

Für diese Teilbereiche besteht kein **direkter** Einfluss des Kapitels III der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

Schéma Directeur – NQ Wi 04 – „Auf Boeschent“

Für die Fläche NQ Wi 04 (Parzellen 1033/3908 und 1033/4462) wird entsprechend den Vorgaben des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ ein Schéma Directeur ausgearbeitet. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Fläche sollen detaillierte Entwicklungskonzepte ausgearbeitet werden, sodass in dem vorliegenden Schéma Directeur nur die Grundzüge beschrieben werden.

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 3,63ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aktivitätszone „Salzbaach“ westlich der Stadt Wiltz. Das städtebauliche Umfeld ist durch Industrie- und Bürogebäude sowie landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	regionale Aktivitätszone (ECO-r)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die westlich verlaufende Nationalstraße N 26B erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am südwestlichen Plangebietsrand (Wiltz, Salzbaach).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der N 26B befindet sich ein Mischwasser- und zum Teil ein Schmutzwasserkanal.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet bestehen Biotope (innerhalb des Plangebietes: Feldhecke und Felsaufschluss entlang der Nationalstraße, Laubbaumbestand im Osten, Silikatmagerrasen im Süden zur Nationalstraße), eine Eignung als Habitat nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG für Vogelarten des strukturierten Offenlandes sowie für bedrohte Fledermausarten ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse der SUP möglich.

Lage des Plangebietes

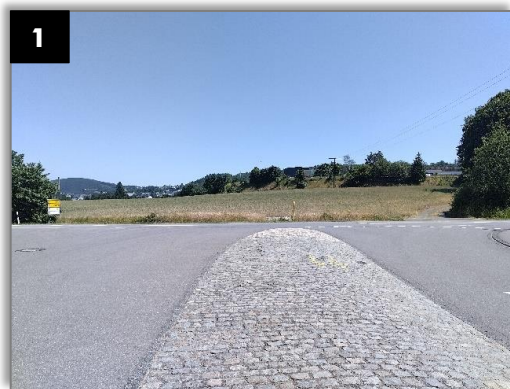


Abbildung 31: Blick von der Zufahrt zur bestehenden regionalen Aktivitätszone „Salzbaach“ auf das Plangebiet. Quelle: CO3 2023



Abbildung 32: Blick vom Süden des Plangebiets nach Norden und Niederwiltz. Quelle: CO3 2023



Abbildung 33: Blick von Westen entlang der N 26B auf das Plangebiet. Quelle: CO3 2023



Abbildung 34: Blick von der Kreuzung C.R. 319 – N 26B nach Süden auf das Plangebiet. Quelle: CO3 2023



Abbildung 35: Blick von Norden entlang der N 26B auf das Plangebiet. Quelle: CO3 2023



Abbildung 36: Blick von Nordwesten entlang der N 26B auf das Plangebiet. Quelle: CO3 2023



Abbildung 37: Panoramablick von Süden auf das Plangebiet. Quelle: CO3 2023



Abbildung 38: Panoramablick von der Kreuzung C.R. 319 – N 26B auf das Plangebiet. Quelle: CO3 2023

