

**ADMINISTRATION COMMUNALE
DE WILTZ**

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

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

VILLE DE WILTZ «GEETZ»

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

JUILLET 2021



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

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

Uta Truffner

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

Cindy Rabe

Master of Science Géographie

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	6
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>7</u>
Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse		7
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	7
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	11
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	11
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	11
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	12
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	14
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	15
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	16
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	16
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	17
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	18
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	19
Kapitel II – Entwicklungskonzept		21
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	21
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	22
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	22
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	22
Kapitel III – Schéma Directeur		23
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>25</u>
3.1	Champs d'application	25
3.2	Partie graphique	27
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	<u>31</u>



1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Wiltz beabsichtigt für den rechtskräftig genehmigten PAP „Geetz“ (Ref-N° 18243/23C, Genehmigungsdatum 12.09.2018) eine punktuelle Änderung durchzuführen. Um die Konformität des PAP zum PAG zu gewährleisten, muss zunächst eine PAG Änderung durchgeführt werden. Die geplanten Änderungen betreffen die Erhöhung der Wohndichte und der Geschossflächenzahl.

Im rechtskräftigen PAP „Geetz“ ist die Errichtung von 64 Wohneinheiten möglich, im Rahmen der PAP Änderung soll die Wohndichte auf 76 Wohneinheiten erhöht werden. Die im PAG festgesetzte Wohndichte soll daher von 40 WE/ha auf 45 WE/ha erhöht werden.

Seit der Genehmigung des PAP „Geetz“, der nach RGD vom 29.07.2011 erstellt wurde, ist das RGD vom 08.03.2017 in Kraft getreten. Im Zuge dessen hat sich die Berechnung der Geschossflächenzahl (CUS) geändert. Da die im PAP vorgesehene Tiefgarage teilweise über dem natürlichen Gelände liegt, muss im Rahmen der PAG Änderung die Geschossflächenzahl (CUS) von 0,9 auf 1,0 erhöht werden.

Alle übrigen Ausweisungen bleiben von der punktuellen PAG-Änderung unberührt.

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 regionales Entwicklungs- und Attraktivitätszentrum ausgewiesen. Weiterhin werden die Industriebrachflächen („Friches industrielles“) westlich des Bahnhofes vom Plan sectoriel Logement (PSL) als prioritärer Wohnstandort ausgewiesen. Aufgrund der Funktion von Wiltz sind in der Stadt neben einer überörtlichen Versorgungsfunktion und Anziehungskraft auch ein entsprechend hoher Siedlungsdruck vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Brachfläche nördlich des Bahnhofes in Niederwiltz zwischen der „Rue Charles Lambert“ im Süden und der „Wiltz“ im Norden westlich angrenzend an Bestandsbebauung. Westlich des Plangebietes wird derzeit eine neue Schule für das Quartier „Wunne mat der Wooltz“ errichtet. Im Rahmen der punktuellen PAP-Änderung sollen entlang der „Wiltz“ (Lot 1, Lot 6, Lot 11 und Lot 16) statt Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser mit maximal je 3 Wohneinheiten vorgesehen werden. Auf Lot 22 sollen statt 10 Wohneinheiten 14 Wohneinheiten entstehen. Durch die unterschiedlichen Wohnformen und -größen im Quartier sollen unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen und so die soziale Vermischung verbessert werden. Eine dichtere und damit bodenschonendere Bauweise in der Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen (neu zu errichtende Schule, Bahnhof, Zentrum von Niederwiltz) trägt dazu bei, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) in der Stadt Wiltz. Das Plangebiet befindet sich in dem vom Plan sectoriel Logement ausgewiesenen prioritären Gebiet für Wohnen (gelb). Quelle: CO3 2021 auf Basis Orthophoto 2019 und MAT 2021 (Abgrenzung Plan sectoriel)

Im PAG en vigueur ist das Plangebiet als „zone mixte urbaine“, überlagert mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“, ausgewiesen. Im Norden des Plangebietes ist der Fluss „Wiltz“ einschließlich seiner Uferstrandvegetation mit einer beidseits je 12,5 m breiten „zone de servitude urbanisation – cours d'eau“ überlagert. Das Plangebiet ist Teil des Masterplans „Wunne mat der Wooltz“, für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftig genehmigter PAP vor (Ref-N° 18243/23C, Genehmigungsdatum 12.09.2018).

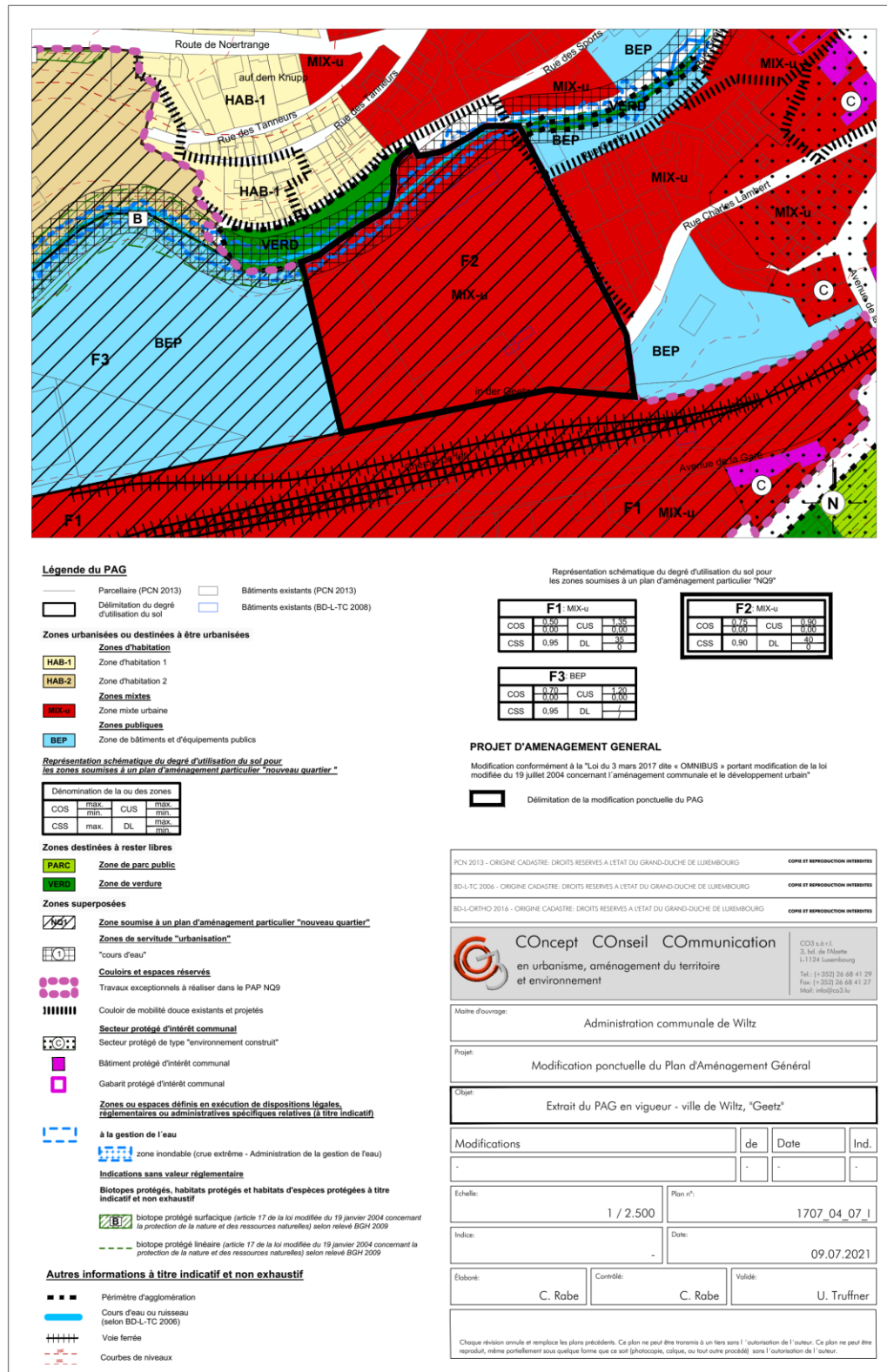


Abbildung 2: Auszug aus dem PAG en vigueur mit Abgrenzung des Plangebietes (schwarz umrandet). Quelle: CO3 2021

