

## FICHE TECHNIQUE

### SCHÉMA DIRECTEUR – EP-SD19 « EWESCHT KAMPEN »

### ORTSCHAFT MERTERT/WASSERBILLIG

#### 1. MERKMALE

Fläche in ha	4,98 Hektar
Aktuelle Nutzung	Wohngebäude, Privatgärten
Geplante Nutzung im PAG	MIX-u B

#### 2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



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

#### 3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

##### EWESCHT KAMPEN – MIX U B 1 (3,12HA)

COS	Max.0,20	CUS	Max.0,40
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,40	DL	Max. 46
			Min.

##### EWESCHT KAMPEN – MIX U B 3 (0,49HA)

COS	max. 0,35	CUS	max.0,65
	min.		min.
CSS	max. 0,75	DL	max. 47
			min.

##### PAP 13316/28C (1,37HA)

COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,65
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,80	DL	Max.0
			Min.



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

#### 4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehender Geschäfts- und Gewerbestandort zwischen den Lokalität Wasserbillig und Mertert</li> <li>• Der Bereich Ewescht Kampen gilt als Verbindungselement beider Ortschaften → Entwicklungsfläche mit hohem Potenzial</li> <li>• Übergang zur Wohnbebauung von Wasserbillig im Nordosten</li> <li>• Vorläufiger Erhalt des Mercado-Einkaufszentrums und der Tankstellen entlang der Nationalstraße</li> <li>• Planbereich grenzt nordwestlich an die Weinberge</li> </ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgestaltung der rückwärtigen Flächen des bestehenden Tankstellenstandortes durch die Ansiedlung von Wohn-, Gewerbe- und Mischnutzungen</li> <li>• Schaffung funktionaler Verknüpfungen → Mischkultur mit „kurzen Wegen“</li> <li>• Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf dem Gemeindegebiet von Mertert</li> <li>• Reduzierung der Erschließungsstraßen über die Nationalstraße N1</li> <li>• Förderung der sanften Mobilität</li> <li>• Möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung</li> <li>• Schaffung von Räumen mit Aufenthaltsqualität zur soziale Kommunikation → Schaffung einer zentralen Grünachse</li> <li>• Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung</li> <li>• Erhalt von Frischluftbahnen</li> </ul>

#### 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen zur Mischnutzung mit vorwiegender Schaffung von Wohnraum → Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers als Ergänzung zu den Zentren in Wasserbillig und Mertert</li> <li>• Entlang der Weinberge sollen kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden, die eine gewisse Durchlässigkeit ermöglichen</li> <li>• Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhen, Gestaltung, etc.) → Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur, vor allem im Übergang zu den Wohngebieten</li> <li>• Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine entsprechende Gestaltung einer Grünachse am südlichen Gebietsrand als Übergang zu den Tankstellen und gewerblichen Nutzungen entlang der Nationalstraße</li> <li>• Möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude</li> </ul>
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischnutzung vorsehen → Ergänzung zum Zentrum von Wasserbillig</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Min. 25% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone MIX-u, sind für Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen</li> </ul>
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Anteil der abzutretenden Flächen wird im Rahmen der PAP-Aufstellung festgelegt und soll im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25 % betragen → kann aufgrund des vorzusehenden Grünkorridors sowie der 30m-Pufferzone zu den Weinbergen hin etwas großzügiger ausfallen</li> </ul>
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zum öffentlichen Raum gehören die Erschließungsstraßen, der südliche Grünkorridor mit Aufenthaltsplätzen sowie der 30m-Pufferstreifen zu den Weinbergen hin</li> <li>Die Grünachse soll ebenfalls Flächen für die Regenwasserrückhaltung bereit stellen</li> </ul>
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die schulischen Einrichtungen von Wasserbillig, sowie weitere öffentliche Einrichtungen (Gemeinde, Kirche, Kulturzentrum, etc.) sind im Ortszentrum von Wasserbillig angesiedelt und liegen etwa 600m entfernt (fußläufig erreichbar)</li> <li>Sonstige Versorgungsstrukturen solle im Rahmen der Entwicklung vorgesehen werden → Förderung der „kurzen Wege“</li> </ul>
5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Raumaufteilung/innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes über eine Ringstraße</li> <li>Für das Wohngebiet sind einheitliche Baukörper mit maximal 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss, und einer maximalen Trauf-/Firsthöhe von 8,50/11,50 m → ein großer Maßstabssprung zu der umliegenden Bebauung soll vermieden werden</li> <li>Punktuell sollen auch 3 Vollgeschosse möglich sein</li> </ul>
5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen → hier sollen zentrale Funktionen wie Wohnen, Versorgung und Gewerbe auf engstem Raum nebeneinander entstehen als Ergänzung zu den beiden Zentren Mertert und Wasserbillig</li> </ul>
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlere bis hohe Dichte durch die den Bau von Mischgebäuden mit Mehrfamilienhauscharakter</li> </ul>
5.9 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischung der Wohnraumtypen: für junge Familien, Paare, Singles, Alleinerziehende, Senioren, Wohngemeinschaften, Großfamilien, ggf. Home Office etc.</li> <li>Bereitstellung von sozialem Wohnraum vorsehen</li> <li>Eine Mischung von Gebäudetypen ist im Rahmen der MIX-u Festsetzungen möglich</li> <li>Um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen und eine angemessene Dichte zu erreichen sollen überwiegend Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden</li> </ul>