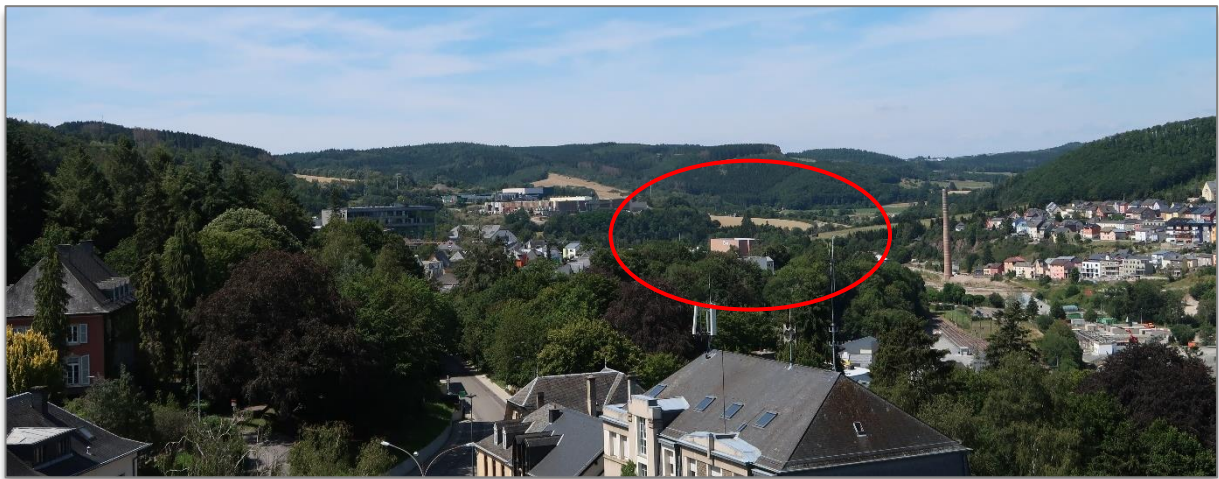


Abbildung 39: Blick vom Streikdenkmal im Ortszentrum von Wiltz auf das Plangebiet (rot umrandet). Quelle: CO3 2020



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

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

- Schaffung eines zeitgemäßen und nachhaltigen regionalen Gewerbegebietes nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft (Minimierung des Ressourcenverbrauchs).
- Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für unterschiedliche Unternehmen (Versorgungsunternehmen, Technologieunternehmen) bei flexibler Gestaltung der Flächennutzung (modulare und flexible Infrastrukturen).
- Hohe Qualität der weichen Standortfaktoren innerhalb des Plangebiets durch öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Kommunikationselementen bei Erhalt und Erweiterung der bestehenden Grünstrukturen.
- Entwicklung des Plangebietes aus der Landschaft heraus.
- Einbezug der bestehenden Grünstrukturen in die Freiflächengestaltung.
- Herstellung einer zeitgemäßen sowie ressourcen- und energieeffizienten Gewerbearchitektur.
- Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen und zentrale Einrichtungen für den ruhenden Verkehr.
- Integration der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft in den Bereichen:
 - Flächenmanagement & Korridore
 - Mobilität & Parkraum
 - Multifunktionale Dächer & Fassaden
 - Versorgung & Entsorgung
 - Natur & Landschaft
 - Naherholung & Freiflächen
 - Baukörper & Materialien
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z. B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Zentrale Zielsetzung ist die Entwicklung eines zeitgemäßen nachhaltigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft. Folgende Punkte sollten bei der Planung der regionalen Aktivitätszone berücksichtigt werden:

- Flächenmanagement & Korridore: effektive und effiziente Verteilung, Anordnung und Nutzung der verfügbaren Fläche; Einrichtung zentraler, gemeinschaftlich nutzbarer Infrastrukturen, Dienste und Funktionen; Vernetzung von Betriebsgebäuden und -flächen; flexible, modulare und partizipativ genutzte Flächen und Gebäude
- Mobilität & Parkraum: Bereitstellung multimodaler gemeinschaftlich nutzbarer sowie flexibel erweiterbarer Park- und Stellplätze; Optimierung der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel; Bereitstellung partizipativer Mobilitätslösungen; Integration der Elektromobilität
- Multifunktionale Dächer & Fassaden: Dach- und Fassadenflächen zur Energiegewinnung nutzen; Dach- und Fassadenbegrünung; Dachflächen zur Naherholung; Nutzung der Dachflächen für Oberflächenwasserrückhaltung und -wiederverwendung
- Versorgung & Entsorgung: Entwicklung gemeinsamer Energiekonzepte; Realisierung einer flexiblen an die Bedürfnisse angepassten Energieversorgung; effiziente Belichtung und Beleuchtung; Sammlung, Aufbereitung und Wiederverwendung von Regenwasser, Kühl- und Abwasser; Sammlung, Aufbereitung und Wiederverwendung von Produkten und Materialien
- Natur & Landschaft: Entwicklung aus der Landschaft heraus; Massenausgleich; Reduktion der Oberflächenversiegelung; Pflanzung vorrangig heimischer, klima- und schadstofftoleranter Arten; Aufstellung eines Umnutzungs- oder Rückbaukonzeptes
- Naherholung & Freiflächen: Integration von Naherholungs- und Versorgungsfunktionen; Anlage multifunktionaler Grünachsen, -korridore und Freiflächen; kollektive Lärm- und Staubschutzmaßnahmen für Mitarbeiter, Kunden und Anwohner
- Baukörper & Materialien: Verwendung umweltfreundlicher und wiederverwendbarer Materialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft; Errichtung modularer und flexibler Gebäudekörper