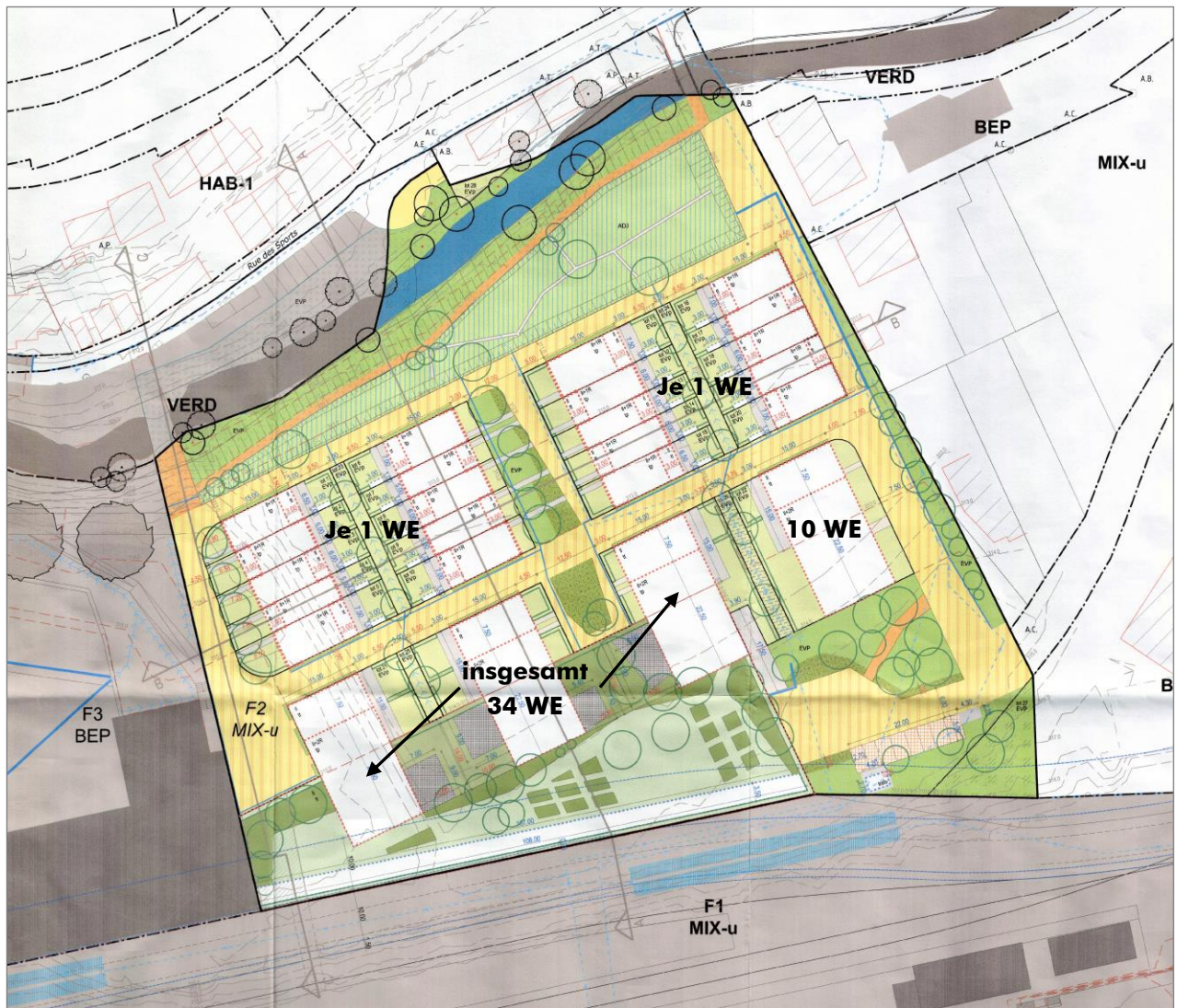


Abbildung 3: Auszug aus der partie graphique des PAP approuvé „Geetz“ mit Angabe der Wohneinheiten pro Gebäude/Block. Quelle: heisbourg strotz architectes 2018, verändert nach CO3 2021

Ziel der vorliegenden PAG-Änderung ist es, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten/Hektar zu erhöhen, sodass innerhalb des Plangebietes mehr Wohneinheiten vorgesehen werden können. Zur Wahrung der Konformität zwischen PAG und PAP beim Bau einer zentralen Tiefgarage soll der „Coefficient d’utilisation du sol“ (CUS) leicht erhöht werden. Alle anderen Ausweisungen bleiben von der punktuellen PAG-Änderung unberührt.

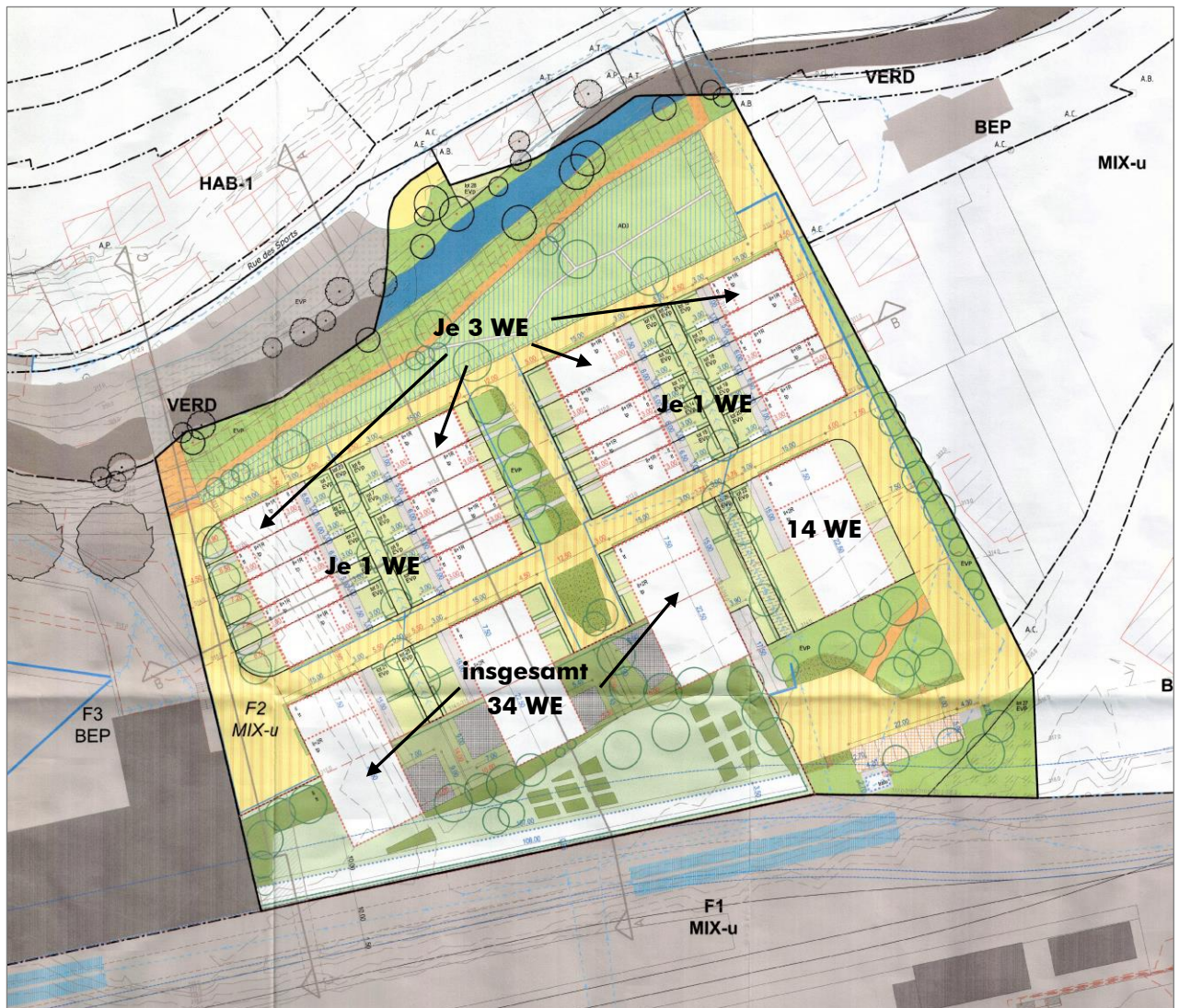


Abbildung 4: Auszug aus der partie graphique des PAP approuvé „Geetz“ mit Angabe der geplanten Wohneinheiten pro Gebäude/Block. Quelle: heisbourg strotz architectes 2018, verändert nach CO3 2021

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

- Erhöhung der Wohndichte („densité de logement“) auf 45 WE/ha
- Erhöhung der Geschossflächenzahl („coefficient d’utilisation du sol“ (CUS)) auf 1,00