5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30m-Pufferstreifen zu den Weinbergen hin → sanfte Integration der Bebauung in die offene Landschaft</li> <li>• Südliche Grünachse als Pufferzone zu den Tankstellen hin</li> </ul>
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visuelle Achsen sollen vor allem vom Grünstreifen zu den Weinbergen hin freigehalten werden</li> <li>• Die Eingangsbereiche von der Nationalstraße aus sowie zu den Gebieten mit Mischnutzung sind entsprechend zu gestalten</li> </ul>
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche weist keine Elemente für die bauliche oder landschaftliche Identität auf</li> </ul>
<b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den motorisierten Verkehr befindet sich die Anschlussmöglichkeit in der „Route de Wasserbillig“ → Ringstraße zur Reduzierung der ein- und Ausfahrten auf die Nationalstraße</li> <li>• Verbindungen zu den umliegenden Wohngebieten sollen im Rahmen der Entwicklung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet werden → Wege in Grünachse und im 30m-Pufferstreifen entlang der Weinberge</li> </ul>
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ringstraße als Haupteerschließungsstraße → Tempo30</li> <li>• Erschließungsstraßen der Mischgebiete als Begegnungszonen/Spielstraßen vorsehen</li> <li>• In den Spielstraßen hat die Aufenthaltsfunktion Vorrang vor der Verkehrsfunktion</li> <li>• Zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind weiche Übergänge (z.B. mit Hilfe von Hecken) zu schaffen</li> </ul>
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 private Stellplätze pro Wohneinheit auf privatem Grundstück (Garage oder Carport + Stellplatz)</li> <li>• Möglichkeit für Stellplätze in Tiefgaragen vorzusehen</li> </ul>
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bushaltestelle „<b>Marais</b>“ in in ca. 300m Entfernung:</li> </ul> <p><u>RGTR 118:</u> Kirchberg, Gare routière Luxexpo – Trier, Hauptbahnhof → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr sowie 16:00 und 24:00 Uhr</p> <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>RGTR 507:</u> Grevenmacher, Gare routière – Ettelbrück CHdN → unregelmäßige Taktung (5 Verbindungen Morgens und 5 Verbindungen Abends)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bushaltestelle „<b>Copal</b>“ in ca. 300m Entfernung</li> </ul>

	<p><u>RGTR 118:</u> Kirchberg, Gare routière Luxexpo – Trier, Hauptbahnhof → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr sowie 16:00 und 24:00 Uhr</p> <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>RGTR 507:</u> Grevenmacher, Gare routière – Ettelbrück CHdN → unregelmäßige Taktung (5 Verbindungen Morgens und 5 Verbindungen Abends)</p> <p><u>Schienenverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhofstestelle „<b>Wasserbillig</b>“ in ca. 650m erreichbar</li> </ul> <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"> <li>• Anschluss von Trinkwasser und Regenabwasser an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Route de Wasserbillig“ geplant</li> <li>• Regenwasser soll in zentralen Retentionsbecken aufgefangen werden</li> </ul>
<b>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</b>	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Norden grenzt das Plangebiet an die Weinberge → 30m-Pufferzone zur sanften Integration in die offene Landschaft</li> </ul>
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als vernetzte Grünraumelemente können die aneinandergrenzenden privaten Gärten dienen, die durch begrünte Fassaden und Gründächer ergänzt werden</li> <li>• Eine Grünachse zwischen dem Gewerbegebiet an der Nationalstraße und dem Mischgebiet im rückwärtigen Teil der Planfläche soll der Grünraumvernetzung dienen</li> </ul>
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet weist keine erhaltenswerte Biotope auf</li> </ul>
<b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b>	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, etc.), sowie der Gemeinde</li> </ul>
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Umgestaltung und Entwicklung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen oder mehrere entsprechende PAPs erarbeiten</li> </ul>
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Phasierung der Entwicklung möglich → Vorerst soll das Mercado-Einkaufszentrum in der jetzigen Form bestehen bleiben: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phase 1: Entwicklung Mischgebiete und Grünachse</li> <li>- Phase 2: Umgestaltung Standort Einkaufszentrum Mercado</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur koordinierten Entwicklung des Plangebiets ist die Erstellung mehrerer PAP's vorzusehen</li> </ul>
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i></li> </ul>