Die äußere, überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende N 26B, von der zur Erschließung des zentralen Plangebietsbereichs von Südwesten ausgehend eine interne Erschließungsachse nach Süden zum geplanten Gemeinschaftsparkhaus geführt werden soll. Die nördlichen Bürogebäude sollen über eine verkehrsberuhigte Straße, die gleichzeitig auch als Aufenthaltsraum genutzt werden kann, erschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sollen zur Minimierung der notwendigen Erschließungsinfrastrukturen gemeinschaftliche Einrichtungen (Parkhaus, Restaurants etc.) möglichst südwestlich organisiert werden, für den westlichen Bereich ist eine Nutzung als Recyclinghof (quintärer Sektor) vorgesehen, während sich im zentralen Bereich des Plangebietes vor allem Unternehmen des tertiären und quartären Wirtschaftssektors (Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, IT, Technologie und Beratung mit Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft) ansiedeln sollen.

Öffentliche Freiräume mit einer hohen ökologischen Qualität (Aufenthaltsräume) fördern die Adressbildung und Profilierung des Gewerbestandorts und tragen zu einer Vernetzung des Plangebiets mit den östlich angrenzenden Grünstrukturen bei.

Zur Sicherung einer qualitätsvollen urbanistischen Entwicklung wurde vom interkommunalen Syndikat für die Schaffung, Verwirklichung, Promotion und Betrieb einer Regionalen Wirtschaftszone in Wiltz die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in Auftrag gegeben.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes ist vornehmlich die Errichtung von Industrie-, Gewerbe- und Bürogebäuden zulässig. Betriebswohnungen und kleinere Produktionshallen sind ebenfalls zulässig.
Höhenentwicklung	Bei der Höhenentwicklung der Gebäude ist auf die Integration in die Topografie zu achten.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Folgende Flächen zählen zu den öffentlichen Flächen:

- Erschließungsachse
- geplante öffentliche Grün- und Aufenthaltsräume

Bei der Anlage der öffentlichen Räume, insbesondere der Aufenthaltsräume, ist auf eine ansprechende und attraktive Gestaltung zu achten.

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

4.1 Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes soll ausgehend von der westlich verlaufende N 26B erfolgen. Für die im zentralen Bereich geplanten Gebäude ist von Südwesten ausgehend, auf Höhe der bestehenden Kreuzung zwischen der N 26B und der Straße „Salzbaach“, eine interne verkehrsberuhigte Erschließungsachse, die unter der Berücksichtigung der Anforderungen der geplanten Nutzungen dimensioniert werden soll, vorgesehen. Bei der Herstellung der Zufahrten sind die Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) zu beachten. Eine Erschließung des Plangebietes über einen Kreisverkehr ist nicht vorgesehen.

Der überwiegende Anteil der benötigten Stellplätze soll im Süden des Plangebiets in einem Parkhaus organisiert werden. Aufgrund der Topographie besteht die Möglichkeit, diese Stellplätze gegebenenfalls auch für die Mitarbeitenden des südöstlich gelegenen Betriebes zugänglich zu machen.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Gewerbegebietes sind nach Norden hin Grün- und Freiräume, die für den Fußgängerverkehr erschlossen und notbefahrbar sein sollen, geplant. Des Weiteren soll zur Förderung der sanften Mobilität vom Norden des Plangebietes nach Osten zur „Route de Winseler“ ein Fußweg vorgesehen werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am südwestlichen Plangebietsrand (Wiltz, Salzbaach). Dort besteht mittels RGTR-Linien Anschluss nach Ettelbruck und Bastogne (Belgien) sowie über den Citybus an das Ortszentrum von Wiltz.