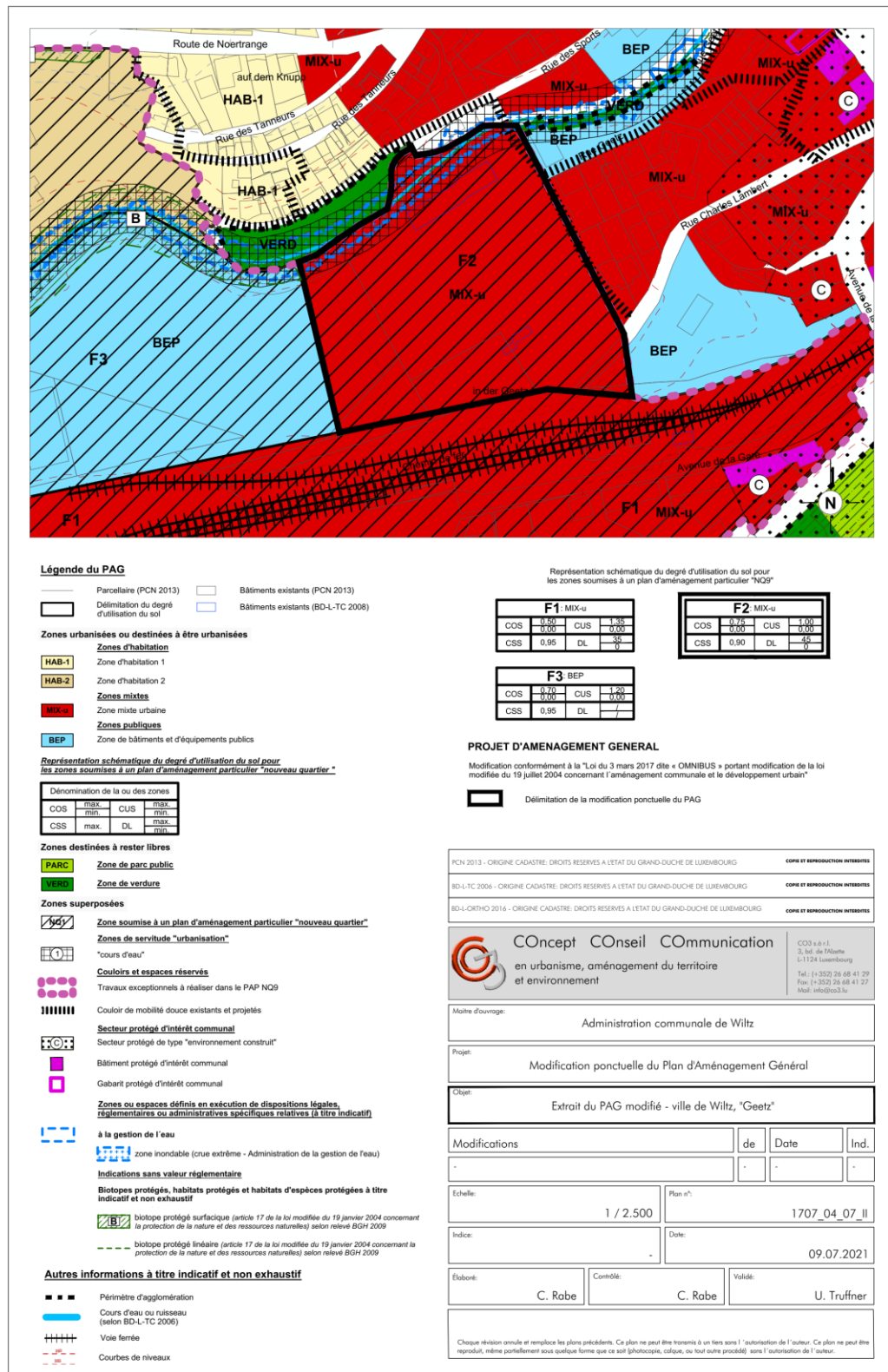


Abbildung 5: Auszug aus dem PAG modifié mit Abgrenzung des Plangebietes (schwarz umrandet). Quelle: CO3 2021

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell gültige PAG der Altgemeinde Wiltz (mit Ausnahme der Altgemeinde Eschweiler) wurde am 08. Mai 2017 durch den Innenminister genehmigt.

Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

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

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderungen „Geetz“ und „Gierwerei“ wird eine gemeinsame „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Wiltz ausgearbeitet.

Die PAG-Änderung „Geetz“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP), entsprechend dem SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“), unterzogen und zur Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz an das MECDD weitergeleitet. Das MECDD kommt zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° 99817/PP-mb, datiert auf den 21.06.2021).

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Erhöhung der Wohneinheiten/Hektar und des „Coefficient d'utilisation du sol“) 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]	„Geetz“, 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	Plan sectoriel Logement
1.3	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
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 von Pkt. 1.1, 1.2 und 1.6.

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 rural“, 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 „Geetz“ 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.

Mit der Schaffung weiterer Wohneinheiten kann die Stadt Wiltz als Wohnstandort weiter gestärkt werden. Das Plangebiet profitiert dabei von seiner verkehrsgünstigen Lage (Nähe zum Bahnhof sowie zu öffentlichen Einrichtungen).

- ▶ *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.

Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten/Hektar im Plangebiet erfolgt innerorts eine Nachverdichtung, sodass im Außenbereich weniger Boden in Anspruch genommen werden muss. Aufgrund der zentrumsnahen Lage verringern sich für die Bewohner des Quartiers auch die Wege.

Bauplanungsrechtlich können innerhalb des Gebietes auch Nicht-Wohnnutzungen angesiedelt werden („zone mixte urbaine“), sodass innerhalb des Quartiers ein Funktionsmix entstehen kann.

- ▶ *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.

Innerhalb des Quartiers sind verschiedene Wohnformen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) vorgesehen, sodass unterschiedliche Bewohnergruppen angesprochen werden können. Da das Plangebiet in Zusammenarbeit mit dem „Fonds du Logement“ entwickelt wird, haben auch sozial schwächere Gruppen Möglichkeiten Bewohner des Quartiers zu werden. Auf diese Weise wird die soziale Durchmischung gefördert.

➤ Handlungsfeld 2: Verkehrswesen und -verbindungen

- ▶ *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.

Der Bahnhof der Stadt Wiltz befindet sich in ca. 500 Meter fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, sodass die Nutzung des ÖPNV für die zukünftigen Bewohner des Quartiers attraktiv ist.

➤ Handlungsfeld 3: Schutz der Umwelt und der natürlichen Ressourcen

- *Politisches Ziel 2: Landesweite Sicherung einer nachhaltigen Bodennutzung und der natürlichen Ressourcen*

Besonders die Land- und Forstwirtschaft sollen landesweit zu nachhaltigen Arbeits- und Vermarktungsmethoden bewogen werden. Der Naturschutz muss sein Image verbessern, indem er auf eine breite Zusammenarbeit mit den sektoriellen Akteuren und den örtlichen Interessengruppen setzt. Weiterhin sollen Schäden durch natürliche Risiken, die u. a. durch Hangrutschungen und Überschwemmungen entstehen, vermindert werden.

Das Plangebiet befindet sich auf einer innerörtlichen Brachfläche. Mit der Erhöhung der Wohneinheiten/Hektar wird eine bodenschonende Bauweise (Nachverdichtung im Innenbereich) umgesetzt.

- *Politisches Ziel 3: Schutz und Entwicklung der ökologisch wertvollen Bereiche und Sicherung ihrer Integration in ein ökologisches Netzwerk*

In Hinblick auf das Netz wichtiger Naturräume steht insbesondere der Erhalt der Biodiversität und des ökologischen Potenzials im Vordergrund. Innerhalb der „réseau des espaces naturels“ gibt es Abstufungen hinsichtlich der Bedeutung der Naturräume. Die „espaces noyaux pour la protection de la nature et des paysages“ stellen dabei die international und national schützenswerten Bereiche des Landes dar, während den „espaces de liaison important“ aufgrund ihrer Lage zur Förderung der Wechselwirkungen und des Austausches zwischen den „espaces noyaux“ eher eine strategische Bedeutung zukommt.

Die „Wiltz“ und ihre Uferrandvegetation stellen einen „espace noyau pour la protection de la nature et des paysages“ dar. Diesem Naturraum kommt somit eine besondere Bedeutung zu.

Im PAG en vigueur ist die „Wiltz“ einschließlich ihrer Uferrandvegetation mit einer beidseits je 12,5 m breiten „zone de servitude urbanisation – cours d’eau“ überlagert. Diese Ausweisung wird beibehalten und die im Zuge der Aufsiedlung geplanten Renaturierungsmaßnahmen zur ökologischen Wertsteigerung der „Wiltz“ bleiben von der punktuellen PAG-Änderung unberührt.

