

**ADMINISTRATION COMMUNALE
DE WILTZ**

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

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

VILLE DE WILTZ «GIERWEREI»

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	5
<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]	12
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	12
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	13
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	13
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	16
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	16
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	18
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	19
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	21
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	22
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	22
Kapitel II – Entwicklungskonzept		25
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	25
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	26
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	27
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	27
Kapitel III – Schéma Directeur		28
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>29</u>
3.1	Champs d'application	29
3.2	Partie graphique	31
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	<u>35</u>



1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Wiltz beabsichtigt, für den Bereich der Industriebrachflächen („Friches industrielles“) eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen. Für das Gebiet „Gierwerei“ nördlich der alten Bahntrasse liegt bereits ein rechtskräftig genehmigter PAP, der die Herstellung von 225 Wohneinheiten in mehreren Wohnblöcken vorsieht, vor (Ref-N° 1685/23C, Genehmigungsdatum 15.07.2020). Der PAP approuvé ist Teil des NQ9, das im Zuge der Revitalisierung der Industriebrachflächen („Friches industrielles“) aufgesiedelt werden soll. Im Plan Sectoriel Logement (PSL) werden die Industriebrachflächen westlich des Bahnhofes als prioritärer Wohnstandort ausgewiesen.

Der rechtskräftig genehmigte PAP erstreckt sich über mehrere Teilquartiere innerhalb des NQ9. Für das Teilquartier F5 wurde eine Bebauung genehmigt, für die Teilquartiere F1 und F8 konnte eine teilweise Bebauung der Quartiere aufgrund einer Nicht-Konformität zwischen PAG und PAP nicht genehmigt werden. Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung sollen die Teilflächen der beiden Quartiere F1 und F8 in das Quartier F5 integriert werden, sodass eine Konformität zwischen PAG und PAP hergestellt werden kann und die Teilquartiere F1 und F8 des oben genannten PAP genehmigt werden können.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes der punktuellen PAG-Änderung (lila umrandet), der Quartiere F1 und F8 (blau umrandet) sowie der Teile der beiden Quartiere F1 und F8 (rot punktiert), die Teil des Quartiers F5 werden sollen in dem vom Plan sectoriel Logement ausgewiesenen prioritären Gebiet für Wohnen (gelb). Quelle: CO3 2021 auf Basis Orthophoto 2020 und MAT 2021 (Abgrenzung Plan sectoriel)

Der westliche Teilbereich des Plangebietes (Quartier F8) erstreckt sich über den Parkplatz der ADEM und soll zum einen zur Herstellung einer Zufahrt zum Plangebiet dienen. Zum anderen sollen in diesem Bereich Gebäude, die überwiegend nicht-wohnbaulich genutzt werden sollen, hergestellt werden. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes (Quartier F1) befand sich das Recyclingcenter, das Anfang 2020 geschlossen wurde. Innerhalb dieses Teilbereiches ist die Herstellung eines nutzungsgemischten Mehrfamilienhauses vorgesehen.

Der PAP sieht die Herstellung eines neuen „Chemin repris“, der von Südwesten nach Nordosten durch das Plangebiet verläuft, vor. Die Erdgeschosse der Gebäude sollen nicht-wohnbaulich genutzt werden, sondern als Geschäft- und Gemeinschaftsräume den Bewohnern und Besuchern des Quartiers offen stehen. Der hohe Grad an Mischnutzung ist nur schwer mit den Vorgaben des PAG zur „zone d’habitation 2“ vereinbar (Anteil an Nicht-Wohnnutzung max. 20%), sodass das Quartier F5 in eine „zone mixte urbaine“ umklassiert werden soll.



Abbildung 2: Geplante (oben) und genehmigte (unten) Bebauung innerhalb des PAP „Gierwerei“. Quelle: Polaris architectes 2019

Im PAG en vigueur ist das Plangebiet im Südwesten (F8) und Nordosten (F1) als „zone mixte urbaine“, überlagert mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“, ausgewiesen. Das Teilquartier F5 ist als „zone d’habitation 2“ ausgewiesen und ebenfalls mit einer „zone d’aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert. Nördlich des Teilquartiers F5 verläuft die „Wiltz“, die einschließlich ihrer Uferrandvegetation als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt und mit einer 25 Meter breiten „zone de servitude urbanisation – cours d’eau“ überlagert ist. Auch der Überflutungsbereich des extremen Hochwasserereignisses der „Wiltz“ befindet sich im Norden des Teilquartiers F5.

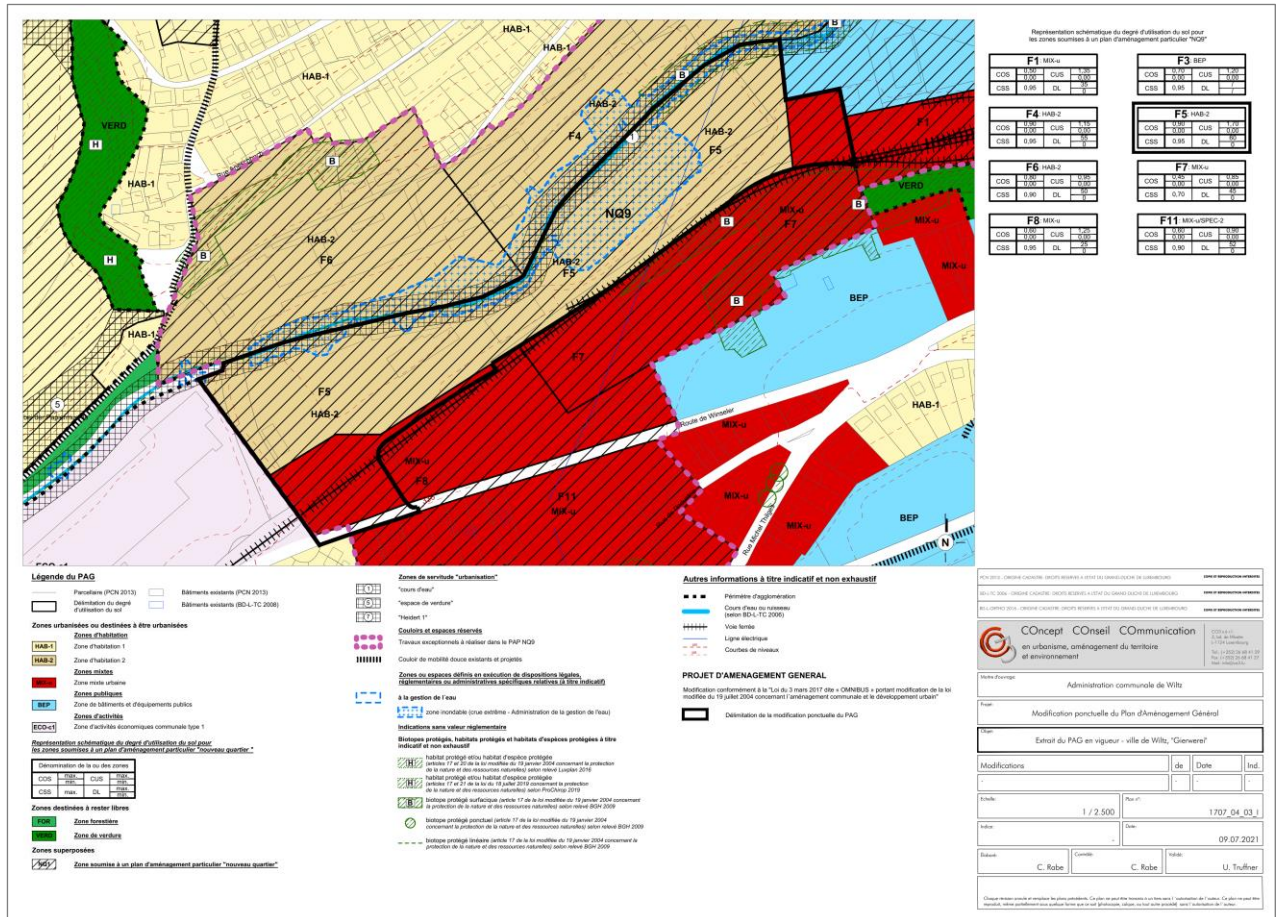


Abbildung 3: Auszug aus dem PAG en vigueur mit Abgrenzung des Plangebietes (schwarz umrandet). Quelle: CO3 2021

Ziel der vorliegenden PAG-Änderung ist es, eine Konformität zwischen PAG und der angestrebten Nutzung und Dichte des PAP herzustellen. Dazu soll das Quartier F5 („zone d'habitation 2“) in eine „zone mixte urbaine“ umgewidmet werden. Die Dichtekoeffizienten des Quartier F5 sollen beibehalten werden, d. h. die Dichten der Teilquartiere F1 und F8 werden erhöht (Anpassung der Dichtewerte an die Dichten des Quartiers F5 bzw. Integration der Teilflächen in das Quartier F5).

