

FICHE TECHNIQUE

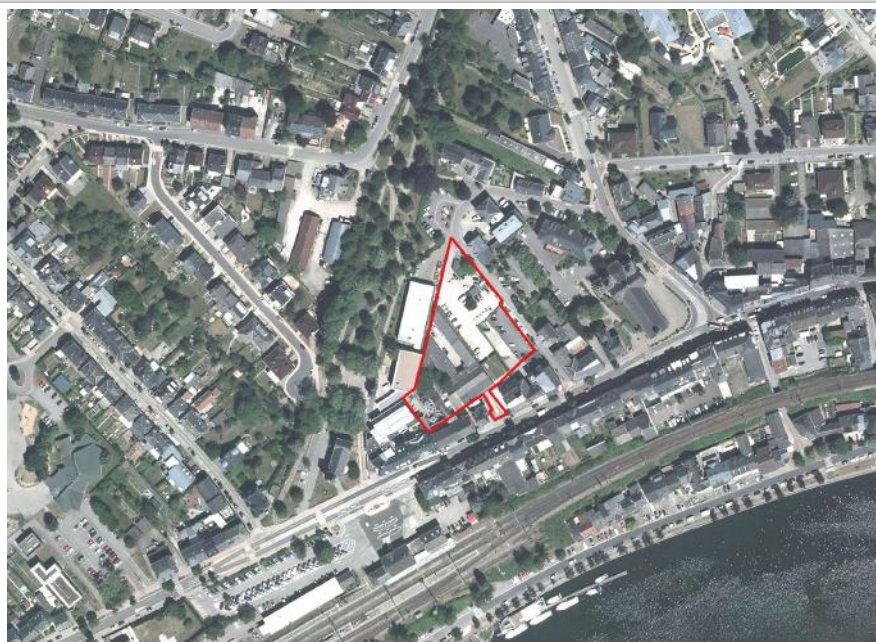
SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD22 « RUE ST. MARTIN OUEST »

ORTSCHAFT WASSERBILLIG

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,49 Hektar
Aktuelle Nutzung	Privatgärten, Garagen, Wohngebäude
Geplante Nutzung im PAG	MIX-u A

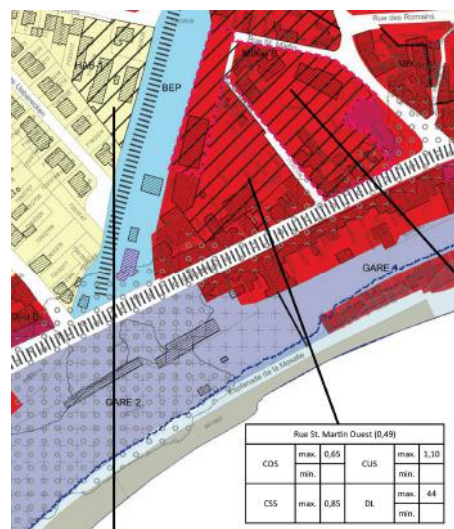
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



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

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

MIX-U A			
COS	Max. 0,65	CUS	Max. 1,10
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,85	DL	Max. 44
			Min.



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

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung der gewachsene Siedlungsstruktur von Wasserbillig • Umgestaltung eines rückwärtigen Bereichs der Nationalstraße im Zusammenspiel mit der Umgestaltung der Ortsmitte von Wasserbillig • Lage im Zentrum der Ortschaft Wasserbillig, Nähe zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen • Nähe zum Park von Wasserbillig
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung der wenig attraktiven Siedlungsstruktur im rückwärtigen Bereich der Nationalstraße im Zentrum von Wasserbillig • Nachverdichtung des Siedlungsgefüges, sowie Anpassung an die zum Teil städtische Umgebung • Möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung • Schaffung von Räumen mit Aufenthaltsqualität zur soziale Kommunikation → Zugang zum Park gewährleisten • Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Dichte Wohnbebauung mit städtischem Charakter • Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur → Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhen, Gestaltung, etc.) • Bebauung durch Mehrfamilienhäuser mit Nutzungsmischung → Optimierung der Bodennutzung • Schaffung von bezahlbarem Wohnraum • Funktionsmischung aufgrund der zentrumsnahen Lage → Bereitstellung von Geschäfts- und Dienstleistungsflächen • Schaffung von Treffpunkten mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine entsprechende Gestaltung des Innenbereiches des Gebietes • Möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Mischnutzung vorsehen → Ergänzung zum Zentrum von Wasserbillig • Min. 25% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone MIX-u, sind für Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen
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 und soll im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25 % betragen