Die übrigen politischen Ziele („objectifs politiques“) werden von der PAG-Änderung nicht bzw. nicht wesentlich tangiert.

1.2 Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne

Die sektoriellen Leitpläne

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

sind seit dem 01. März 2021 rechtskräftig.

Der PSL definiert Wohnvorranggebiete (Art. 3, 5), für die entsprechenden Parzellen wird ein Vorkaufsrecht für Staat und Gemeinde festgelegt (Art. 9). Der Plan sectoriel Logement weist für die „Friches industrielles“ ein 33 ha großes „prioritäres Gebiet für Wohnen“, innerhalb dessen Gültigkeitsbereich sich das Plangebiet befindet, aus („Wunne mat der Wooltz“).

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten/Hektar kann das prioritäre Wohngebiet weiter gestärkt werden.

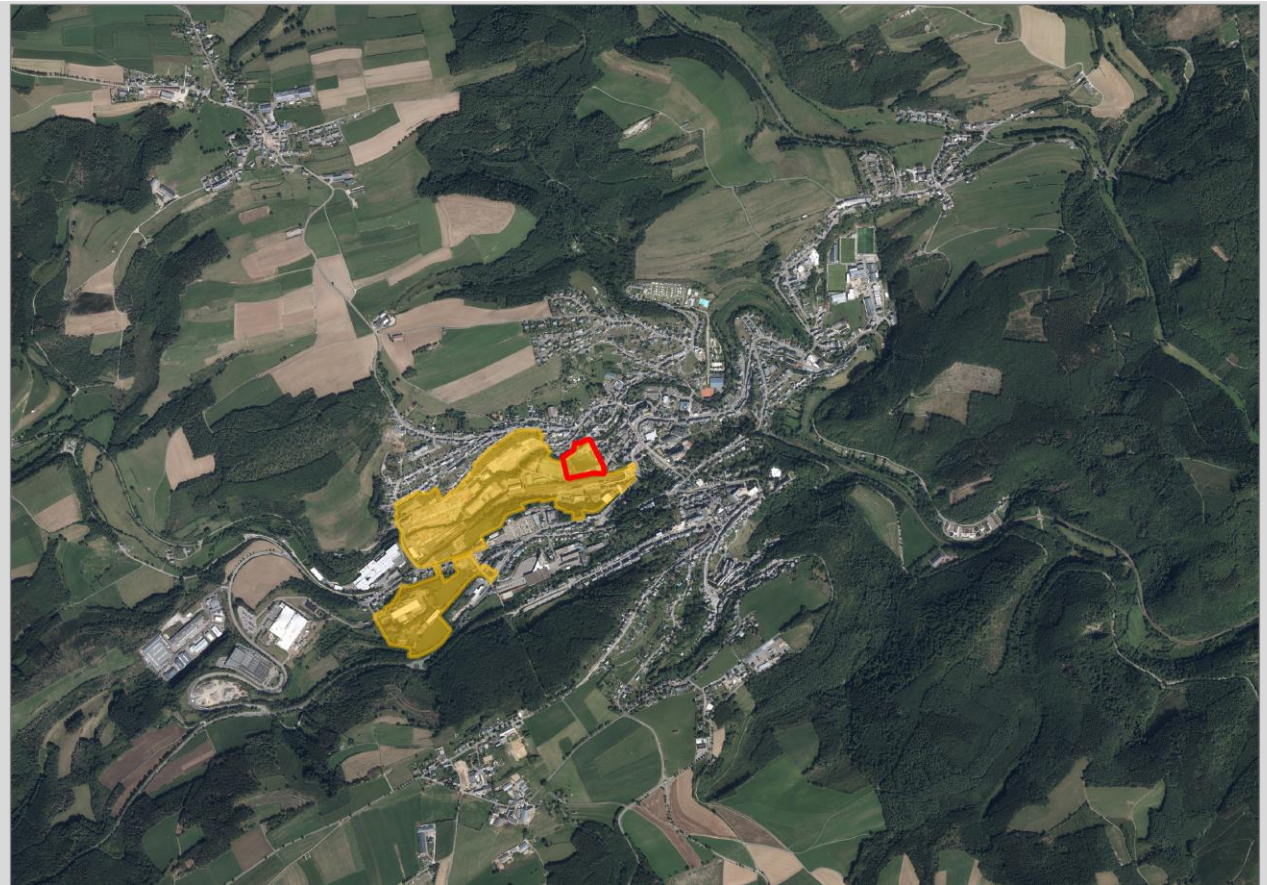


Abbildung 6: Ausweisungen des Plan sectoriel Logement (gelb) und Lage des Plangebietes (rot umrandet) in der Stadt Wiltz. CO3 2021 auf Basis Orthophoto 2019 und MAT 2021 (Abgrenzung Plan sectoriel)

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 April 2021 lebten 7.621 Einwohner in der Gemeinde Wiltz¹. Als Referenzwert für den Pacte Logement wurde der Einwohnerstand des 1.1.2007 herangezogen (4.672 Einwohner). Zwar sind die Bevölkerungsdaten aufgrund unterschiedlicher Quellen und Zählungsmethoden nur bedingt miteinander vergleichbar, dennoch fand im Zeitraum 2007-2021 ein Einwohnerwachstum von 63% statt.

Derzeit laufen Vorbereitungen für einen Pacte Logement 2.0, in dessen Testphase die Stadt Wiltz eine Modellregion war. Da die Entwicklung des Plangebietes durch die Gemeinde selbst in Zusammenarbeit mit dem „Fonds du Logement“ erfolgen soll, werden weiterhin die Ziele des Pacte Logement (rationelle Bodennutzung, Begrenzung der Baulandkosten) verfolgt.

¹ <https://www.wiltz.lu/de/die-gemeinde/allgemeine-informationen/zahlen-und-statistiken>, aufgerufen am 03.06.2021

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

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

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

2.4 Entwicklungstendenzen

Der bereits rechtskräftig genehmigte PAP (Ref-N° 18243/23C, Genehmigungsdatum 12.09.2018) sieht die Errichtung von 20 Einfamilienhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Wohneinheiten vor (insgesamt 64 Wohneinheiten). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/Haushalt wäre ein Bevölkerungswachstum von 160 Einwohnern möglich.

Mit einer Erhöhung der Wohneinheiten/Hektar würden im Plangebiet 16 Einfamilienhäuser, 4 Mehrfamilienhäuser mit je 3 Wohneinheiten sowie ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und ein Mehrfamilienwohnblock mit insgesamt 34 Wohneinheiten entstehen können (insgesamt 76 Wohneinheiten). Dies entspricht bei einer Belegungsdichte von 2,5 Personen/Haushalt einem möglichen Bevölkerungswachstum von 190 Einwohnern bzw. einem Plus von ca. 19% im Vergleich zum PAP approuvé.

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

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Geetz“, 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]	„Geetz“, 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.

Im Geltungsbereich der PAG-Änderung befindet sich der überwiegende Teil der Fläche im Besitz des „Fonds du Logement“ (blaugrün), die angrenzenden Parzellen befinden sich im Besitz der Gemeinde (orange). Im Südosten befindet sich eine Parzelle im Staatsbesitz (grün), im Norden eine in Privatbesitz (rotgrau).