Im Südwesten des Plangebietes wird die Straße, die im Zuge der PAP-Umsetzung ausgebaut werden muss, in die Abgrenzung der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ mit einbezogen.

	Quartier F1	Quartier F8	Quartier F5
COS	0,50	0,60	0,90
CUS	1,35	1,25	1,70
CSS	0,95	0,95	0,95
DL	35	25	60

Abbildung 4: Übersicht über die Dichtekoeffizienten des PAG en vigueur für die Quartiere F1, F5 und F8. Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung sollen innerhalb des Plangebietes die Dichtekoeffizienten des Quartiers F5 gelten. Quelle: CO3 2021

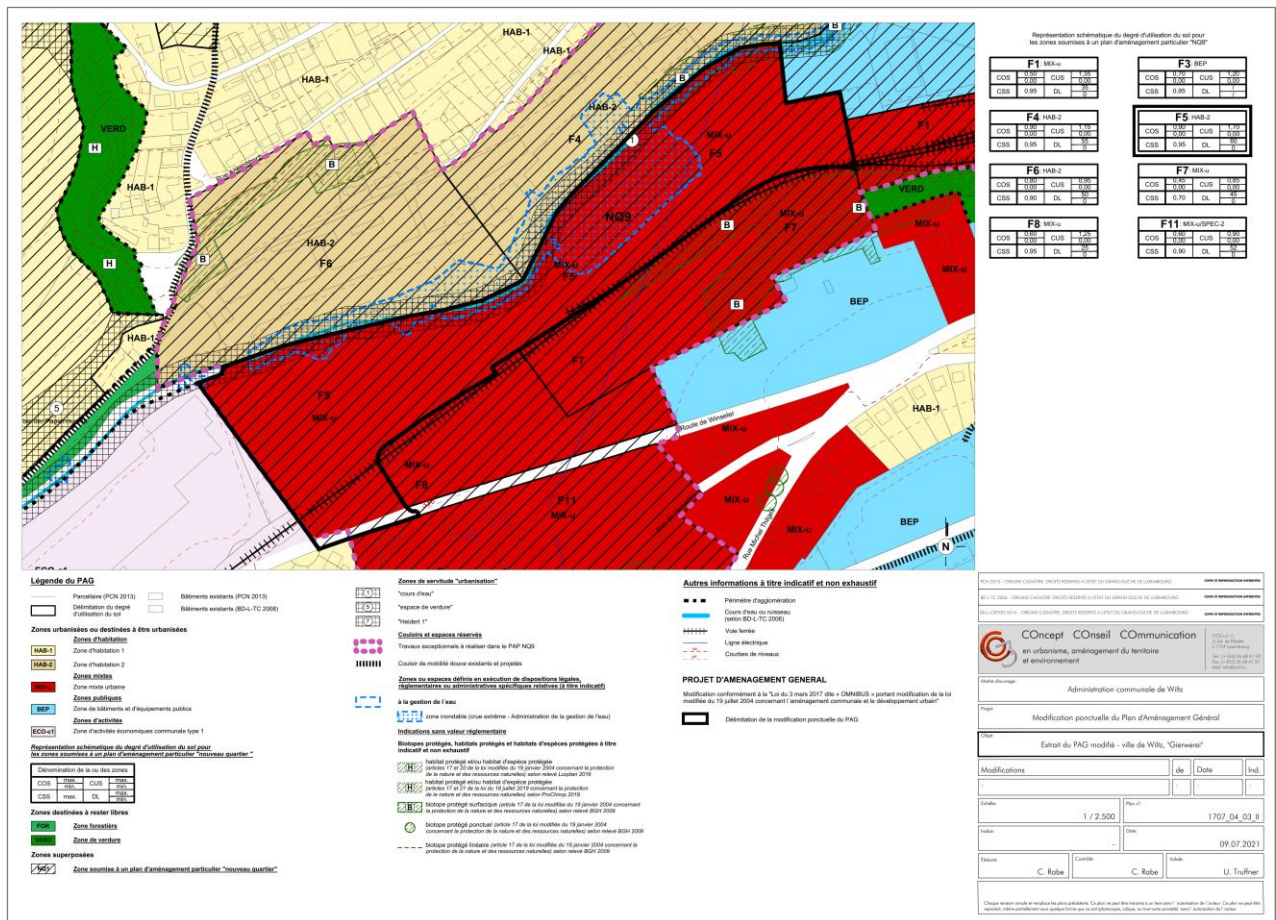


Abbildung 5: Auszug aus dem PAG modifié mit Abgrenzung des Plangebietes (schwarz umrandet). Quelle: CO3 2021

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

- Umwidmung einer „zone d'habitation 2“ in eine „zone mixte urbaine“,
- Anpassung der Abgrenzung der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ (Quartier F5), Integration von Teilbereichen der Quartiere F1 und F8 in das Quartier F5

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 „Gierwerei“ und „Geetz“ wird eine gemeinsame „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Wiltz ausgearbeitet.

Die PAG-Änderung „Gierwerei“ 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.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Giererei“, 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 „Giererei“ 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.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, die städtebaulichen Dichten in den Teilquartieren F1 und F8 zu erhöhen sowie im Quartier F5 eine höhere Nutzungsmischung zu ermöglichen.

- *Politisches Ziel 2: Diversifikation der wirtschaftlichen Aktivitäten in ländlichen Regionen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung*

Die Gemeinde Wiltz ist direkt von diesen Zielen betroffen, da sie in den Dörfern eine diversifizierte Land- sowie Forstwirtschaft aufweist und touristisch orientiert ist (Schloss Wiltz, Caping „Kaul“, Wanderwege). Außerdem weist sie im Bereich „Salzbaach“ zahlreiche Standorte von KMU's, die laut Programme Directeur „in erster Linie in regionalen Zentren mit guten Anbindungen unterzubringen“ sind, auf. Die Fußgängerzone in Oberwiltz ist von kleinen, inhabergeführten Geschäften und Restaurants geprägt.

Mit der vorliegenden PAG-Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines weiteren, 3. Zentrums in Wiltz geschaffen werden. Die Erdgeschosse der Gebäude entlang des neu herzustellenden „Chemin repris“ sollen nicht-wohnbaulich, sondern als Geschäfts- und Bürostandorte genutzt werden. Zur Herstellung einer möglichst hohen Mischnutzung soll das gesamte Quartier F5 als „zone mixte urbaine“ ausgewiesen werden.

- *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 Herstellung weiterer Wohn- und Bürogebäude auf einer Brachfläche erfolgt eine Innenentwicklung, sodass im Außenbereich weniger Boden in Anspruch genommen werden muss. Aufgrund der zentrumsnahen Lage verringern sich für die Bewohner des Quartiers auch die Wege.

Mit der Umwidmung des Quartiers F5 in eine „zone mixte urbaine“ besteht bauplanungsrechtlich die Möglichkeit zur Ansiedlung eines hohen Anteils von Nicht-Wohnnutzungen, sodass innerhalb des Quartiers ein Funktionsmix entstehen kann (Stadt der kurzen Wege).

- *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. Hierfür bieten sich neue sowie unterschiedliche Wohnformen in multifunktional gestalteten Quartieren und Räumen an.

Innerhalb des Geltungsbereichs des genehmigten PAP's sind ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen, auch in den Teilquartieren F1 und F8 ist ausschließlich Mehrfamilienwohnen geplant. Innerhalb des

Gebiets „Wunne mat der Woltz“ (NQ9) sind verschiedene Wohnformen (Ein- und Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Grundstücksgrößen) vorgesehen, sodass auf dieser Ebene unterschiedliche Bewohnergruppen angesprochen und eine soziale Durchmischung im Quartier NQ9 geschaffen werden kann.

Da das gesamte NQ9 in Zusammenarbeit mit dem „Fonds du Logement“ entwickelt wird, haben auch sozial schwächere Gruppen Möglichkeiten, Bewohner des Quartiers zu werden.

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

Mit dem System der Zentralen Orte (CDA, „centres de développement et d'attraction“) wurde eine hierarchische Struktur von urbanen Zentren geschaffen, die bei der künftigen Entwicklung des Großherzogtums eine zentrale Rolle spielen sollen. Denn in den Zentralen Orten sollen sich – je nach Hierarchiestufe – die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen konzentrieren, um das jeweilige Zentrum selbst und auch das zugeordnete Umland zu versorgen. Das System der Zentralen Orte stellt somit ein wichtiges Instrument zur Raumentwicklung im Sinne einer dezentralen Konzentration dar.

