

FICHE TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR – EP-SD13 « ENNESCHT KAMPEN »

ORTSCHAFT WASSERBILLIG

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,26 Hektar
Aktuelle Nutzung	Gewerbe: Lager, Tankstelle, versiegelte Fläche
Geplante Nutzung im PAG	ECO-c1

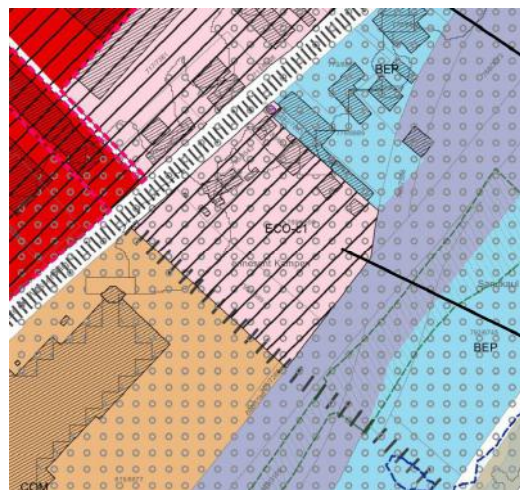
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la topographie, Orthophoto 2017

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

ENNESCHT KAMPEN – ECO-c1			
COS	Max. 0,45	CUS	Max. 0,70
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,65	DL	Max. 0
			Min.



Source: Zilmplän, Plan d'aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Umstrukturierung und Nachverdichtung einer Teilfläche im zentral gelegenen Gewerbegebiet „Kampen“ • Tankstelle entlang der N1 noch in Betrieb • Fläche grenzt im Süden an die Eisenbahnlinie Luxemburg – Trier → Lärm- und Vibrationsimmissionen • Nordöstlich angrenzend liegt das neue zu errichtende Gemeindeatelier • Laut CASIPO („Cadastre des sites pollués“) sind auf der Fläche Altlasten bekannt (Lagerfläche, Tankstelle, Aufschüttung und Tanklager)
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • Schaufenstereffekt für Bebauung entlang der N1 nutzen • Möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung • Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Umstrukturierung einer Gewerbefläche • Integration der Gewerbefläche in die umliegende Siedlungsstruktur → Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhen, Gestaltung, etc.) • Funktionale, aber dennoch attraktive Gestaltung aufgrund zentraler Lage in der Gemeinde und unmittelbar an der N1
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Nutzungen, vor allem Handwerk • Teilweise auch Büros und Geschäfte möglich → bis zu 20% der Bruttogeschossfläche
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil der abzutretenden Flächen wird im Rahmen der PAP-Aufstellung festgelegt (üblicherweise bis zu 25 %)
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Zum öffentlichen Raum gehören die Erschließungsstraße sowie die Flächen, die der Retention vom Regenwasser dienen.
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Gewerbenutzung passt sich gut in die umliegende Umgebung mit (geplantem) Gemeindeatelier, Einkaufszentrum, Tankstellen, etc. ein • Direkter Anschluss an die Nationalstraße N1 → das Ortszentrum von Wasserbillig ist somit in 1,2 km und das Ortszentrum Mertert in 1 km erreichbar
5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Raumaufteilung/innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes über eine Ringstraße sowie den Flächenzuschnitt des Plangebietes • Für das Gewerbegebiet sollen einheitliche Baukörper mit bis zu 10

	m Traufhöhe möglich sein → ein großer Maßstabssprung zu der umliegenden Bebauung soll vermieden werden
5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> Das Gewerbegebiet soll vorzugsweise dem Handwerk und Gewerbebetrieben vorbehalten werden und damit keiner stärkeren Verdichtung z.B. durch eine Konzentration von Büronutzungen zugeführt werden.
5.9 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ist die Fläche auf Schadstoffe (Altlasten) zu prüfen, ggf. sind die nötigen Sanierungsarbeiten vorzusehen Passive Lärmschutzmaßnahmen, sowie Vibrationsschutzmaßnahmen sind aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen vorzusehen
5.10 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> Bestehende Sichtachsen und visuelle Sequenzen gibt es nicht Der Eingangsbereich sollten entsprechend gestaltet werden
5.11 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche weist keine erhaltenswerte Vegetation auf
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Für den motorisierten sowie den nicht-motorisierten Verkehr befindet sich die Anschlussmöglichkeit über die „Route de Luxembourg“ (N1)
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund einer einzigen Zugangsmöglichkeit ist eine flächensparende primäre Erschließung in Form einer Stich-/Ringstraße vorgesehen
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> Für Büronutzung, Verwaltung, Handwerks- oder Industriebetriebe ist 1 Stellplatz pro 25 m² bereitzustellen. Besucherparkplätze können im Straßenraum angeboten werden
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle „Copal“ in ca. 180m erreichbar <p><u>RGTR 483:</u> Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt</p> <p><u>RGTR 485:</u> Grevenmacher – Wasserbillig – Echternach → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr</p> <p><u>Schienenverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bahnhaltestelle „Wasserbillig“ in ca. 1 km erreichbar <p><u>Linie 30:</u> Luxemburg – Wasserbillig – Trier (D) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen</p>

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss von Trinkwasser und Abwasser an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Route de Luxembourg“ (N1) • Retentionsvolumen für Oberflächenwasser vorsehen
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebiet grenzt aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsstruktur nicht an den Landschaftsraum
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine offene Gestaltung des Retentionsvolumens für Regenwasser, sowie eine Straßenrandeingrünung können zur Grünraumvernetzung beitragen
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet weist keine erhaltenswerten Biotope auf
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, etc.) sowie der Gemeinde
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, der betroffene Eigentümer muss einen entsprechenden PAP erarbeiten
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine phasenweise Entwicklung ist aufgrund der sich noch in Betrieb befindlichen Tankstelle sinnvoll: <ul style="list-style-type: none"> - Phase 1: Bebauung des rückwärtigen Bereichs → Nutzung der bestehenden Zugänge - Phase 2: Entwicklung entlang der Nationalstraße (N1) → Erschließung nur noch über eine Zufahrt von der Nationalstraße aus (ggf. über die geplante Verbindungsstraße zwischen dem CR134 und der N1) • Es ist ein PAP-NQ für das gesamte Gebiet zu erstellen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>