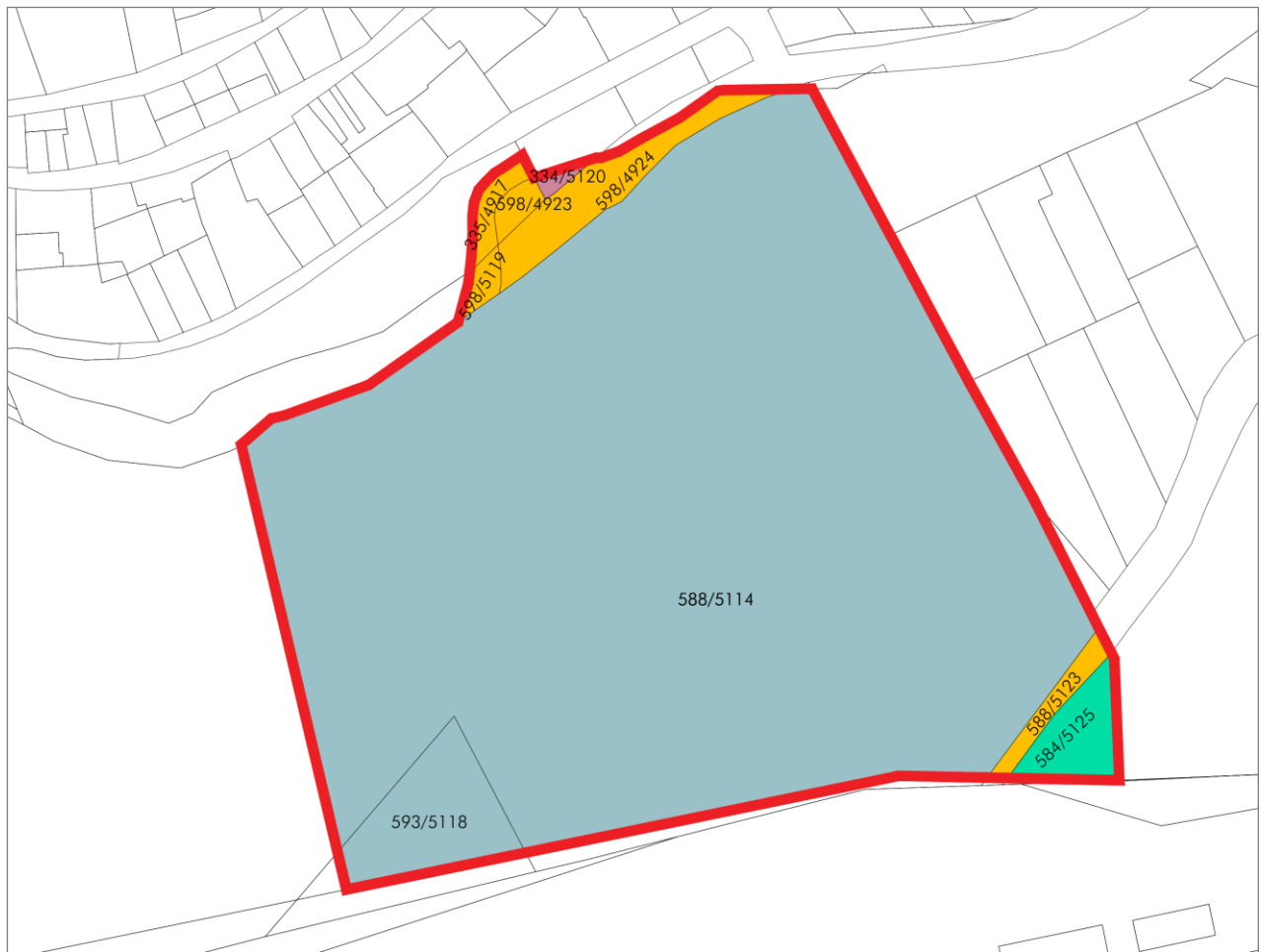


Abbildung 7: Auszug aus der PCN mit Abgrenzung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: PCN Mai 2021, verändert nach CO3 2021

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

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Geetz“, Wiltz
5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	Dimensionierung der Baukörper
5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Entstehung eines nutzungsgemischten Quartiers
5.3 Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5 Öffentlicher Raum	-

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

5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Industriebrachflächen, für die der Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ entwickelt wurde. Das vom „Fonds pour le Développement du Logement et de l’Habitat“ geförderte Wohnprojekt soll sich als autoarmes Quartier durch eine hohe Dichte und wohnortnahe Infrastrukturen (Schule, Zugang ÖPNV, ...) auszeichnen.

Die Erhöhung der Wohneinheiten/Hektar soll in erster Linie durch eine Verringerung der Wohnfläche pro Wohneinheit erfolgen. Im südlichen Bereich des Plangebietes, der sich aufgrund seiner Nähe zu den öffentlichen Gebäuden und dem Zentrum von Niederwiltz entsprechend dem städtebaulichen Umfeld durch größere Bauvolumen auszeichnet, sind größer dimensionierte Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Nach Norden hin sollen die Gebäudevolumen geringer werden, im Rahmen der punktuellen PAP-Änderung ist für die Einfamilienhäuser eine Verringerung der Bautiefe vorgesehen, da in diesem Bereich eine modulare Bauweise angewendet werden soll. Die kleinen Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebietes weisen zwar ein größeres Volumen als die angrenzenden Einfamilienhäuser auf, sollen sich aber auch hinsichtlich ihrer Form, Dimensionierung und Materialien in die Umgebung integrieren.



Abbildung 8: 3D-Ansicht des geplanten Wohngebietes. Quelle: Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ – Zusammenfassung – Präsentation 23.03.2017

5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und -mischung

Das Entwicklungskonzept des PAG en vigueur sieht für den Bereich um den Bahnhof und den „Frches industrielles“ die Entwicklung eines dritten Zentrums neben Ober- und Niederwiltz vor. Dieses dritte Zentrum soll sich entsprechend seiner Funktion durch einen hohen Mix an öffentlichen Einrichtungen (Schule, Bahnhof, Geschäfte, Wohnen, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung) auszeichnen.

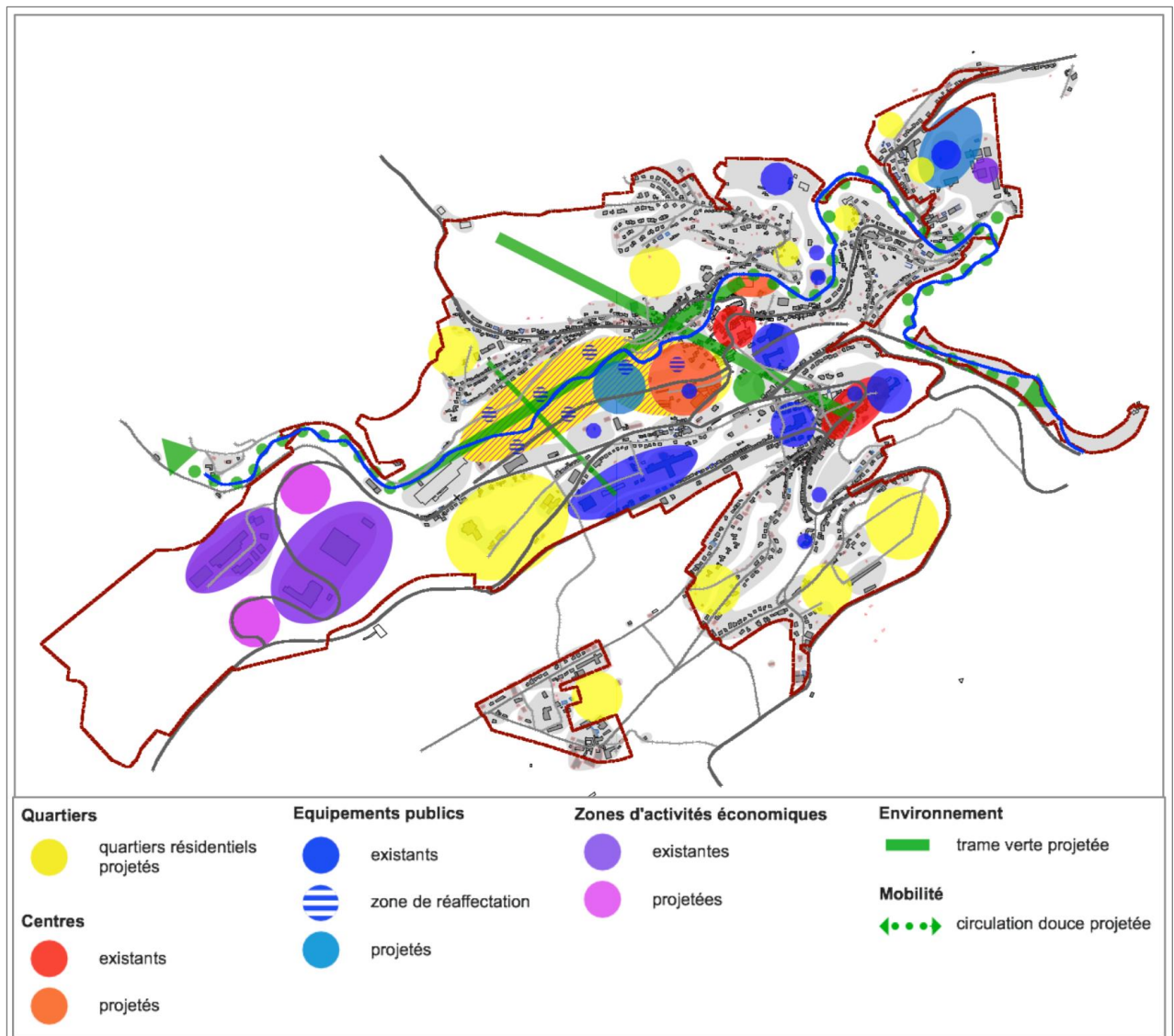


Abbildung 9: Übersichtsplan des Szenarios 2 zur Entwicklung der Gemeinde Wiltz mit der Schaffung eines dritten Zentrums zwischen Ober- und Niederwiltz. Quelle: PAG en vigueur – Partie 2 – Stratégie de développement

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten/Hektar tragen die weiteren Bewohner des Quartiers zu einer besseren Auslastung der geplanten sowie bestehenden Infrastrukturen bei und fördern die Entstehung eines dritten Zentrums.