Das „Programme Directeur“ teilt die Zentralen Orte hierarchisch in drei Stufen ein:

- Oberzentrum - „CDA d'ordre supérieur“
- Mittelzentrum - „CDA d'ordre moyen“
- Regionales Zentrum - „CDA régional“

Wiltz selbst weist die Zentralörtlichkeit eines Regionalen Zentrums, das das direkte Umland mitversorgt, auf. Mit der Ausweisung einer „zone mixte urbaine“ und der Schaffung eines weiteren Zentrums kann die zentralörtliche Funktion von Wiltz weiter gestärkt werden.

► **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. 1 Kilometer 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 Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers im Innenbereich wird eine bodenschonende Stadtentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung) 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“).

Mit der Erweiterung des Gültigkeitsbereich des Quartiers F5 können weitere Wohn- und Bürogebäude hergestellt werden. Im Zuge der Umwidmung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone mixte urbaine“ wird der Anteil der Nicht-Wohnnutzungen im Quartier erhöht, jedoch bleiben die im PAP approuvé vorgesehenen 225 Wohneinheiten erhalten, im Rahmen der geplanten punktuellen PAP-Änderung zur Herstellung einer Bebauung in den Teilquartieren F1 und F8 sind weitere 34 Wohneinheiten geplant. Somit trägt die punktuelle PAG-Änderung nicht nur zu einer Stärkung der Wohnfunktion bei, sondern auch zu einer Verbesserung der Auslastung der neu anzusiedelnden Geschäfte in den Erdgeschossen durch die Möglichkeit zur Inanspruchnahme wohnortnaher Dienstleistungen.



Abbildung 6: Ausweisungen des Plan sectoriel Logement (gelb) und Lage des Plangebietes (rot umrandet) in der Stadt Wiltz. Quelle: CO3 2021 auf Basis Orthophoto 2020 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 den 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 07.07.2021

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Gierwerei“, Wiltz
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	Herstellung weiterer Wohneinheiten

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

2.4 Entwicklungstendenzen

Der bereits rechtskräftig genehmigte PAP (Ref-N° 18685/23C, Genehmigungsdatum 15.07.2020) sieht die Errichtung von 225 Wohneinheiten in mehreren Mehrfamilienhäusern vor. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/Haushalt wäre ein Bevölkerungswachstum von 562 Einwohnern möglich.

Der Entwurf zur punktuellen PAP-Änderung sieht die Herstellung von 34 weiteren Wohneinheiten vor. Bei einer Belegungsdichte von 2,5 Personen/Haushalt entspricht dies einem möglichen Bevölkerungswachstum von 85 Einwohnern bzw. 15% im Vergleich zum PAP approuvé.

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

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Gierwerei“, Wiltz
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Schaffung eines 3. Zentrums
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	-

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

3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Wiltz ist in den Dörfern noch vorwiegend von der Landwirtschaft geprägt, in der Stadt selbst dominiert der tertiäre Sektor das Wirtschaftsleben. Geschäfte und Dienstleister unterschiedlicher Branchen finden sich vor allem in den Zentren von Ober- und Niederviltz sowie an den Hauptstraßen. Produzierendes Gewerbe findet sich in der nationalen Aktivitätszone „Wiltz“, der regionalen Aktivitätszone „Salzbaach“ sowie der kommunalen Aktivitätszone in Weidingen.

Im Bereich des NQ9 soll ein 3. Zentrum, das sich auch durch ein diversifiziertes Dienstleistungsangebot auszeichnet, entstehen. Die Umwidmung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone mixte urbaine“ ermöglicht es, einen höheren Anteil an Nicht-Wohnnutzungen (bis zu 50%) zu zulassen. Diese Nicht-Wohnnutzungen sollen sich in den Erdgeschoss entlang des neu herzustellenden „Chemin repris“ ansiedeln und können auf diese Weise von Laufkundschaft profitieren. Zudem stellen auch die Bewohner der neu entstehenden und der angrenzenden Quartiere potenzielle Kunden der sich ansiedelnden Betriebe dar.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Giererei“, 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“ (blau), die angrenzenden Parzellen befinden sich im Besitz der Gemeinde (orange). Die ehemaligen Gleisbereiche der Bahnstrecke Kautenbach – Bastogne einschließlich des Areals um den Bahnhof befinden sich im Staatsbesitz (grün), im Nordwesten ist eine Parzelle in Privatbesitz (rot).



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]	„Giererei“, 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 westlichen 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.

Bei der Ausarbeitung des Masterplans „Wunne mat der Wooltz“ lag ein Fokus auf der Integration der Gebäude in die Topographie. Dies soll durch die Herstellung von Gartengeschoßen bzw. nach Norden zur „Wiltz“ hin offenliegenden Tiefgaragen sichergestellt werden.

Neben einer großzügigen Durchgrünung des Plangebietes sind entlang der Wiltz Renaturierungsmaßnahmen, die die Integration in die Landschaft weiter verbessern, vorgesehen.



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

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

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Giererei“, 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]	„Giererei“, Wiltz
7.1	Verkehrsnetze	Herstellung „Chemin repris“ und Verbindungen der „sanften Mobilität“
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. 7.1 und 7.2.

7.1 Verkehrsnetze

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Route de Winseler“ (C.R. 319) im Südwesten erschlossen. Von Südwesten nach Nordosten ist die Herstellung eines neuen „Chemin repris“, der eine Anbindung an die Quartiere F4 und F6 nördlich der „Wiltz“ sowie an die „Avenue de la Gare“ schafft, vorgesehen. Neben straßenbegleitenden Trottoirs entlang des „Chemin repris“ sind für Fußgänger weitere Verbindungen nach Norden zur „Wiltz“ vorgesehen. Im Südwesten des Plangebietes und entlang der „Wiltz“ (in den Quartieren F4 und F6) ist die Fortführung der nationalen Radpiste PC 20 geplant, entlang des neu herzustellenden „Chemin repris“ soll ein lokaler Radweg angelegt werden.

Die neu zu schaffenden Verkehrswege fördern die Entwicklung eines dritten Zentrums, denn eine hohe Frequentierung entlang der Verkehrswege kann zu einer besseren Auslastung der Nicht-Wohnnutzung beitragen.

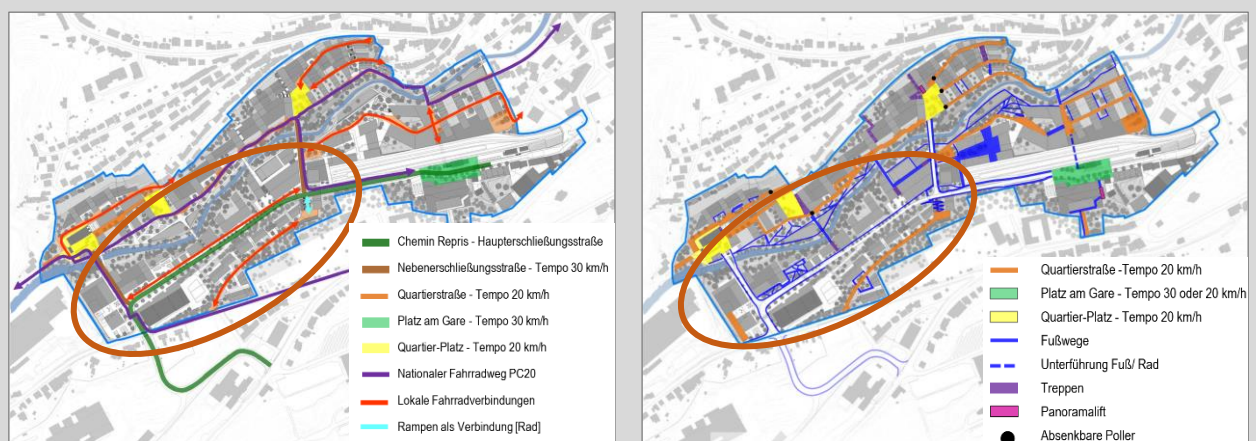


Abbildung 10: Geplante Verkehrsnetze (links: Straßenhierarchie und Radwege | rechts: Fußwege) im Bereich des Plangebietes (orange umrande). Quelle: Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ – Abschlussdokument 16.12.2016

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.

