

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

### 1. Charakteristika des Plangebietes

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

### Lage des Plangebietes

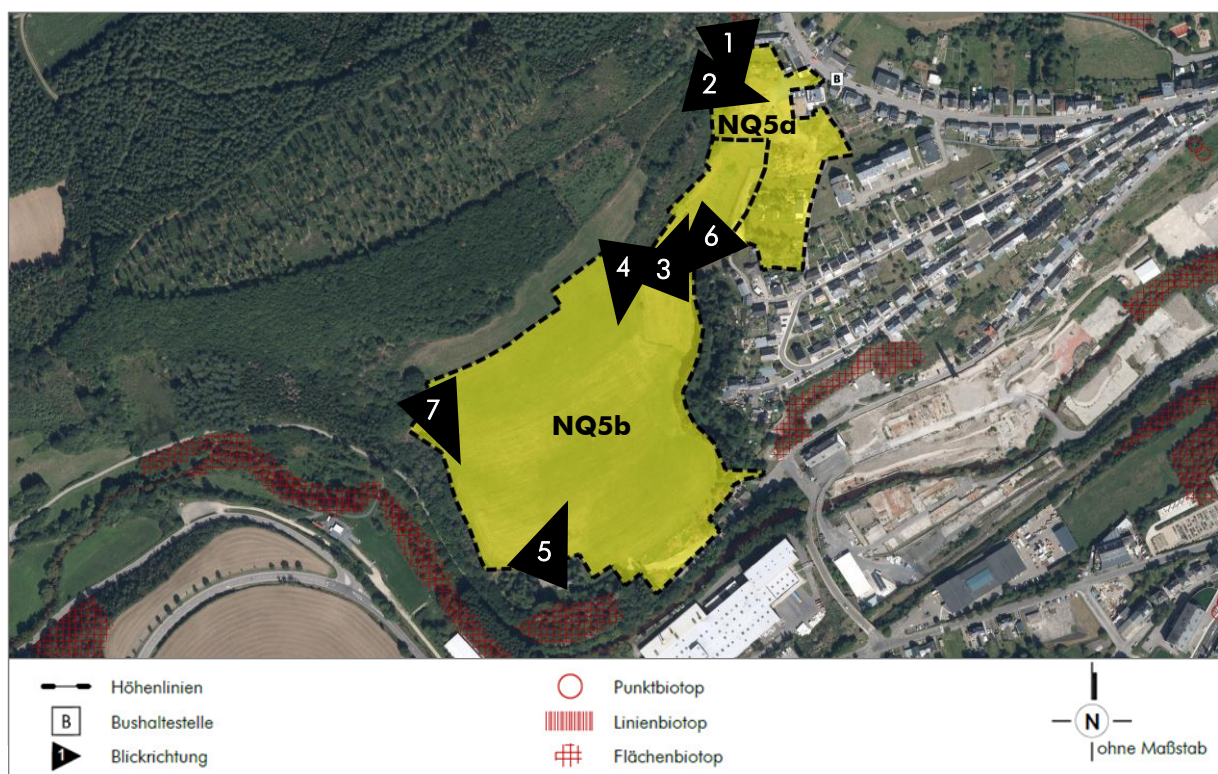




Abbildung 24: Blick auf das Plangebiet und die umgebende Bebauung sowie die Aktivitätszone „Wiltz“ aus südlicher Richtung