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

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

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

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

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

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 westlich des Zentrums 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.

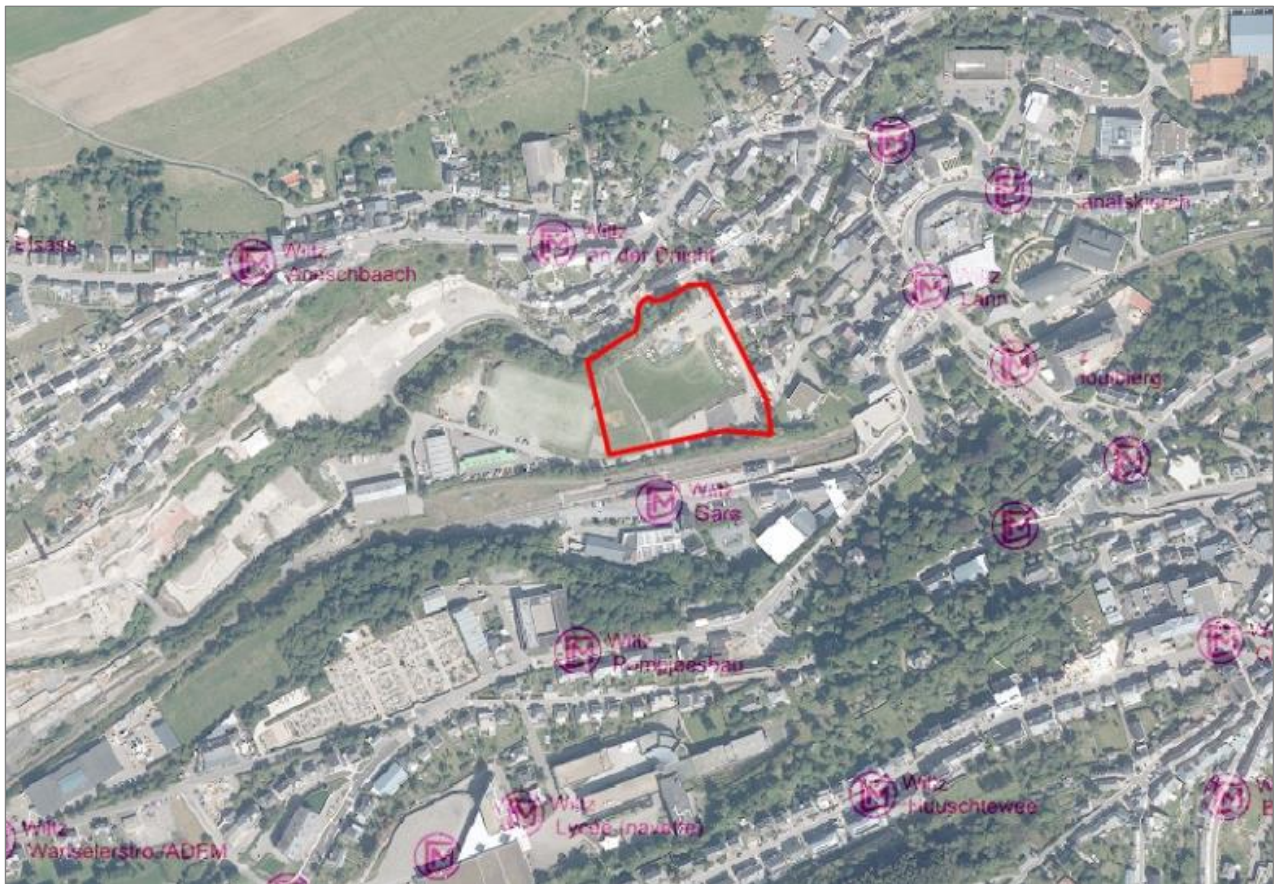


Abbildung 10: Haltestellen des ÖPNV (lila Piktogramme) in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: CO3 2021 auf Basis geoportail.lu 2021

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Wiltz (ca. 500m), weitere Haltestellen des RGTR befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Es bestehen somit gute Voraussetzungen, das geplante autoarme Quartier umzusetzen. Eine Erhöhung der Einwohnerzahl im Quartier trägt auch zu einer besseren Auslastung des ÖPNV-Angebotes bei.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Geetz“, Wiltz
8.1	Trinkwasserversorgung	Erhöhung Trinkwasserverbrauch
8.2	Abwasserentsorgung	Erhöhung Abwasseraufkommen
8.3	Schutzzonen	-

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

8.1 Trinkwasserversorgung und

8.2 Abwasserentsorgung

Mit einer Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten/Hektar ist eine Zunahme der Bewohner und damit auch des Trinkwasserbedarfs bzw. des Abwasseraufkommens verbunden. Gegebenenfalls müssen im Rahmen der punktuellen PAP-Änderung die entsprechenden Infrastrukturen neu dimensioniert werden.

Nach fast 5 Jahren Bauzeit wurde am 22. September 2017 die interkommunale biologische Kläranlage von Wiltz (Ausbaugröße 16.500 Einwohnerwerte) offiziell ihrer Bestimmung übergeben². Für die Stadt Wiltz sind 90% der Kapazitäten reserviert, die bislang noch nicht ausgelastet sind.

Eine Änderung des Oberflächenabflusses ist aufgrund der Beibehaltung der Gebäudevolumen in ihrer Gesamtheit nicht zu erwarten. Dies sollte im Rahmen der punktuellen PAP-Änderung überprüft werden.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Geetz“, Wiltz
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	-
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	Renaturierung „Wiltz“

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.5.

9.5 Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften

Die „Wiltz“ stellt innerhalb der Stadt eine bedeutende Grünstruktur und Kaltluftschneise dar. Im Bereich des Plangebietes verläuft sie bislang noch kanalisiert, weist aber aufgrund der Brachfläche eine üppige Uferandvegetation auf.

² Klärli Juli 2018, online abrufbar unter: <https://www.siden.lu/index.php?page=70&idouvrage=199442&onglet=3>, abgerufen am 25.06.2021



Abbildung 11: Blick von der „Rue Charles Lambert“ auf die Uferrandvegetation der Wiltz im Norden des Plangebietes. Quelle: CO3 2020

Der Gewässerkörper der „Wiltz“ einschließlich der Uferrandvegetation stellt ein Biotop dar. Für die „Wiltz“ mit ihrer Uferrandvegetation kann eine potentielle Eignung als Leitlinie für die Fledermausfauna nicht ausgeschlossen werden. Da dieser Bereich aber erhalten werden soll und somit von der PAG-Änderung nicht betroffen ist, werden keine Auswirkungen erwartet. Die Renaturierungsmaßnahmen der „Wiltz“ und ihrer Uferrandvegetation bleiben von der punktuellen PAG-Änderung ebenso unberührt.



Abbildung 12: Geplante Renaturierungsmaßnahmen entlang der „Wiltz“. Quelle: Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ – Zusammenfassung – Präsentation 23.03.2017

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

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

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

10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftig genehmigter PAP vor (Ref-N° 18243/23C, Genehmigungsdatum 12.09.2018).

Im Zuge einer punktuellen PAP-Änderung sollen zur Steigerung des Wohnraumangebotes in der Stadt und zur Verbesserung der architektonischen Qualität durch die entsprechenden Anpassungen mehr Wohneinheiten im Quartier vorgesehen werden. Dazu sollen entlang der „Wiltz“ (Lot 1, Lot 6, Lot 11 und Lot 16) statt Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser mit maximal je 3 Wohneinheiten vorgesehen werden. Auf Lot 22 sollen statt 10 Wohneinheiten 14 Wohneinheiten entstehen.

Entsprechend den Vorschriften des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »“ und des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ muss die geplante Tiefgarage in die Kalkulation des „Coefficient d'utilisation du sol“ (CUS) miteinbezogen werden. Zur Wahrung der Konformität zwischen PAG und PAP wird der CUS entsprechend erhöht.

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

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

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

11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials

Der PAG en vigueur sieht für das Plangebiet eine maximale Wohndichte von 40 WE/ha vor, sodass theoretisch 68 Wohneinheiten innerhalb des Quartiers errichtet werden können. Der PAP approuvé sieht die Errichtung von 64 Wohneinheiten vor.

Im Rahmen der punktuellen PAP-Änderung sollen innerhalb des Quartiers 76 Wohneinheiten errichtet werden können. Dazu ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten/Hektar im PAG auf 45 WE/ha notwendig. Durch eine Verkleinerung der Wohnflächen kann im Gebiet eine bodenschonende Nachverdichtung erfolgen.