5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Zum öffentlichen Raum gehören befestigte oder halbbefestigte Plätze entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes die als Treffpunkt fungieren sollen sowie die Fußgänger- und Radwege die das Gebiet erschließen • Die Plätze können zudem als Flächen für die Regenwasserrückhaltung dienen
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Die schulischen Einrichtungen von Wasserbillig, sowie weitere öffentliche Einrichtungen (Gemeinde, Kirche, Kulturzentrum, etc.) sind im Ortszentrum von Wasserbillig und fußläufig erreichbar • Sonstige Versorgungsstrukturen sind vor allem entlang der „Grand-Rue“ und in der neuen Ortsmitte vorhanden → Fußläufig 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 für Fußgänger und Radfahrer, den öffentlichen Plätzen sowie dem Flächenzuschnitt des Plangebietes • Für das Mischgebiet sind einheitliche Baukörper mit maximal 4 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorzusehen → ein großer Maßstabssprung zu der umliegenden Bebauung soll somit vermieden werden • Die Straßenrandbebauung entlang der „Rue St. Martin“ dient der Verbesserung der Straßenraumgestaltung
5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen → Versorgungsinfrastrukturen im Zentrum von Wasserbillig und der neuen Ortsmitte fußläufig erreichbar
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Dichte durch Mehrfamilienhäuser mit Nutzungsmischung im Einzugsbereich des Zentrums von Wasserbillig → Nachverdichtung der Ortschaft Wasserbillig
5.9 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> • Mischung der Wohnraumtypen: für junge Familien, Paare, Singles, Alleinerziehende, Senioren, Wohngemeinschaften, Großfamilien, ggf. Home Office etc. • Eine Mischung von Gebäudetypen ist im Rahmen der MIX-u Festsetzungen möglich • Um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen und eine angemessene Dichte zu erreichen sollen Einfamilienhäuser in diesem Bereich vermieden werden
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Baugrunduntersuchung soll die Fläche auf Schadstoffe (Altlasten) prüfen und ggf. mittels eines Arbeitsplan die nötige Sanierungsarbeiten vorsehen
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erhaltenswerte visuelle Achsen im Plangebiet vorhanden
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine erhaltenswerte Grünelemente auf • Die Fläche weist ebenfalls keine erhaltenswerte baulichen Elemente auf

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche ist über die „Rue St. Martin“ erschlossen Keine innere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr Erschließung der Gebäuden über eine Sammeltiefgarage Verbindungen für die sanfte Mobilität vorsehen → Zugang zum Park vorsehen Gestaltung der Wegeverbindungen im Sinne einer Zugänglichkeit des Plangebiets durch Rettungsdienste
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Autofreies Mischgebiet → Vorrang für den Fußgänger und Radfahrer Plätze sollen eine Aufenthaltsfunktion übernehmen und als Treffpunkt zur sozialen Kommunikation dienen Zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind weiche Übergänge (z.B. mit Hilfe von Hecken) zu schaffen
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> 1,5 private Stellplätze pro Wohneinheit in Sammeltiefgarage Zusätzliche Stellplätze für andere Nutzungen vorsehen
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle „Centre“ in ca. 250m 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>RGTR 507:</u> Grevenmacher, Gare routière – Ettelbrück CHdN → unregelmäßige Taktung (5 Verbindungen Morgens und 5 Verbindungen Abends)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle „Gare“ in ca. 180m erreichbar <p><u>RGTR 118:</u> Kirchberg – Mesenich frt – Trier (D) → in der Regel 60-Minuten-Takt mit Verdichtung zwischen 04:00 und 09:00 Uhr in Richtung Kirchberg und zwischen 16:00 und 00:00 Uhr in Richtung Trier (D)</p> <p><u>RGTR 306:</u> Esch/Belval – Cloche d'Or – Trier (D) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtung zwischen 05:00 und 08:00 Uhr in Richtung Esch/Belval und zwischen 16:00 und 19:00 Uhr in Richtung Trier (D)</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"> Bahnhaltestelle „Wasserbillig“ in ca. 400m 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 Regenabwasser an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue St. Martin“ geplant Regenwasser soll in kleinen Retentionsbecken auf den öffentlichen Plätzen aufgefangen werden
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 in der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht direkt an den Landschaftsraum
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> Als vernetzte Grünraumelemente können Grünstrukturen zwischen den privaten und öffentlichen Flächen dienen, die durch begrünte Fassaden und Gründächer ergänzt werden
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet weist keine erhaltenswerte 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 Umgestaltung und Entwicklung der Fläche erfordert eine Einigung zwischen den verschiedenen Eigentümer der Fläche, die einen PAP aufstellen müssen
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Größe des Planbereichs ist eine Phasierung nicht nötig Die Fläche kann Teil eines einzigen PAP's werden
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>