (2)
- les zones de servitude « urbanisation » - parking écologique (3)
- les zones de servitude « urbanisation » - vue (4)
- *les zones de servitude « urbanisation » - espace de verdure (5)*
- *les zones de servitude « urbanisation » - lézards (6) – Mopo « route de Winseler » [en cours de procédure]*
- *les zones de servitude « urbanisation » - Heidert 1 (7)*
- *les zones de servitude « urbanisation » - Heidert 2 (8)*

Art. 19.1 : Les zones de servitude « urbanisation » - cours d'eau (1)

La servitude « urbanisation » - cours d'eau est destinée à protéger, mettre en valeur et favoriser la renaturation de la Wiltz et des autres cours d'eau.

Dans une zone d'au moins 7,50 mètres à considérer depuis l'axe du cours d'eau :

- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des infrastructures pour mobilité douce, de connexions au réseau routier, des aménagements d'agrément et des infrastructures techniques (dont réseaux collectifs) ;
- Tout projet doit être accompagné d'un concept d'aménagement de ladite zone prenant en compte les contraintes à considérer.

Art. 19.2 : Les zones de servitude « urbanisation » - écran de verdure (2)

La servitude « urbanisation » - écran de verdure vise à assurer les transitions entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et les zones destinées à rester libre, ainsi qu'à atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

Tout projet d'aménagement doit s'inscrire dans un concept prenant en compte les contraintes environnementales à considérer. Dans tous les cas, au moins 80% de la surface totale de la zone inscrite dans une telle servitude doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée, sans modification du terrain naturel, favorables à la création de séquences visuelles.

Ces zones constituent des espaces privilégiés pour la mise en œuvre des mesures compensatoires en vertu de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 19.3 : Les zones de servitude « urbanisation » - parking écologique (3)

La servitude « urbanisation » - parking écologique est destinée à couvrir des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement :

- tout aménagement et toute construction autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres y sont interdits ;
- le projet d'aménagement doit préciser le concept et la délimitation exacte des emplacements réservés au stationnement ;
- la mise en œuvre du projet doit garantir le respect de considérations écologiques visant à favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes végétalisées, à réduire au minimum les surfaces scellées et à intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies d'origine indigène ;
- le principe d'aménagement doit retenir les procédés les plus performants en la matière au moment de la conception et de la réalisation du projet.

Art. 19.4 : Les zones de servitude « urbanisation » - vue (4)

La servitude « urbanisation » - vue est destinée à préserver les vues panoramiques sur le paysage. Seules les plantations et constructions n'encombrant ni le caractère dégagé du site ni les points de vue sont autorisées.

Les critères retenus sont à préciser au cas par cas, selon les courbes de niveau du terrain naturel et les hauteurs des plantations et constructions prévues.

Art. 19.5 : Les zones de servitude « urbanisation » - espace de verdure (5)

La servitude « urbanisation » - espace de verdure est destinée à préserver le caractère de l'espace vert en ces endroits. Seules les constructions *et infrastructures* destinées à la viabilisation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à élaborer, ainsi que des constructions légères y sont autorisées. Y sont prohibées toutes constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 19.6 : *Les zones de servitude « urbanisation » - lézard des murailles (6) – Mopo « route de Winseler » [en cours de procédure]*

La servitude « urbanisation » - lézard des murailles vise le maintien du bon état de conservation des habitats des lézards des murailles - espèces protégées particulièrement par la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les habitats des lézards des murailles sont, en principe, à conserver intégralement.

En cas d'intervention sur un tel site, tout projet développé, doit faire l'objet des expertises et évaluations légales requises, d'envergure appropriée, afin de définir les mesures indispensables à mettre en place pour la réalisation du projet.