Mit der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten ist eine Erhöhung des Einwohnerpotenzials verbunden (s. Kapitel 2 – Bevölkerungsstruktur).

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

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Geetz“, Wiltz
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	„Wiltz“ einschließlich Uferrandvegetation
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	archäologische Verdachtsfläche
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	Überflutungsbereich der „Wiltz“
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	Landesplanung Sozialer Wohnungsbau Mobilfunkantenne Altlastenverdachtsfläche Bahntrasse

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.1, 12.2, 12.4 und 12.5.

12.1 Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen

Es befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete in einem relevanten Abstand zum Plangebiet. Mit Ausnahme des Gewässerkörpers der „Wiltz“ einschließlich der Uferrandvegetation sind keine Biotope innerhalb des Plangebietes vorhanden. Für die „Wiltz“ mit ihrer Uferrandvegetation kann eine potentielle Eignung als Leitlinie für die Fledermausfauna nicht ausgeschlossen werden. Da dieser Bereich aber erhalten werden soll und von der PAG-Änderung nicht betroffen ist, werden keine Auswirkungen erwartet. Die Renaturierungsmaßnahmen der „Wiltz“ und ihrer Uferrandvegetation bleiben von der punktuellen PAG-Änderung ebenso unberührt.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Das Plangebiet befindet sich in einer vom CNRA als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („zone orange“). Im Vorfeld der geplanten Arbeiten ist das CNRA zu informieren.

12.4 Wasserwirtschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Überflutungsbereich der „Wiltz“, bei einem extremen Hochwasserereignis können große Teile der Fläche überflutet werden. Dies ist im Rahmen der PAP-Änderung und bei Berechnung des notwendigen Retentionsvolumens zu beachten.



Abbildung 13: Überflutungsbereich des extremen Hochwasserereignisses im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: CO3 2021 auf Basis geoportail.lu 2021

12.5 Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung

Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im vom Plan sectoriel Logement ausgewiesenen „prioritären Gebiet für Wohnen“ („Wunne mat der Wooltz“, ca. 33 ha groß).

Sozialer Wohnungsbau

Der „Fonds du Logement“ ist eine unabhängige Einrichtung der öffentlichen Hand, die in Übereinstimmung mit dem „Gesetz zur Wohnförderung vom 25. Februar 1979“ ins Leben gerufen wurde. Ziel des Fonds ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten, die auf dem privaten Markt keine Aussicht auf Erfolg haben.

Das Plangebiet wird in Zusammenarbeit mit dem „Fond du Logement“ entwickelt.

Immissionsschutz - Elektromog

Das Plangebiet ragt in den 500 Meter-Puffer der Mobilfunkantenne an der „Route de Kautenbach“.

Immissionsschutz – Boden

Das Plangebiet stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar, bei einer baulichen Nutzung ist in Absprache mit der Umweltverwaltung (AEV) ein geregelter Umgang mit bestehenden Altlastenverdachtsflächen zu gewährleisten.

Bahntrassen

Das Plangebiet grenzt an den Bahnhof von Wiltz. Notwendige Arbeiten sind gegebenenfalls im Vorfeld mit der CFL abzustimmen.

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Geetz“, Wiltz
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Erhöhung WE/ha
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	Ein- und Mehrfamilienhäuser
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

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

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 westlich angrenzend an die Bebauung von Niederwiltz und wird aus Richtung Osten kommend den Eingang zum Gebiet „Wunne mat der Wooltz“ bilden. Im Gebiet soll ein drittes Zentrum, dass sich nach Osten hin durch eine dichtere Bauweise und nach Nordwesten hin durch eine aufgelockertere Bauweise (Fortsetzung im PAP-Gebiet „Heidert“) auszeichnet, entstehen. Unmittelbar am Quartierseingang ist die Herstellung von vier Mehrfamilienhäuser geplant, im östlichsten sollen im Rahmen der punktuellen PAP-Änderung statt 10 Wohneinheiten 14 Wohneinheiten vorgesehen werden. Im Norden des Plangebietes sollen zur „Wiltz“ hin anstelle von 4 Einfamilienhäusern 4 Mehrfamilienhäuser mit je drei Wohneinheiten entstehen können. Für die Einfamilienhäuser im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Verringerung der Bautiefe zur Anwendung einer modularen Bauweise geplant. Die Nachverdichtung soll vorwiegend durch eine Verringerung der Wohnfläche erfolgen, die Gebäudevolumen sollen in der Summe im Wesentlichen beibehalten werden. Mit der Anordnung der Gebäude ist eine Dichtestaffelung vom Ortskern zur „Wiltz“ und weiter in Richtung Westen möglich.

1.4 Durchmischung der Wohntypologien

Innerhalb des Plangebietes ist im PAP approuvé die Herstellung von 20 Einfamilienhäusern sowie 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 44 Wohneinheiten vorgesehen.

Mit der Herstellung von 4 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten im Westen und der Herstellung von 14 Wohneinheiten im östlichsten Mehrfamilienhaus im Süden des Plangebietes sowie der Anwendung einer modularen Bauweise im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser können weitere Käufer- und Nutzergruppen angesprochen werden. Die soziale Durchmischung wird auf Basis unterschiedlicher Wohnformen gefördert.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Geetz“, Wiltz
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3 motorisierter Verkehr	-
2.4 privates Parkraummanagement	Tiefgarage

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

2.4 Privates Parkraummanagement

Die privaten Stellplätze sollen zentral in einer Tiefgarage organisiert werden.

Eine Überprüfung, ob deren Dimensionierung für die neu geplante Anzahl an Wohneinheiten ausreichend ist, soll im Rahmen der punktuellen PAP-Änderung erfolgen.

Da entsprechend den Regelungen des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »“ und des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ die geplante Tiefgarage in die Kalkulation des „Coefficient d'utilisation du sol“ (CUS) miteinbezogen werden muss, soll zur Wahrung der Konformität zwischen PAG und PAP der CUS entsprechend erhöht werden.

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

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

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

3.2 Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse

Im Norden des Plangebietes ist im Zuge der Aufsiedlung des PAP die Renaturierung der „Wiltz“ vorgesehen (s. Kapitel 9 – natürliche und menschliche Umwelt).

Die Ausweisung der „zone de servitude urbanisation – cours d'eau“ beidseits der „Wiltz“ sowie die geplanten Renaturierungsmaßnahmen der „Wiltz“ bleiben im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung unberührt. Auch die geplanten Frischluftschneisen zwischen den Gebäuden und die Blickbeziehungen zur „Wiltz“ bleiben bestehen.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Altgemeinde Wiltz basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Aufgrund eines rechtskräftig genehmigten „PAP -Nouveau Quartier“ erübrigt sich die Ausarbeitung eines „Schéma Directeur“.

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

3. PAG – PARTIE RÈGLEMENTAIRE

3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 1707_04_07_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Wiltz aux lieux-dits « Im Brill », « In der Geetz », « Rivière Wiltz », « Rue Charles Lambert » et « Rue des Sports ».