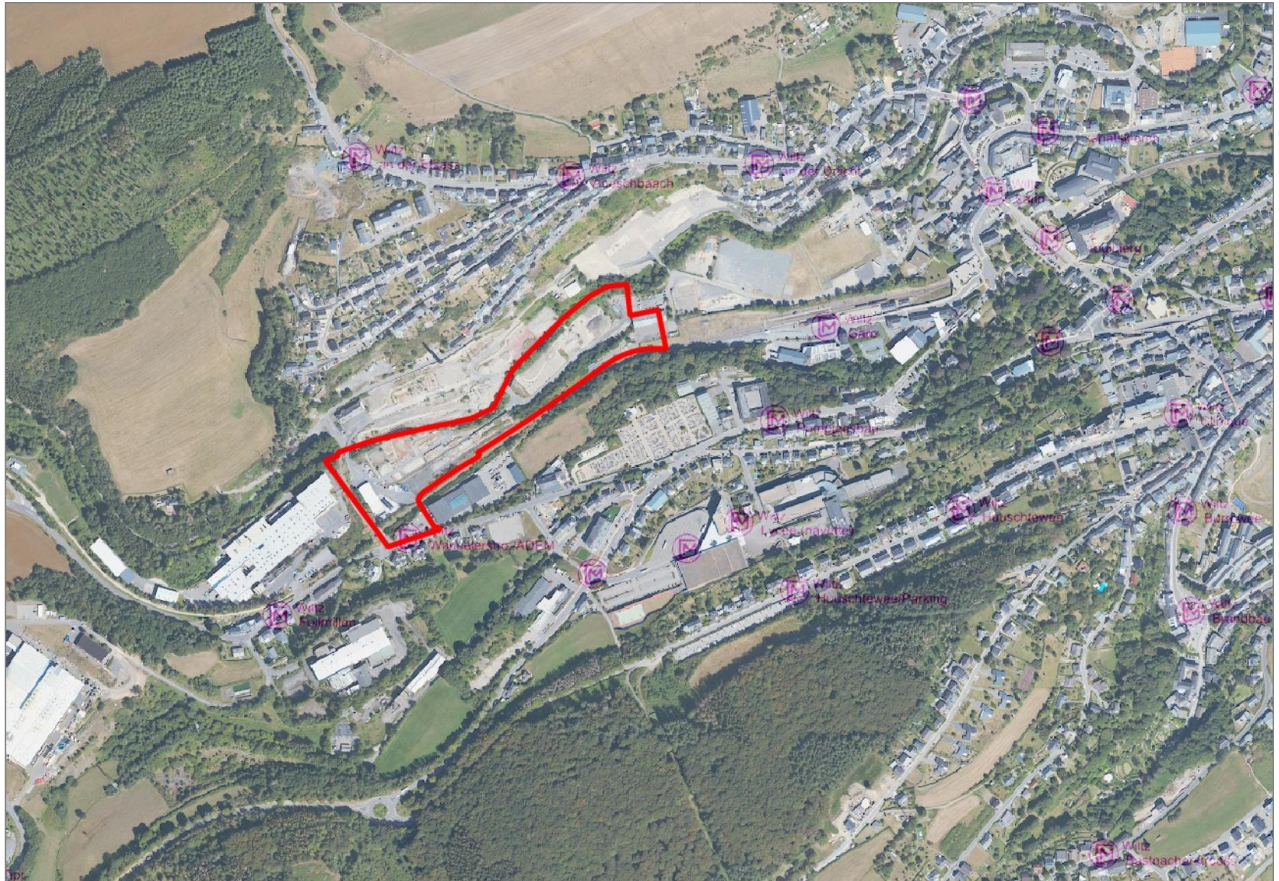


Abbildung 11: Haltestellen des ÖPNV (lila Piktogramme) in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: CO3 2021 auf Basis geoportail.lu 2021

Im Zuge des Masterplans „Wunne mat der Wooltz“ wurde ein behindertengerechter Zugang zum Bahnhof, ausgehend vom Quartier „Gierwerei“, vorgesehen. Diese direkte Anbindung erhöht die Attraktivität des ÖPNV für die zukünftigen Bewohner des Quartiers.

Innerhalb des Plangebietes sollen zum geplanten „Pôle d’échange“ weitere RGTR-Linien sowie der City-Bus Wiltz verkehren. Diese Maßnahmen fördern die Entstehung eines autoarmen Quartiers und die Nutzung des öffentlichen Transports.

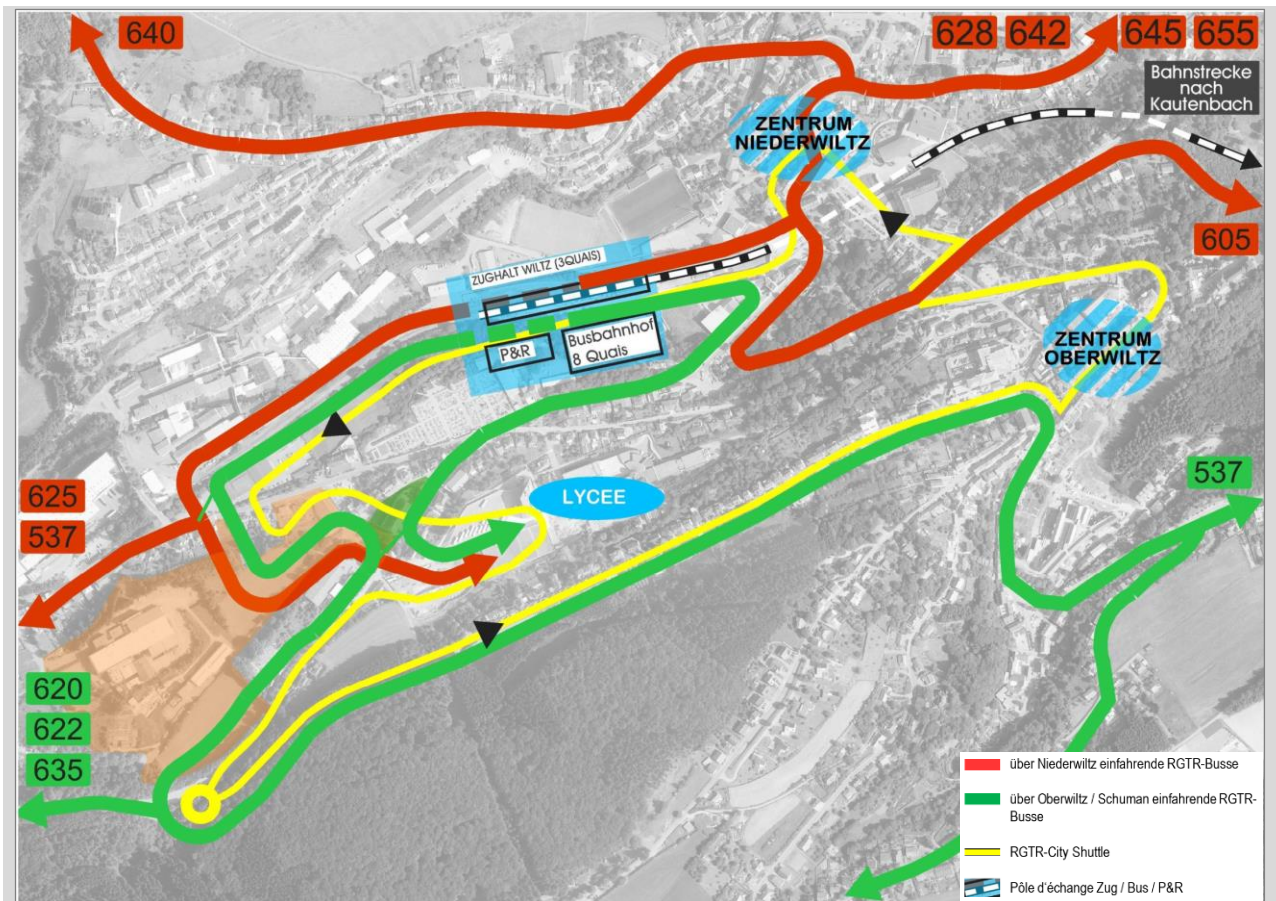


Abbildung 12: Angebot Bus [Planung]: Interaktion Buslinien RGTR-Busbahnhof Lycée Pôle d'échange Zug/Bus/P&R - Bahnhof CFL. Quelle: Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ – Abschlussdokument 16.12.2016

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Gierwerei“, Wiltz
8.1 Trinkwasserversorgung	-
8.2 Abwasserentsorgung	-
8.3 Schutzzonen	Renaturierung „Wiltz“

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.3.

8.3 Schutzzonen

Im Norden des Plangebietes verläuft die „Wiltz“, die im Zuge der Aufsiedlung renaturiert werden soll. Zum Schutz der „Wiltz“ einschließlich ihrer Uferrandvegetation, die ein Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz darstellt, ist im PAG en vigueur eine 25 Meter breite „zone de servitude urbanisation – cours d’eau“ ausgewiesen. Diese Ausweisung wird im PAG modifié beibehalten.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Überflutungsbereich der Hochwasserereignisse der „Wiltz“. Dies wurde bei der Planung und Dimensionierung der Retentionsbecken berücksichtigt.