Art. 19.7 : *Les zones de servitude « urbanisation » - Heidert 1 (7)*

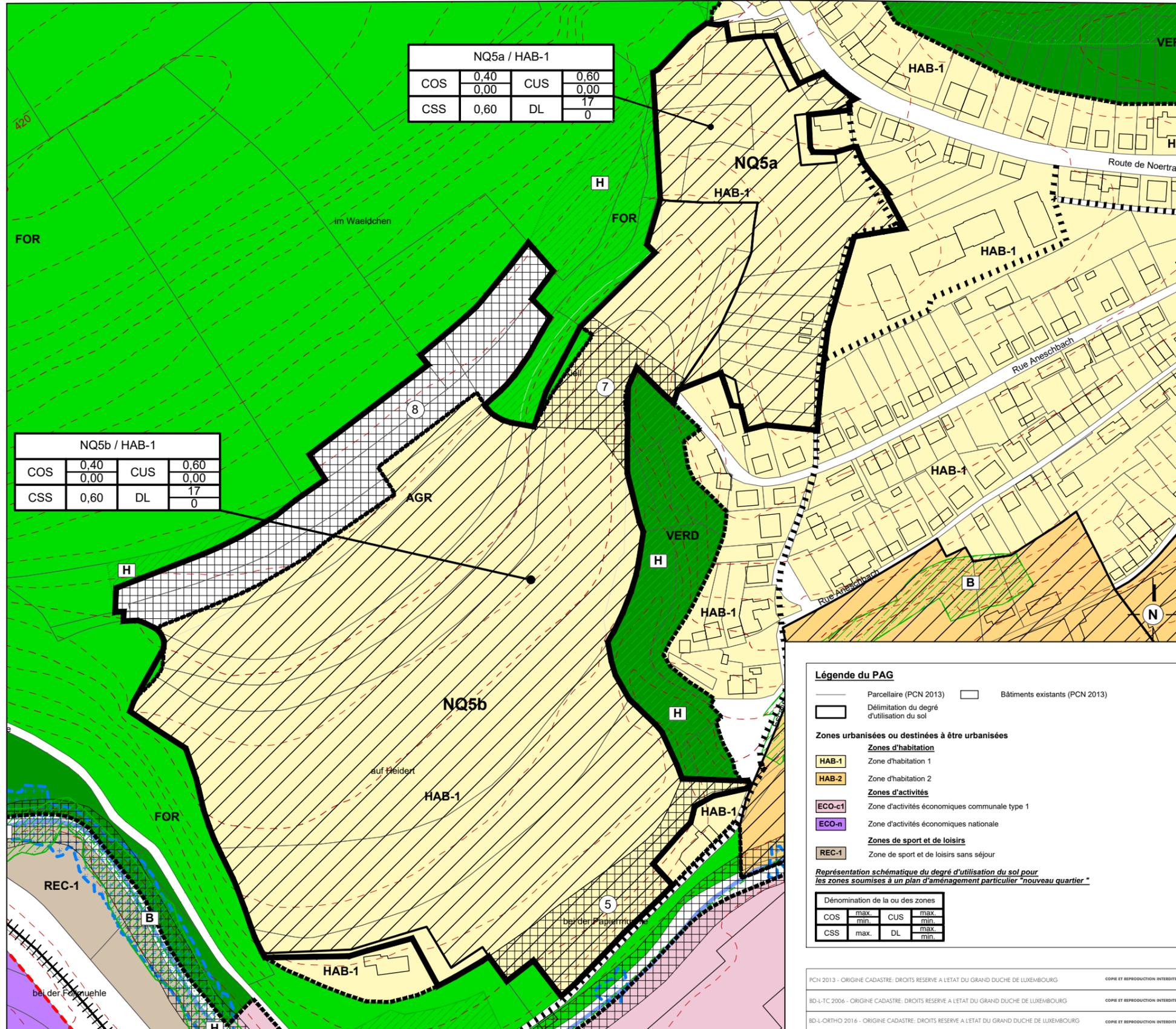
La servitude « urbanisation » - Heidert 1 vise le maintien et le renforcement de la qualité de corridor / ligne directrice de cette zone notamment pour les chiroptères. Au moins 30% de la surface totale de la zone inscrite dans cette servitude doivent être occupés par une couverture arbustive et arborée. Les plantations seront composées d'espèces indigènes adaptées au site. Seules les constructions et infrastructures destinées à la viabilisation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à élaborer, ainsi que des constructions légères y sont autorisées. Y sont prohibées toutes constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 19.8 : *Les zones de servitude « urbanisation » - Heidert 2 (8)*

La servitude « urbanisation » - Heidert 2 vise l'aménagement d'une lisière de forêt sur une largeur de 30m mesurée à partir de la forêt existante.

Toute construction hors sol et tout aménagement, à l'exception de chemins piétonniers perméables à l'eau et d'infrastructures majoritairement enterrées, est interdit.

3.3 Partie graphique



- Zones destinées à rester libres**
- AGR Zone agricole
 - FOR Zone forestière
 - VERD Zone de verdure
- Zones superposées**
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
 - Zones de servitude "urbanisation"
 - "cours d'eau"
 - Couloirs et espaces réservés
 - Couloir de mobilité douce existants et projetés
 - Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (à titre indicatif) à l'aménagement du territoire - zone industrielle à caractère national de Wiltz (RGD du 2 février 1981)
 - à la gestion de l'eau
 - zone inondable (crue extrême - Administration de la gestion de l'eau)
- Indications sans valeur réglementaire**
- Biotores protégés, 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
 - 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 linéaire (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
 - Cours d'eau ou ruisseau (selon BD-L-TC 2006)
 - Voie ferrée
 - 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
- Zones superposées
 - Zones de servitude "urbanisation"
 - "espace de verdure"
 - "Heidert 1"
 - "Heidert 2"

Légende du PAG

- Parcelle (PCN 2013)
- Bâtiments existants (PCN 2013)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Zones d'habitation**
 - HAB-1 Zone d'habitation 1
 - HAB-2 Zone d'habitation 2
- Zones d'activités**
 - ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
 - ECO-n Zone d'activités économiques nationale
- Zones de sport et de loisirs**
 - REC-1 Zone de sport et de loisirs sans séjour

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

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

PCN 2013 - ORIGINE CADASTRE; DROITS RESERVE A LETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG; COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

BD-L-TC 2006 - ORIGINE CADASTRE; DROITS RESERVE A LETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG; COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

BD-L-ORTHO 2016 - ORIGINE CADASTRE; DROITS RESERVE A LETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG; COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

COncEpt COncil COmmunication
 en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

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

Maitre d'ouvrage: Administration communale de Wiltz

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général Wiltz

Objet: Extrait du PAG modifié - "Heidert - Kiell" Wiltz

Modifications	de	Date	Ind.

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 1707_04_II

Indice: Date: 10.03.2020

Elaboré: C. Rabe Contrôlé: U. Truffner 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, calque, 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 umfasst zum einen die **Aufhebung einer „zone d'aménagement différencié“** sowie zur optimalen Erschließung des Plangebietes die **Erweiterung des bebaubaren Bereichs**. Die Grundzonierung **„zone d'habitation 1“** sowie die **überlagernde Festsetzung „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“** werden **beibehalten**. Weiterhin werden **„zones de servitude urbanisation“** ausgewiesen, die zum einen der **Erschließung (Espace de verdure und Heidert 1)** und zum anderen der **Ausbildung eines Waldsaumes (Heidert 2)** dienen. Zum anderen wird die **Abgrenzung der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ im Bereich „Kiell“ angepasst**. Die dort ausgewiesene **„zone de servitude urbanisation 2“** wird **aufgehoben**.

Die graphischen und textlichen Festsetzungen des PAG en vigueur für diese Flächen werden im Zuge der PAG-Änderung entsprechend angepasst. Außerdem werden **Festsetzungen für die Eingliederung des Plangebiets in die Landschaft und die Ausarbeitung eines „manuel écologique / paysager“** getroffen. Dieses soll Teil des / der entsprechenden PAP NQ sein.

4.1.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz, nördlich des gleichnamigen Flusses an einem Südhang.

Derzeit wird das 11,16ha große Plangebiet überwiegend als Wiese und Weideland genutzt, im südlichen Teil befindet sich ein Waldstück und der nördliche Teil wird als Lagerfläche für Bauschutt genutzt. Nördlich und westlich grenzen Wald- sowie Ackerflächen an das Plangebiet, im Osten Wohnbebauung, vorwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Südlich des Waldgebietes und der Wiltz besteht ein Industriebetrieb, ebenso befinden sich südlich der Wiltz auf einem Plateau weitere Betriebe in der nationalen Aktivitätszone „Wiltz“ und der regionalen Aktivitätszone „Salzbaach“. Die unterhalb des Plangebietes gelegenen „friches industrielles“ werden derzeit aufgesiedelt (Masterplan „Wunne mat der Wooltz“). Südlich des Plangebietes verläuft die nationale Radpiste PC 20 von Kautenbach nach Bastogne, im Osten des Plangebietes eine Mittelspannungsleitung. Das städtebauliche Umfeld ist sowohl durch die Industriebetriebe im Süden und Südwesten als auch durch die Wohnbebauung im Osten geprägt.