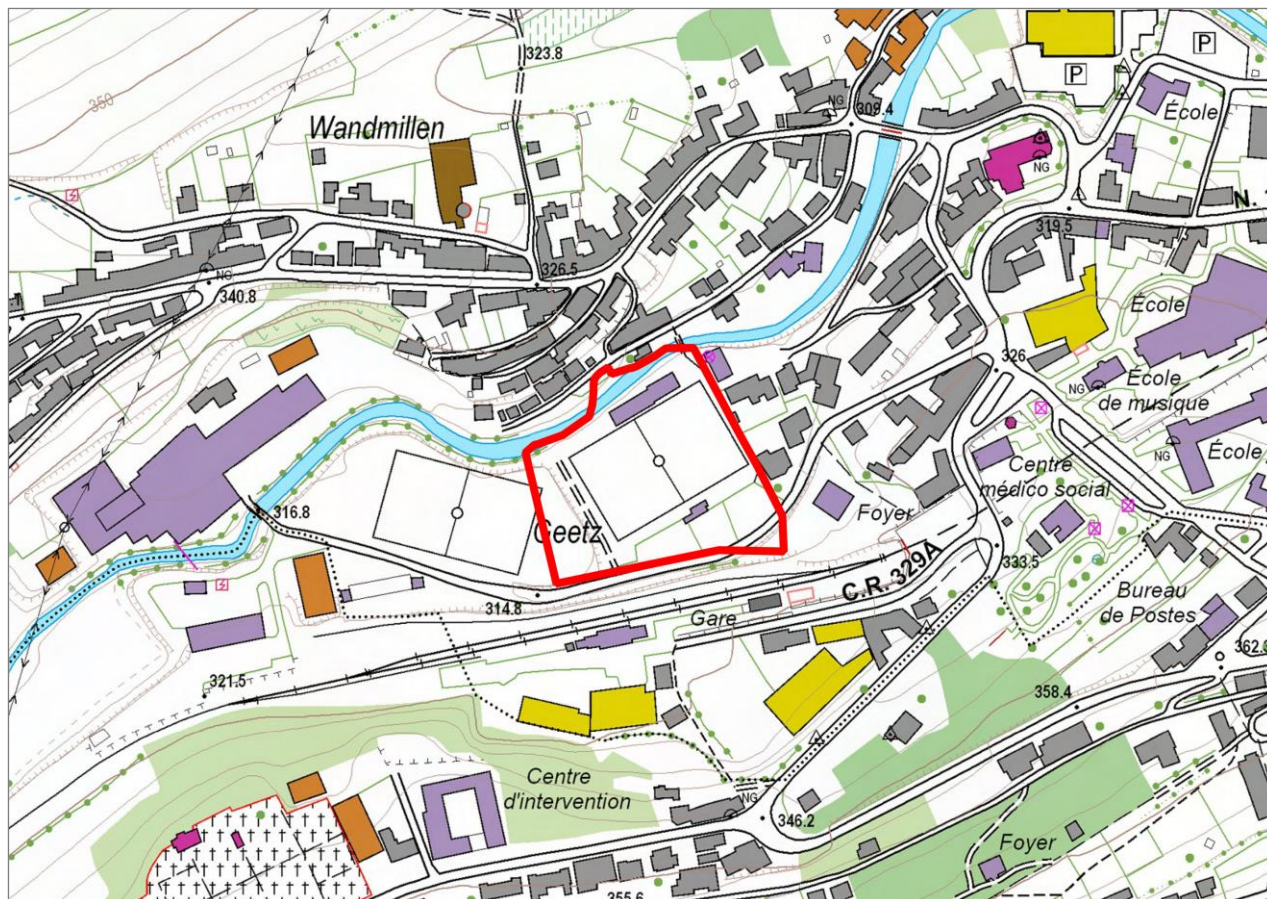


Abbildung 14: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2021 modifiée par CO3 2021

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

- | | | |
|------------|------------|------------|
| ▪ 334/5120 | ▪ 588/5114 | ▪ 598/4923 |
| ▪ 335/4917 | ▪ 588/5123 | ▪ 598/4924 |
| ▪ 584/5125 | ▪ 593/5118 | ▪ 598/5119 |



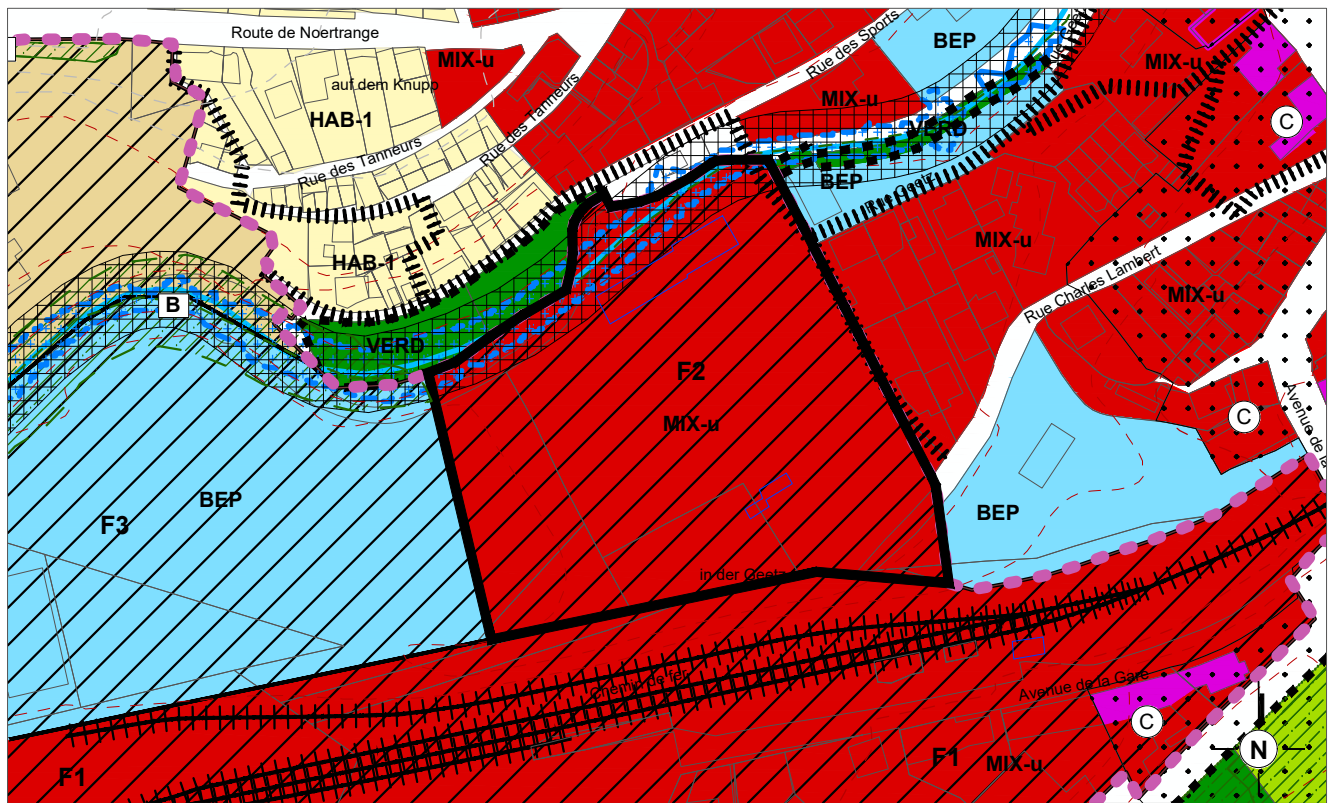
Abbildung 15: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).
Source : www.geoportail.lu 2021 modifiée par CO3 2021

La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

Partie graphique :

- augmentation des coefficients d'utilisation du sol (coefficient d'utilisation du sol, densité de logement).

3.2 Partie graphique



Légende du PAG

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

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

HAB-1 Zone d'habitation 1

HAB-2 Zone d'habitation 2

Zones mixtes

MIX-u Zone mixte urbaine

Zones publiques

BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics

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	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

Zones destinées à rester libres

PARC Zone de parc public

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

Travaux exceptionnels à réaliser dans le PAP NQ9

Couloir de mobilité douce existants et projetés

Secteur protégé d'intérêt communal

Secteur protégé de type "environnement construit"

Bâtiment protégé d'intérêt communal

Gabarit protégé d'intérêt communal

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

à la gestion de l'eau

zone inondable (crue extrême - Administration de la gestion de l'eau)

Indications sans valeur réglementaire

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

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

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "NQ9"

F1: MIX-u			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

F2: MIX-u			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

F3: BEP			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

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 communal et le développement urbain"

Délimitation de la modification ponctuelle du PAG

PCN 2013 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BD-L-TC 2006 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BD-L-ORTHO 2016 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

COnccept COncil COmmunication
en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

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

Maitre d'ouvrage:	Administration communale de Wiltz
-------------------	-----------------------------------

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

Objet:	Extrait du PAG modifié - ville de Wiltz, "Geetz"
--------	--

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle:	Plan n°:
1 / 2.500	1707_04_07_II

Indice:	Date:
-	09.07.2021

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

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

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

LOCALITE DE WILTZ

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Wiltz	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Wiltz	Avis de la commission d'aménagement	
			"Im Brill", "In der Geetz", "Rivière Wiltz", "Rue Charles Lambert" et "Rue des Sports".	Vote du conseil communal	
Modification ponctuelle du PAG	☒	Lieu-dit		Approbation ministérielle	
		surface brute	1,72ha		
		surface modification ponctuelle			

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne:

Région	Ouest	Commune de	Wiltz	Surface du territoire	3.930,00	ha*
CDA	☒	Localité de	Wiltz	Nombre d'habitants	5.475	hab.**
		Quartier de		Nombre d'emplois	1.567	empl.***
Membre du parc naturel	Naturpark Obersauer			Espace prioritaire d'urbanisation	x	
Remarques éventuelles	* wiltz.lu 2021 ** wiltz.lu 2021 (nombre d'habitants 21/04/2021) *** STATEC 2013					

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement

Nombre moyen de personnes par logement

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation

	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

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN

Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"

Nombre d'immeubles isolés protégés