Abbildung 13: Projekt der Hochwassergefahrenkarten mit Überflutungsbereichen der Hochwasserereignisse an der „Wiltz“ im Bereich des Plangebietes (rot umrandet) (oben links) sowie Modellierung der Überflutungsbereiche der Hochwasserereignisse an der „Wiltz“ im PAP en élaboration (hellblaue Linie = HQ10 | dunkelblaue Linie = HQ100 | lila Linie = HQextrem). Quellen: geoporatil.lu 2021 verändert nach CO3 2021 (oben links) sowie Polaris architectes 2019 (PAP en élaboration)

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

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

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.2, 9.4 und 9.5.

9.2 Schutzgut Landschaft

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

Im PAP approuvé ist zur Integration in das Relief eine hangparallele Ausrichtung der geplanten Gebäude vorgesehen, eine Begrenzung der Höhenentwicklung soll durch eine hangintegrierende Bauweise (Nutzung von Garten- und Staffageschossen) realisiert werden. Die geplanten Gebäude in den Teilquartieren F1 und F8 sollen ebenfalls hangparallel ausgerichtet und in ihrer Höhenentwicklung begrenzt werden.

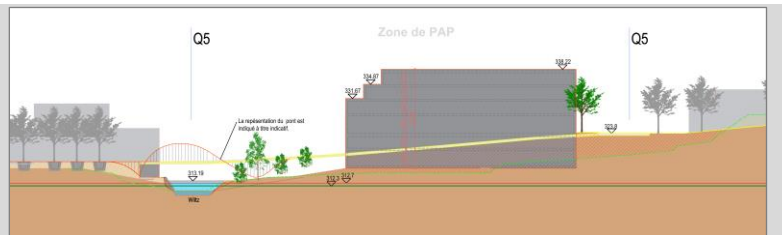


Abbildung 14: Schnittansicht BB' zur Darstellung der Integration in das Relief. Quelle: Polaris architectes 2019 (Auszug PAP approuvé)

9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Von Südwesten nach Nordosten ist die Herstellung eines neuen „Chemin repris“ durch das Plangebiet vorgesehen. Aufgrund seiner Funktion in der Straßenhierarchie ist davon auszugehen, dass dieser stärker frequentiert werden wird. Entsprechend dem Verkehrsaufkommen ist mit Lärmemissionen und Verschmutzungen durch Abgase zu rechnen.

Zur Vermeidung einer zu starken Beeinträchtigung der Bewohner des Quartiers ist vorgesehen, die Erdgeschosse der Gebäude nicht-wohnbaulich zu nutzen. Da der Anteil der Nicht-Wohnnutzungen dementsprechend hoch ausfallen wird, soll zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der Erdgeschosse die „zone d'habitation 2“ in eine „zone mixte urbaine“ umklassiert werden.

Langfristig soll durch Steigerung der Attraktivität des ÖPNV ein autoarmes Quartier entstehen. Auf diese Weise können die Emissionen weiter reduziert werden.

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 Uferrandvegetation auf.



Abbildung 15: Blick von der „Rue Neuve“ 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. Die im PAG en vigueur ausgewiesene 25 Meter breite „zone de servitude urbanisation – cours d’eau“ zum Schutz des Gewässerkörpers bleibt von der PAG-Änderung unberührt, es werden keine Auswirkungen erwartet. Die im Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen der „Wiltz“ und ihrer Uferrandvegetation bleiben von der punktuellen PAG-Änderung ebenso unberührt.



Abbildung 16: Geplante Renaturierungs- und Aufwertungsmaßnahmen 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]	„Gierwerei“, Wiltz
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	PAP „Gierwerei“

→ 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 der PAG-Änderung wurde ein PAP „Nouveau Quartier“ ausgearbeitet. Dieser PAP erstreckt sich (teilweise) über die Quartiere F1, F5 und F8 und wurde am 15. Juli 2020 für den im NQ9 – F5 liegenden Bereich genehmigt (Ref-N° 18685/23C). Dieser Bereich liegt nach rechtskräftigem PAG in einer „zone d’habitation 2“. Die Teilbereiche NQ9 – F1 und NQ9 – F8 konnten nicht genehmigt werden, da die in diesen Bereichen vom PAG vorgeschriebenen Dichtekoeffizienten nicht mit der Planung des PAP vereinbar waren. Beide Bereiche liegen in einer „zone mixte urbaine“.

Um die Genehmigung der Teilbereiche NQ9 – F1 und NQ9 – F8 zu ermöglichen, soll der rechtskräftige PAG geändert werden. Zur Herstellung eines hohen Grades an Mischnutzung soll das gesamte Plangebiet im PAG modifiziert in eine „zone mixte urbaine“ klassiert werden. Die Dichtekoeffizienten des PAG en vigueur für das Quartier F5 bleiben unverändert, die Abgrenzung der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ wird im Südwesten zum Ausbau der „Route de Winseler“ entsprechend dem PAP approuvé angepasst. Das Quartier F5 wird entsprechend des Geltungsbereichs des PAP approuvé vergrößert.

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

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Gierwerei“, Wiltz
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	Schaffung Wohnraum
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	Schaffung eines nutzungsgemischten Quartiers

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 11.1 und 11.2.

11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials und

11.2 Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials

Der PAP approuvé sieht die Herstellung von 225 Wohneinheiten in mehreren Wohnblöcken vor. Die Erdgeschosse sollen nicht-wohnbauulich genutzt werden, sodass sowohl auf Ebene der Gebäude als auch auf Ebene des Quartiers entsprechend der Funktion eines 3. Zentrums eine Mischnutzung entstehen kann.

Im Rahmen der angestrebten punktuellen PAP-Änderung sollen 34 weitere Wohneinheiten entstehen, der überwiegende Teil der Gebäude in den Teilquartieren F1 und F8 soll aber nicht-wohnbauulich genutzt werden. Dadurch kann die Mischnutzung im Quartier und auf Ortschaftsebene noch weiter gestärkt werden.

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

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Gierwerei“, 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	Plan Sectoriel Logement Sozialer Wohnungsbau Lärmemissionen Altlastenverdachtsfläche Stromleitung COMMODO-Betriebe Staatsstraßen

→ 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

Im Südosten grenzt ein Waldrand, der als Biotop nach Art. 17 NatschG geschützt ist, an das Plangebiet, im Norden verläuft die „Wiltz“, die einschließlich ihrer Uferrandvegetation ebenfalls als Biotop nach Art. 17 NatschG geschützt ist. Es befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete in einem relevanten Abstand zum Plangebiet. Für das Plangebiet wird aufgrund der anthropogenen Vornutzung (Parkplatzflächen, Lagerflächen) keine Eignung als Habitat nach Art. 17 und / oder 21 NatschG angenommen.

Das Plangebiet liegt an einem flachen Hang zum Tal der „Wiltz“ hin, sodass durch die Planung und bei Anwendung einer hangintegrierenden Bauweise nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gerechnet wird. Das Plangebiet ist nicht von den Ausweisungen des „Plan Sectoriel – Paysage“ betroffen.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Der überwiegende Teil des Plangebietes 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 Hochwasserereignisse der „Wiltz“.

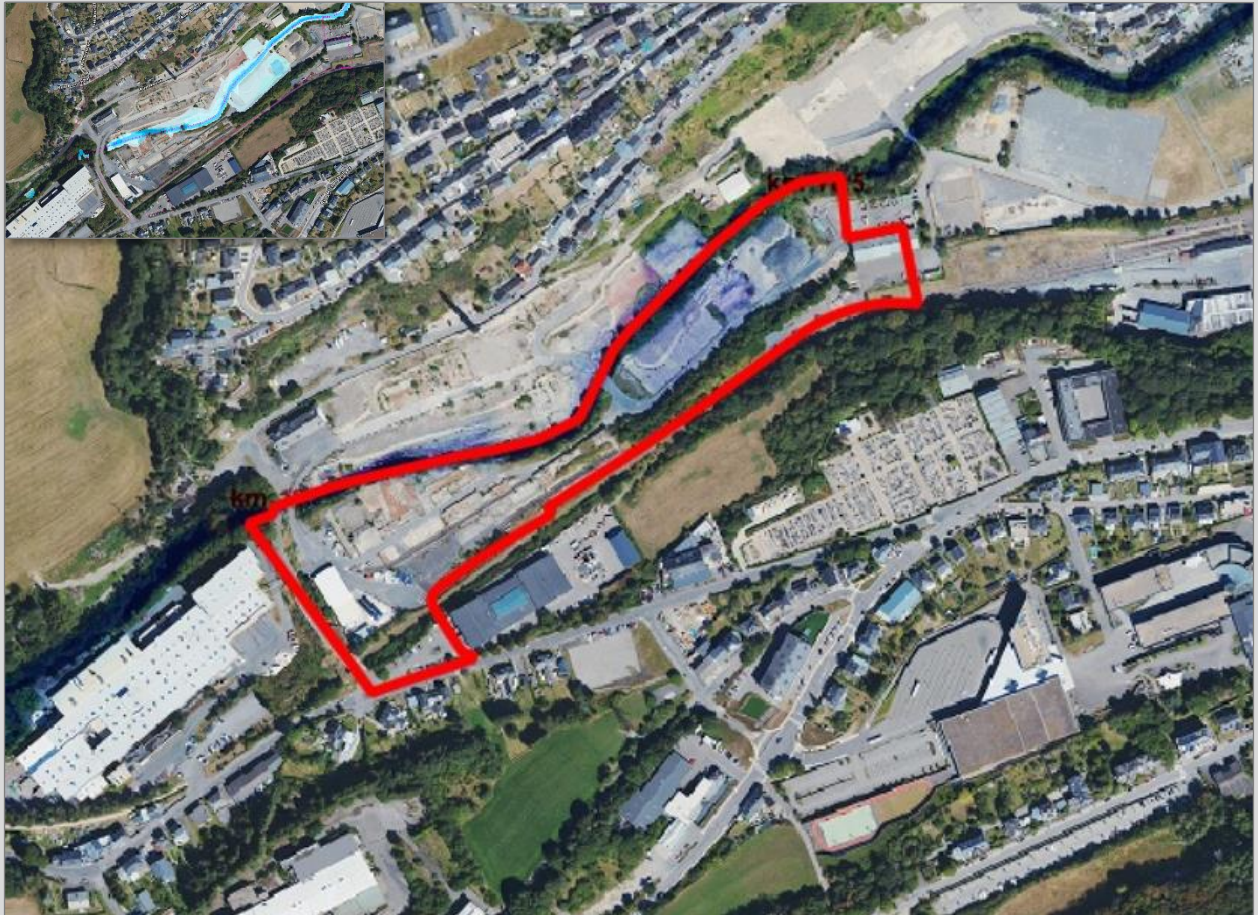


Abbildung 17: Überflutungsbereiche der Hochwasserereignisse der „Wiltz“ im Bereich des Plangebietes (rot umrandet).
Quelle: CO3 2021 auf Basis geoportail.lu 2021

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 – Straßen-, Schienen- und Fluglärm

Von Südwesten nach Nordosten ist die Herstellung eines neuen „Chemin repris“ durch das Plangebiet vorgesehen, ist davon auszugehen, dass dieser aufgrund seiner Funktion in der Straßenhierarchie stärker frequentiert werden wird. Entsprechend dem Verkehrsaufkommen ist mit Lärmemissionen und Verschmutzungen durch Abgase zu rechnen.

Zur Vermeidung einer zu starken Beeinträchtigung der Bewohner des Quartiers ist vorgesehen, die Erdgeschosse der Gebäude nicht-wohnbaulich zu nutzen.

Immissionsschutz – Boden

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar, bei einer baulichen Nutzung ist in Absprache mit der Umweltverwaltung (AEV) ein geregelter Umgang mit bestehenden Altlastenverdachtsflächen zu gewährleisten.

Immissionsschutz – Elektromog

Ca. 150 Meter südlich des Plangebietes befand sich bis 2018 ein Umspannwerk. Dieses wurde mittlerweile zurückgebaut.

Ca. 200 Meter südlich des Plangebietes verläuft eine 65 kV-Leitung. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberlandleitungen mehr vorhanden.

Immissionsschutz – Betriebe

Östlich angrenzend an das Plangebiet an der „Route de Winseler“ befinden sich zwei genehmigungspflichtige Betriebe der COMMODO-Klasse 1.

Staatsstraßen

Von Südwesten nach Nordosten ist die Herstellung eines neuen „Chemin repris“ durch das Plangebiet vorgesehen.

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Giererei“, Wiltz
1.1	Siedlungsschwerpunkte	Schaffung eines 3. Zentrums
1.2	Abgrenzung „Quartiers existants“ und „Nouveaux Quartiers“	Abgrenzung Quartier F5
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	nutzungsgemischtes Quartier
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	-
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.1 bis 1.3.

1.1 Siedlungsschwerpunkte

Der PAG en vigueur basiert auf einem Szenario, in dem sich Wiltz als regionales Zentrum, in dessen Ortskernen eine hohe Funktionsmischung und zentrumnahes Wohnen möglich sind, entwickelt. Oberwiltz stellt den repräsentativen Ort (Schloss, touristische Infrastruktur) und Niederwiltz den Wohnort dar. Zwischen diesen beiden Polen ist die Entwicklung eines dritten Poles am Bahnhof, der sich ebenfalls durch eine gewisse Nutzungsmischung auszeichnet, geplant. Die Verbindung zwischen Ober- und Niederwiltz soll durch die Umnutzung der industriellen Brachflächen („Friches industrielles“) erfolgen. Auf diese Weise sollen die 3 Pole (Schloss – Fluss Wiltz – Bahnhof) miteinander verbunden werden.

Eine Stärkung der Mischnutzung im Quartier F5 stärkt die Entwicklung eines dritten Zentrums in der Nähe zum Bahnhof. Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines dritten Zentrums geschaffen werden. Ein hoher Anteil an Nicht-Wohnnutzungen, wie sie in der „zone mixte urbaine“ möglich sind, stärken die Zentrumsfunktion im Bereich des Plangebietes. Durch die Aufsiedlung der angrenzenden Teilquartiere des NQ9 kann ein nutzungsgemischtes Zentrum, in dem auch für unterschiedliche soziale Gruppen die Möglichkeit zum Wohnen besteht, entstehen.

1.2 Abgrenzung „Quartiers existants“ und „Nouveaux Quartiers“

Entsprechend dem „Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ sind im PAG en vigueur der Altgemeinde Wiltz alle Flächen, die innerhalb des Bauperimeters liegen und für eine Bebauung vorgesehen sind, entweder mit einem „PAP – Quartier existant“ oder einem „PAP – Nouveau Quartier“ belegt, sodass sämtliche bebaubaren bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechende „Regeln“ in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten.

Die bestehenden, erschlossenen und größtenteils bebauten Siedlungsflächen werden in der Regel als Bauflächen oder Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenart ausgewiesen und im PAG als bestehende Quartiere bzw. „Quartiers existants“ (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.

„PAP Nouveaux Quartiers“ (NQ) werden prioritär dann festgesetzt, wenn es sich um Flächen handelt, die zwar für eine Bebauung planerisch vorgesehen sind, diese aber weder bereits bebaut noch vollständig erschlossen sind. Gerade dann, wenn die innere verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung einer Fläche noch vollständig fehlt, ist die Überlagerung mit einem „PAP NQ“ zwingend geboten.

Das Plangebiet umfasst im PAG en vigueur (teilweise) die Quartiere F1, F5 und F8. Zur Herstellung einer Konformität zwischen der geplanten PAP-Änderung und dem PAG sollen in den Teilbereichen der Quartiere F1 und

F8 die Dichtekoeffizienten des Quartiers F5 gelten. Die Teilquartiere F1 und F8 sollen im Zuge der vorliegenden PAG-Änderung Teil des Quartiers F5 werden. Im Südwesten des Plangebietes soll die „Route de Winseler“ ausgebaut werden, die Abgrenzung der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ wird in diesem Bereich entsprechend dem PAP approuvé angepasst.

1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Innerhalb der Ortschaften herrscht im Zentrum eine höhere Mischung der Funktionen als in den Randgebieten. Während an den Rändern der Stadt Wiltz fast ausschließlich Wohnfunktion vorhanden ist, ist im Bereich der Zentren von Ober- und Niederwiltz eine deutlich höhere Mischnutzung, sowohl horizontal als auch vertikal, zu finden.