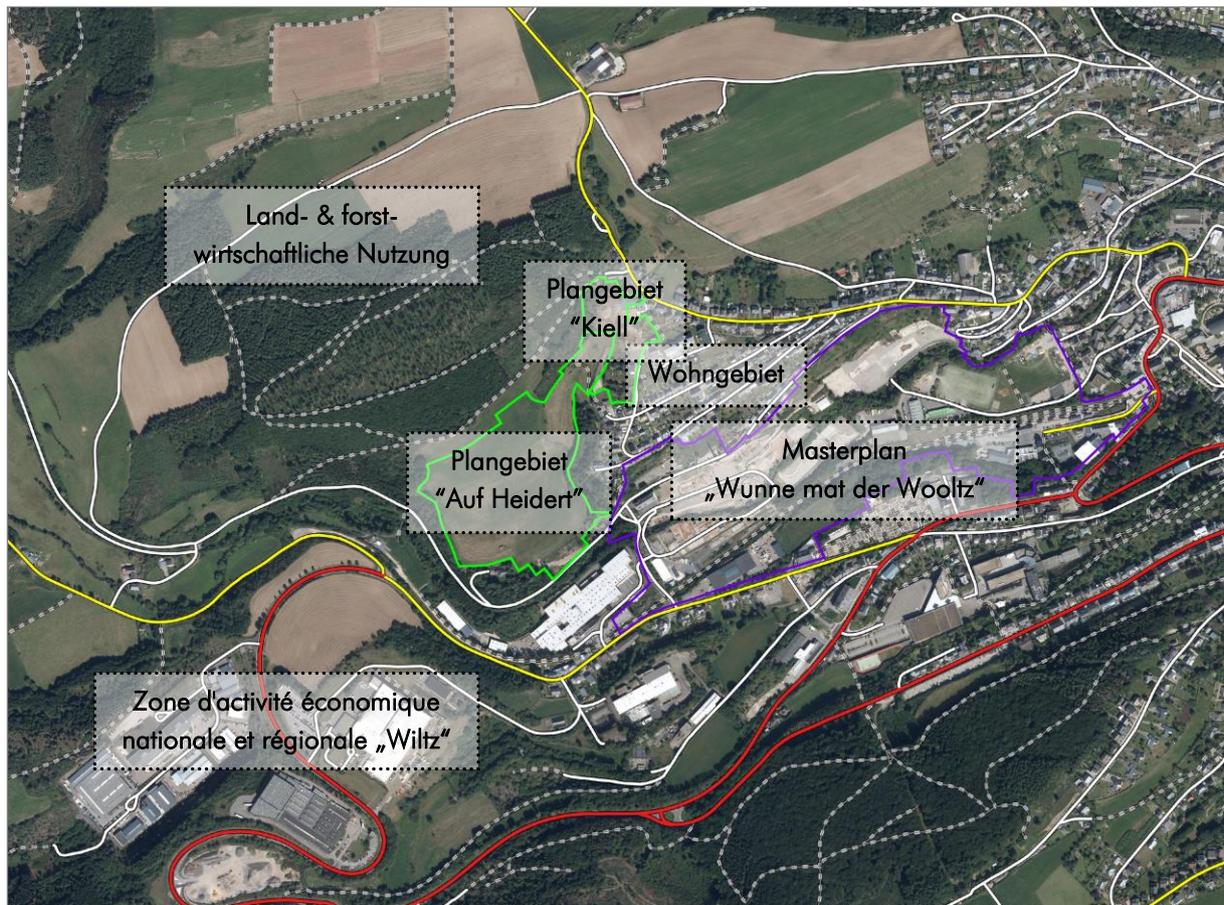


Abbildung 41: Luftbild mit aktueller Nutzung und Abgrenzung des Plangebiets (grün) sowie des Masterplans „Wunne mat der Wooltz“ (lila) (genordet, ohne Maßstab). Quelle: Orthophoto 2019 verändert nach CO3 2020

Im PAG en vigueur, der am 08. Mai 2017 vom Innenminister genehmigt wurde, befindet sich das Plangebiet überwiegend im bebaubaren Innenbereich („zone d’habitation 1“). Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes befinden sich im nicht bebaubaren Außenbereich („zone agricole“ und „zone forestière“ im Norden, „zone forestière“ sowie „zone de verdure“ im Süden). Der westliche Teil des Plangebietes ist mit einer „zone d’aménagement différé“ überlagert, der nordöstliche mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“. Zur Sicherstellung der landschaftlichen Integration des Plangebietes sind zwei „zones de servitude urbanisation“ im Norden der „nouveaux quartiers“ (SU 2 – écran de verdure und SU 4 – vue) ausgewiesen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Habitat gem. Art. 17/20 Naturschutzgesetz gekennzeichnet.

4.1.2 Planung & Zielsetzung

Die PAG-Änderung dient in erster Linie der Aufhebung der „zone d'aménagement différencié“, um das Plangebiet „Auf Heidert“ für eine Bebauung frei zu geben. Weiterhin soll für eine wirtschaftliche und angemessene städtebauliche Erschließung der bebaubare Bereich erweitert werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und rationale Erschließung werden die Abgrenzungen der „zones soumises à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ angepasst.

Das derzeit überwiegend als Wiese und Weideland genutzte Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt, nördlich des gleichnamigen Flusses. Im Südosten des Plangebietes befinden sich die „friches industrielles“, die im Zuge der Umsetzung des Masterplans „Wunne mat der Wooltz“ umgenutzt werden sollen. Das vom „Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat“ geförderte Wohnprojekt soll sich durch eine hohe Dichte und wohnortnahe Infrastrukturen (Schule, Zugang ÖPNV, öffentliche Einrichtungen, Verkehrswege, ...) auszeichnen. Ziel der dort stattfindenden Umnutzung ist die Schaffung eines gemischten und autoarmen Quartiers.

Zur optimalen Ausnutzung der neu entstehenden Infrastrukturen bietet sich im Bereich „Auf Heidert“ und „Kiell“ die Entwicklung eines aufgelockerten und durchgrüntes Wohnquartiers an, um so durch eine lockere Bebauung auch einen Übergang zwischen der Stadt und den angrenzenden Waldstrukturen zu schaffen. Weiterhin soll im Zuge der Umsetzung der nördlich angrenzende Waldbereich aufgewertet und ein Waldsaum ausgebildet werden. Die potentiellen Leitstrukturen für die Fledermausfauna östlich des Plangebietes bleiben erhalten. Die Erweiterung des bebaubaren Bereichs dient der wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes, entsprechende „zones de servitude urbanisation“ werden ausgewiesen. Durch diese Maßnahmen kann der ökologische Wert des Quartiers gesteigert werden. Eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und die Anlage von hangparallelen Grünzügen garantieren eine Einbindung in das Landschaftsbild. Die „zone de servitude urbanisation 2“ im Bereich „Kiell“ wird aufgehoben, da durch die Stellung der geplanten Gebäude ein Abstand und damit Übergang zur Landschaft geschaffen werden kann.

Ziel ist es, innerhalb der Stadt Wiltz das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen zu ergänzen und den anhaltenden Siedlungsdruck zu mindern.

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 sind folgende Anpassungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen:

- Aufhebung einer „zone d'aménagement différencié“ und Überlagerung der Grundzonierung mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ zur Ermöglichung der Bebauung des Plangebiets;
- Umwidmung einer „zone agricole“ und einer „zone forestière“ in eine „zone d'habitation 1“ im nördlichen Plangebiet und Überlagerung mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ zur Erweiterung des bebaubaren Bereichs;
- Umwidmung einer „zone forestière“ und einer „zone de verdure“ in eine „zone d'habitation 1“ im südlichen Plangebiet und Überlagerung mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ und einer „zone de servitude urbanisation“ zur Erschließung des Plangebiets;
- Ausweisung von Dienstbarkeiten („zones de servitude urbanisation“) zur Sicherung des Talwegs, zur Vernetzung bestehender Grün- und Leitstrukturen, zur Ausbildung eines gestuften Waldsaumes und zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets;
- Aufhebung der „zones de servitude urbanisation – 2 und 4“ im Norden des Plangebietes,
- Umwidmung von „zone d'habitation 1“ in „zone forestière“ im Norden des Plangebietes,
- Umwidmung einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ im Südwesten des Plangebietes in eine „zone soumise à un plan d'aménagement particulier quartier existant“ zur Schaffung eines Puffers für die angrenzende Bebauung;
- Anpassung der Plangebietsabgrenzung PAP-NQ 5 „Kiell“ und Aufhebung der „zone de servitude urbanisation 2“ im Nordwesten,
- Erhöhung der Dichtekoeffizienten,
- Entfernung der Darstellung von Habitaten gem. Art. 17/20 Naturschutzgesetz auf Basis der Ergebnisse der entsprechenden Geländestudie und der Phase II der SUP,
- Festlegungen im schriftlichen Teil des PAG zur landschaftlichen Eingliederung der geplanten Bebauung und zur Ausarbeitung eines „manuel écologique / paysager“ im Rahmen der PAP Ausarbeitung.

Im Rahmen der PAG-Änderung wird zur Steuerung der baulichen Entwicklung des Plangebietes ein „Schéma Directeur“ ausgearbeitet.

Die Erschließung des Plangebiets soll aus Richtung Süden ausgehend von der bestehenden Radpiste, aus Richtung Norden hangparallel erfolgen. So können Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden, aufgrund des Straßenverlaufes ist eine hangparallele Ausrichtung der Wohnbebauung möglich.

Die als „HAB-1“ ausgewiesenen und mit einer **„zone de servitude urbanisation“** („Espace de verdure“ und **„Heidert 1“**) (SU 5 und 7) überlagerten Flächen sind nicht als Wohnbauflächen nutzbar. Im Bereich dieser Flächen sind ausschließlich **Erschließungsinfrastrukturen** (Straßen, Entwässerung) möglich. Bestehende Grünstrukturen sollen so weit wie möglich und sinnvoll erhalten werden. Im südlichen Bereich sind Aufwertungen anzustreben. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist eine Verbindung der bestehenden Grünstrukturen vorgesehen. Die Einbeziehung der Heckenstrukturen in den bebaubaren Bereich im Nordosten

des Plangebietes erfolgte, um die notwendigen Terrassierungsarbeiten für die Straßeninfrastrukturen so gering wie möglich zu halten. Die bestehende Baumreihe bleibt erhalten („zone forestière“) und kann zur straßenbegleitenden Vegetation werden.

Im Norden des Plangebietes wird zur Sicherung des **30 Meters Pufferabstandes zum Wald** und für eine ökologische Aufwertung des Gebiets (Ausbildung eines Waldsaums) eine „**zone de servitude urbanisation Heider 2**“ (SU 8) ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Stellung der Gebäude im Bereich „Kiell“ kann auf die Ausweisung einer „zone de servitude urbanisation“ zur Sicherstellung einer landschaftlichen Integration verzichtet werden.

Die in der partie graphique des PAG en vigueur der Gemeinde Wiltz dargestellten Habitate innerhalb der Plangebietsfläche werden nicht mehr dargestellt. Im Randbereich des Plangebietes bestehen Gehölzstrukturen, die eine potentielle Leitfunktion der Fledermausfauna aufweisen (ProChirop Mai 2014). Ein Vorkommen essentieller Jagdhabitate wird nach den Ergebnissen der Phase II der SUP nicht angenommen.

4.3 Fiche de présentation [Art. 1 RGD 2017]

LOCALITE DE WILTZ

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>Wiltz</u>	N° de référence (réservé au ministère)	_____	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Wiltz</u>		Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit surface brute	<u>"Auf Heidert", "Bei der Papiermühle", "Route de Noertrange", "Op Amesbach", "Rue Aneschbach", "Im Waeldchen", "Rue Neuve" et "Kiehl"</u> <u>11,16ha</u> surface modification ponctuelle		Vote du conseil communal	_____
				Approbation ministérielle	_____	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Région	<u>Ouest</u>	Commune de	<u>Wiltz</u>	Surface du territoire	<u>3.930,00</u> ha*
CDA	<input checked="" type="checkbox"/>	Localité de	<u>Wiltz</u>	Nombre d'habitants	<u>5.260</u> hab.**
Membre du parc naturel	<u>Naturpark Obersauer</u>	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	<u>1.567</u> empl.***
Remarques éventuelles	* STATEC 2020 ** wiltz.lu 2020 (nombre d'habitants 2019) *** 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.