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



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



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



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



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





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



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

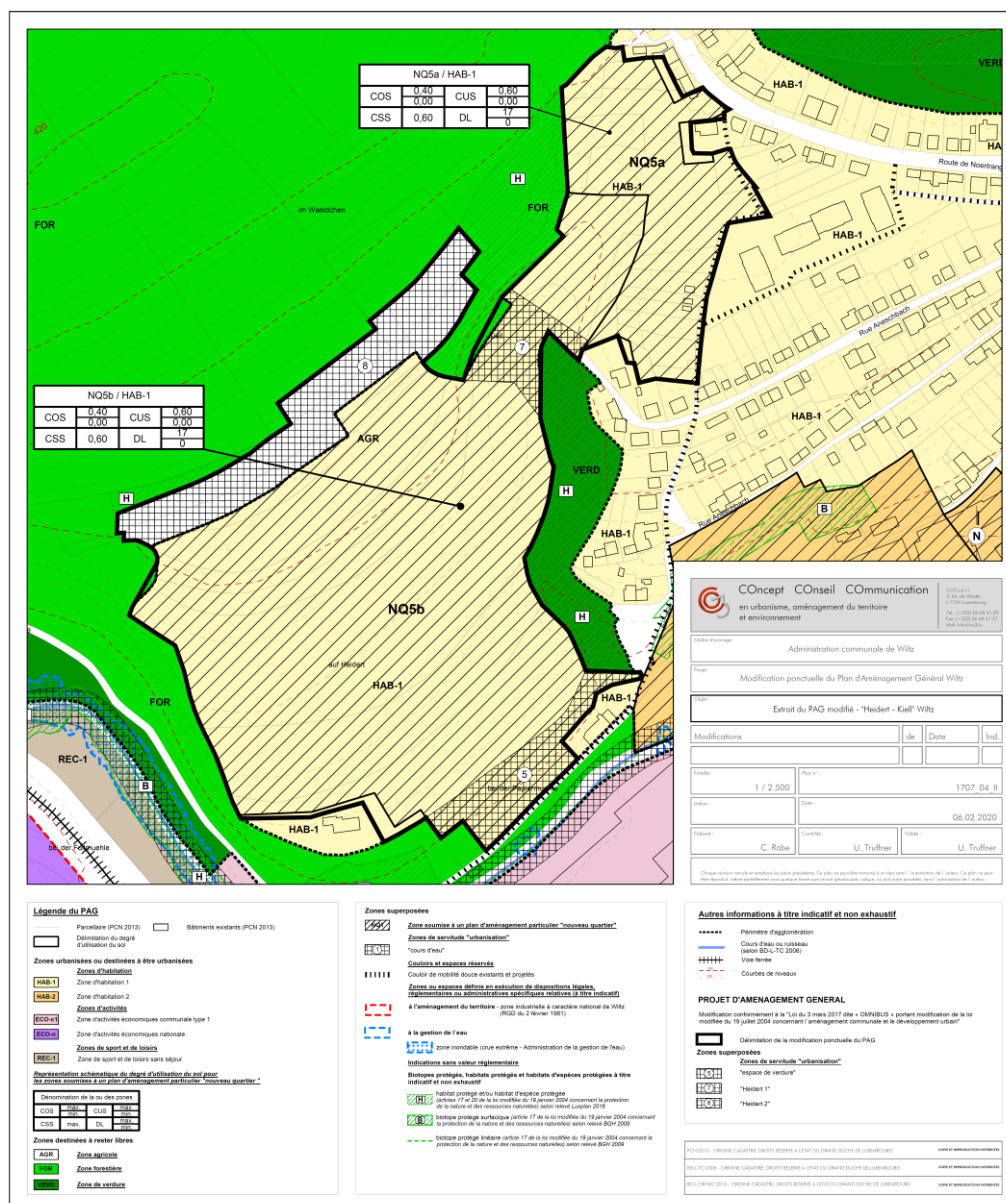


Abbildung 32: Auszug aus dem PAG modifié (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2020

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

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

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

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

#### Identität des Quartiers

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

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

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

#### ► SD NQ5b

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

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

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

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

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

► SD NQ5a

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

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

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

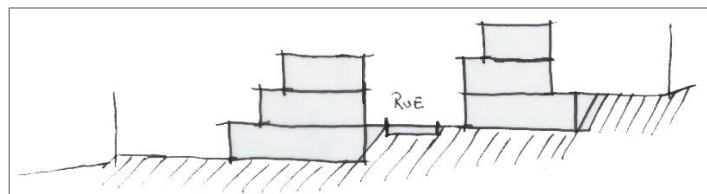


Abbildung 33: Prinzipschnitt zur Organisation der Baukörper mit Gartengeschossen. Quelle: CO3 2020

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



Abbildung 34: Städtebaulicher Entwurf. Quelle: CO3 2020

### Art und Maß der baulichen Nutzung

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

#### ► Schéma Directeur NQ5a

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

#### ► Schéma Directeur NQ5b

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



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

### Gestaltung des öffentlichen Raumes

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

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



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



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

### 4.1 Mobilitätskonzept

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

#### ► SD NQ 5a

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

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

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

#### ► SD NQ 5b

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

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

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

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

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



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

## 4.2 Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

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

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

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

### ‣ Regenwasser

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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