Diese Strukturierung soll beibehalten und mit der Umnutzung der „Friches industrielles“ ergänzt werden, sodass die zentralen öffentlichen und gewerblichen / dienstleistungsbezogenen Nutzungen in den Zentren leicht und auf kurzem Weg erreichbar (zur Vermeidung des MIV) gebündelt sind. Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Umwidmung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone mixte urbaine“) zur Herstellung eines nutzungsgemischten Quartiers geschaffen.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Gierwerei“, Wiltz
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	Schaffung weiterer Haltestellen
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	Schaffung weiterer Fuß- und Radwegeverbindungen
2.3 motorisierter Verkehr	Herstellung „Chemin repris“
2.4 privates Parkraummanagement	Tiefgarage

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

2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten

Der Bahnhof von Wiltz befindet sich in ca. 1 Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes sollen zum geplanten „Pôle d’échange“ am Bahnhof weitere RGTR-Linien sowie der City-Bus Wiltz verkehren. Zudem soll das Quartier über einen behindertengerechten Zugang direkt an den Bahnhof angeschlossen werden. Diese direkte Anbindung erhöht die Attraktivität des ÖPNV für die zukünftigen Bewohner des Quartiers und fördert die Entstehung eines autoarmen Quartiers.

2.2 nicht-motorisierter Verkehr

Nach Norden zur „Wiltz“ sowie im Bereich der geplanten Quartiersplätze sind separate Fußwegeverbindungen vorgesehen. Diese ergänzen das Netz der straßenbegleitenden Trottoirs entlang des geplanten „Chemin repris“.

Im Südwesten des Plangebietes soll über die nationale Radpiste PC 20 ein Anschluss an die „Wiltz“ und das „Lycée du Nord“ hergestellt werden. Entlang des neu herzustellenden „Chemin repris“ soll ein lokaler Radweg angelegt werden.

2.3 motorisierter Verkehr

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Route de Winseler“ (C.R. 319) im Südwesten erschlossen. Von Südwesten nach Nordosten ist die Herstellung eines neuen „Chemin repris“, der eine Anbindung an die Quartiere F4 und F6 nördlich der „Wiltz“ sowie an die „Avenue de la Gare“ schafft, vorgesehen.

2.4 Privates Parkraummanagement

Die privaten Stellplätze sollen in den Untergeschossen der Gebäude organisiert werden.

Im Zuge der Umsetzung eines autoarmen Quartiers durch Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Transports besteht langfristig die Möglichkeit, die Untergeschosse für die nicht-wohnbauliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

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

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Gierwerei“, 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.

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“ und der Vorgaben des Masterplans „Wunnen mat der Woltz“ erübrigt sich die Ausarbeitung eines „Schéma Directeur“.

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

3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 1707_04_03_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Wiltz aux lieux-dits « Auf Komicht », « Bei der Papiermühle », « In der Geetz », « Rue Charles Lambert » et « Route de Winseler ».

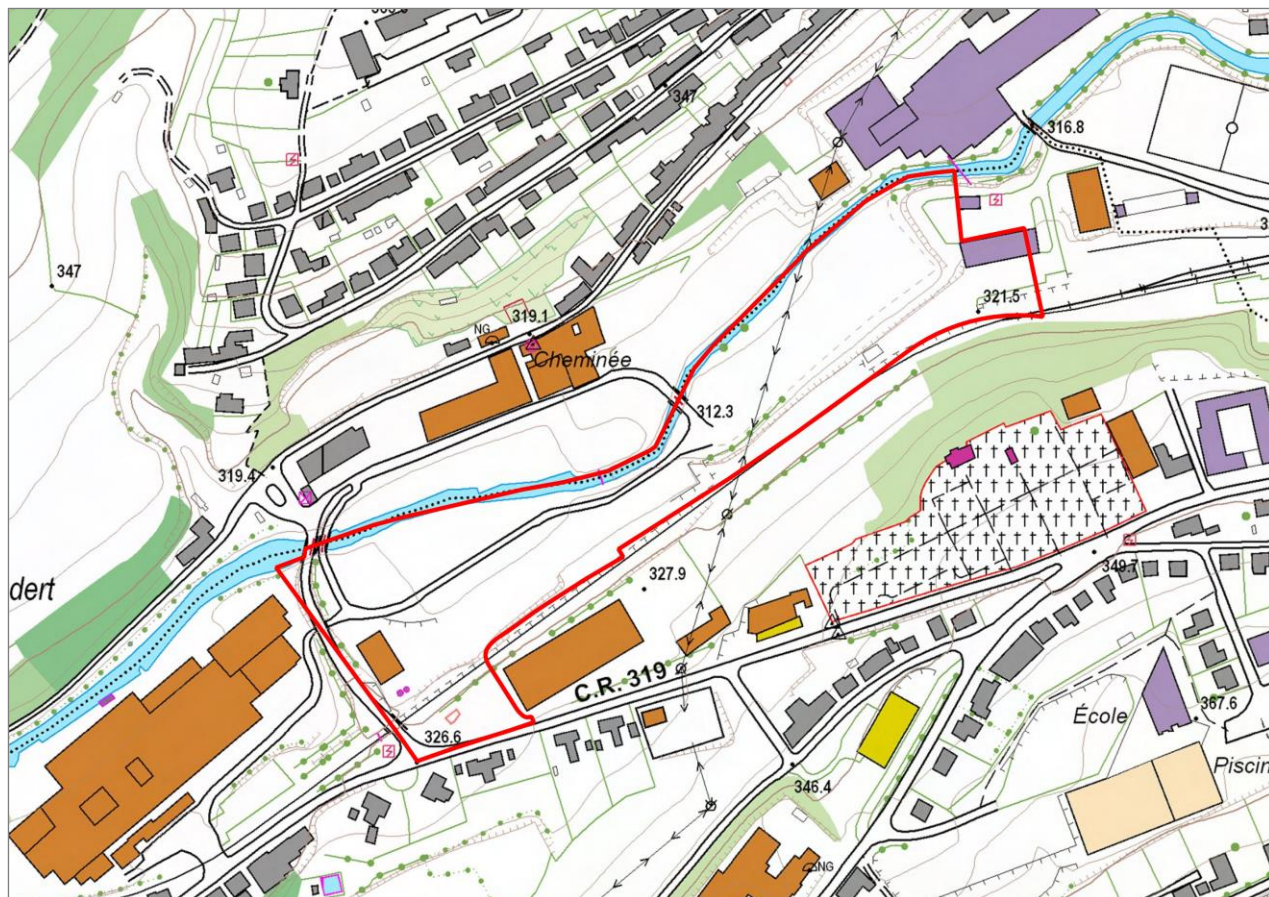


Abbildung 18: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2021 modifiée par CO3 2021

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

- | | | | |
|------------|------------|------------|------------|
| ▪ 864/4812 | ▪ 864/5026 | ▪ 881/4809 | ▪ 944/4825 |
| ▪ 864/4814 | ▪ 864/5029 | ▪ 881/5097 | ▪ 944/4826 |
| ▪ 864/4820 | ▪ 881/4804 | ▪ 881/5098 | ▪ 944/4827 |
| ▪ 864/4821 | ▪ 881/4805 | ▪ 909/4806 | |
| ▪ 864/4822 | ▪ 881/4808 | ▪ 944/4824 | |

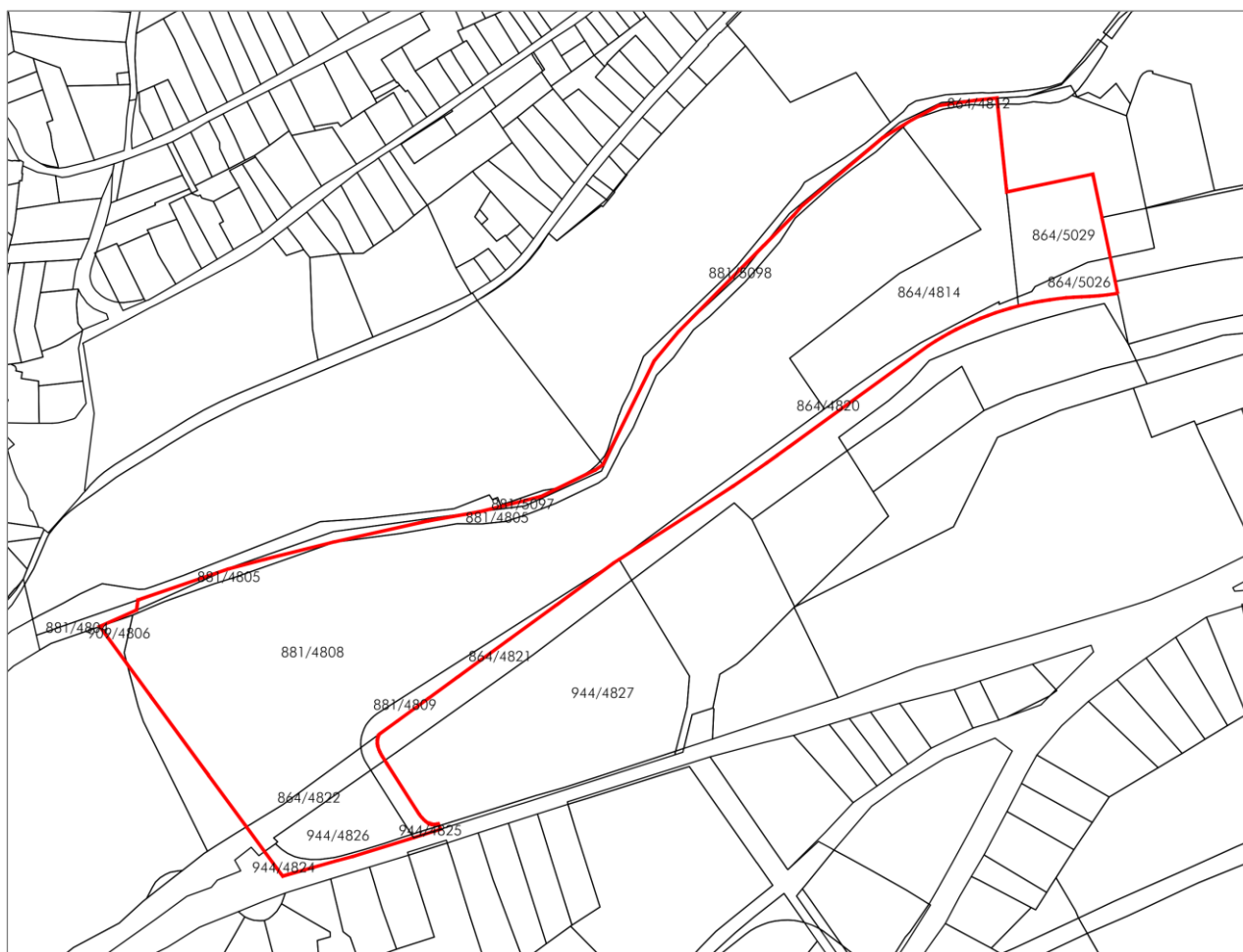


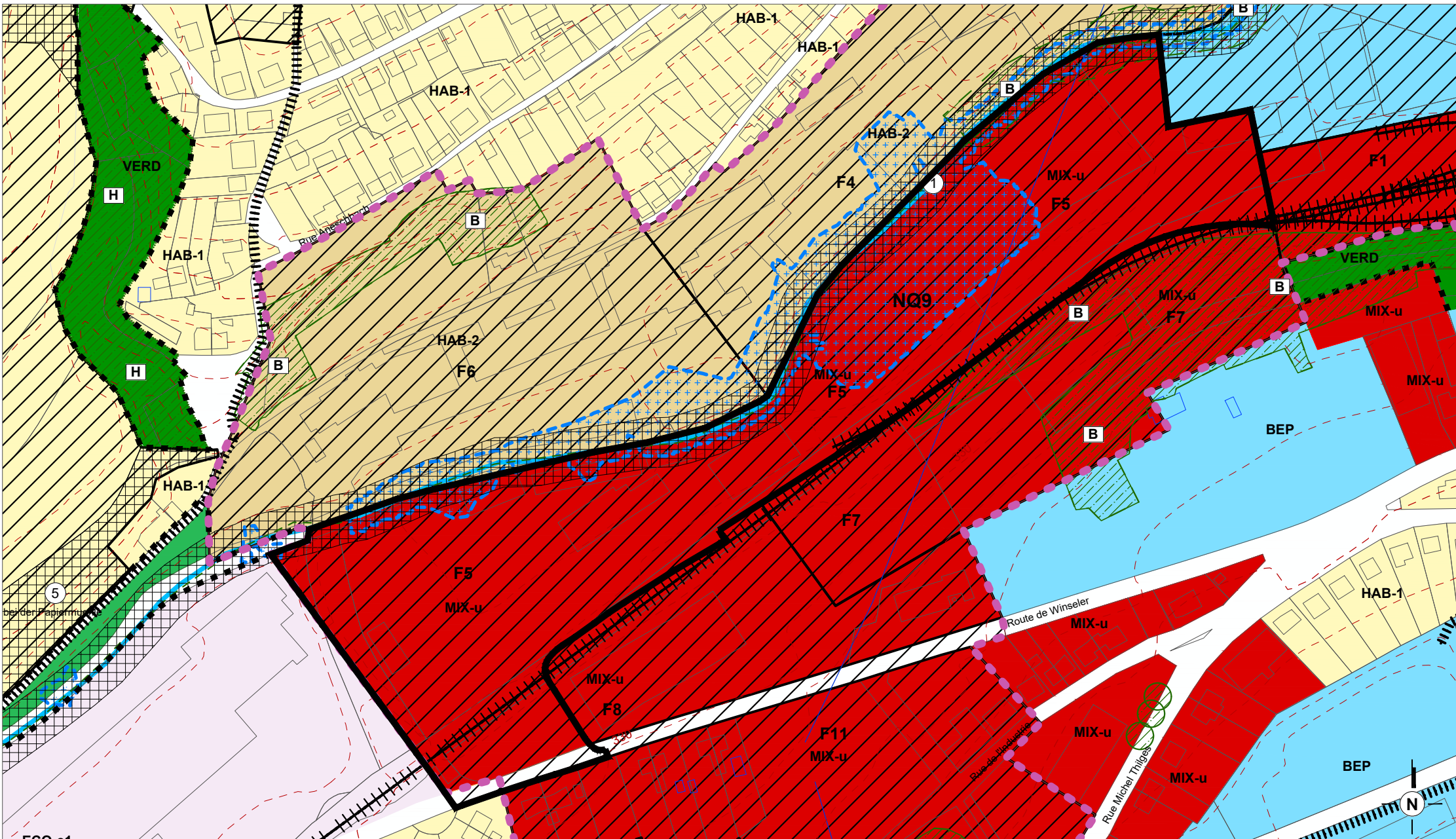
Abbildung 19: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).
Source : www.geoportail.lu 2021 modifiée par CO3 2021

La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

Partie graphique :

- reclassement d'une « zone d'habitation 2 » en « zone mixte urbaine »
- adaptation de la délimitation de la zone NQ9 – F5

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
--	-----	--

Zones d'activités

	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
--	--------	---

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

Zones destinées à rester libres

	FOR	Zone forestière
	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

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

Zones de servitude "urbanisation"

"cours d'eau"

"espace de verdure"

"Heidert 1"

Couloirs et espaces réservés

Travaux exceptionnels à réaliser dans le PAP NQ9

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 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

habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé Luxplan 2016

habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 21 de la loi du 16 juillet 2019 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon ProChirop 2019

biotope protégé surfacique (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009

biotope protégé ponctuel (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009

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
	Ligne électrique
	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
--	---

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

F1: MIX-u			
COS	0,50	CUS	1,35
	0,00		0,00
CSS	0,95	DL	35 0

F4: HAB-2			
COS	0,90	CUS	1,15
	0,00		0,00
CSS	0,95	DL	55 0

F6: HAB-2			
COS	0,80	CUS	0,95
	0,00		0,00
CSS	0,90	DL	50 0

F8: MIX-u			
COS	0,80	CUS	1,25
	0,00		0,00
CSS	0,95	DL	25 0

F3: BEP			
COS	0,70	CUS	1,20
	0,00		0,00
CSS	0,95	DL	/

F5: HAB-2			
COS	0,90	CUS	1,70
	0,00		0,00
CSS	0,95	DL	60 0

F7: MIX-u			
COS	0,45	CUS	0,85
	0,00		0,00
CSS	0,70	DL	45 0

F11: MIX-u/SPEC-2			
COS	0,60	CUS	0,90
	0,00		0,00
CSS	0,90	DL	52 0

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

COncept COnseil Communication
en urbanisme, aménagement du territoire
et environnement

COS s.à r.l.
3, bd. de l'Albette
L-1124 Luxembourg
Tel.: (+352) 26 68 41 29
Fax: (+352) 26 68 41 27
Mail: info@cco3.lu

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

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

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

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle:	1 / 2.500	Plan n°:	1707_04_03_II
----------	-----------	----------	---------------

Indice:	-	Date:	09.07.2021
---------	---	-------	------------

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

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, 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	
			"Auf Komicht", "Bei der Papiermühle", "In der Geetz", "Rue Charles Lambert" et "Route de Winseler"	Vote du conseil communal	
Modification ponctuelle du PAG	☒	Lieu-dit		Approbation ministérielle	
		surface brute	4,77 ha		
			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 Obersauei			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 _____ 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	Nombre d'immeubles isolés protégés	_____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha		
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	_____ ha		