4.2 Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

In der Straßentrasse der N 26B befindet sich ein Mischwasserkanal und zum Teil ein Schmutzwasserkanal, der an den Mischwasserkanal anschließt. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE („Administration de la Gestion de l'Eau“) zu prüfen, ob die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle ausreichend ist und ob gegebenenfalls eine Verlängerung des Trennsystems notwendig wird.

‣ Regenwasser

Die Retention ist am natürlichen Geländetiefpunkt vorzusehen. Die Retention soll, sofern dies unter Beachtung der geplanten Nutzungen möglich ist, naturnah ausgestaltet werden und als Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Beschäftigten des Gewerbegebiets dienen. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist darauf zu achten, dass das Retentionsbecken angesichts der Nutzungsstruktur (Gewerbe) über die erforderlichen technischen Vorkehrungen verfügt (z. B. Tauchwand), sodass Risiken für Natur und Umwelt abgewendet werden können.

Das Regenwasser kann ausgehend von der Retention der nördlich verlaufenden „Wiltz“ zugeleitet werden. Dies erfordert die Querung der „Route de Winseler“ und das Einverständnis der Eigentümer weiterer zu querender Parzellen. Gegebenenfalls kann an den nördlich bestehenden Regenwasserkanal, der über die Parzelle 1043/3998 entwässert, angeschlossen werden. Welche Abflussmöglichkeiten genutzt werden sollen, ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

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

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

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und fällt nach Norden hin ab. Östlich ragen Ausläufer eines angrenzenden Laubbaumbestandes in das Plangebiet, entlang der Nationalstraße 26B befinden sich eine Feldhecke sowie ein Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation, im südlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Silikatmagerrasen. Südlich des Plangebietes befindet sich eine aus Ahorn bestehende Baumgruppe.



Abbildung 41: 3D-Darstellung des Plangebietes mit den angrenzenden Grünstrukturen. Quelle: geoportail.lu 2023

Im Zuge der Mobilisierung der Fläche sollten die bestehenden Grünstrukturen zur Eingrünung des Gebietes und aufgrund ihrer potenziellen Habitategnung erhalten werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude sollte aus der Landschaft heraus erfolgen.

Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung sollte zur Sicherstellung der Landschaftsintegration sowie zur Schaffung möglichst attraktiver Freiräume ein Grün- und Landschaftskonzept unter Einbezug der bestehenden Grünstrukturen (Habitategnung) erstellt werden.

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

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

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze finden sich eine Feldhecke und ein Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation, im Süden ein Silikatmagerrasen und im Osten ein Laubbaumbestand. Diese Grünstrukturen sind als Biotope nach Art. 17 NatSchG geschützt.
- Für das Plangebiet ist eine Eignung als Habitat nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG für Vogelarten des strukturierten Offenlandes sowie für bedrohte Fledermausarten auf Basis der Untersuchungsergebnisse der SUP anzunehmen.
- Auf dem Gebäude des südöstlich angrenzenden Unternehmens „Circuit Foil“ befinden sich 3,6GHz Basisstationen der öffentlichen Mobilfunknetze ≥ 50 Watt.
- Ca. 350m südöstlich des Plangebietes verläuft eine Stromleitung (65-150kV).
- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße (N 26B).
- Für die sich ansiedelnden Betriebe sind gegebenenfalls Betriebsgenehmigungen (COMMODO) erforderlich.
- Ob die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle ausreichend ist, muss im Rahmen der Projektentwicklung geprüft werden.
- Die vom zu erstellenden städtebaulichen Entwicklungskonzept ausgearbeiteten Leitlinien und -gedanken sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen.