

## FICHE TECHNIQUE

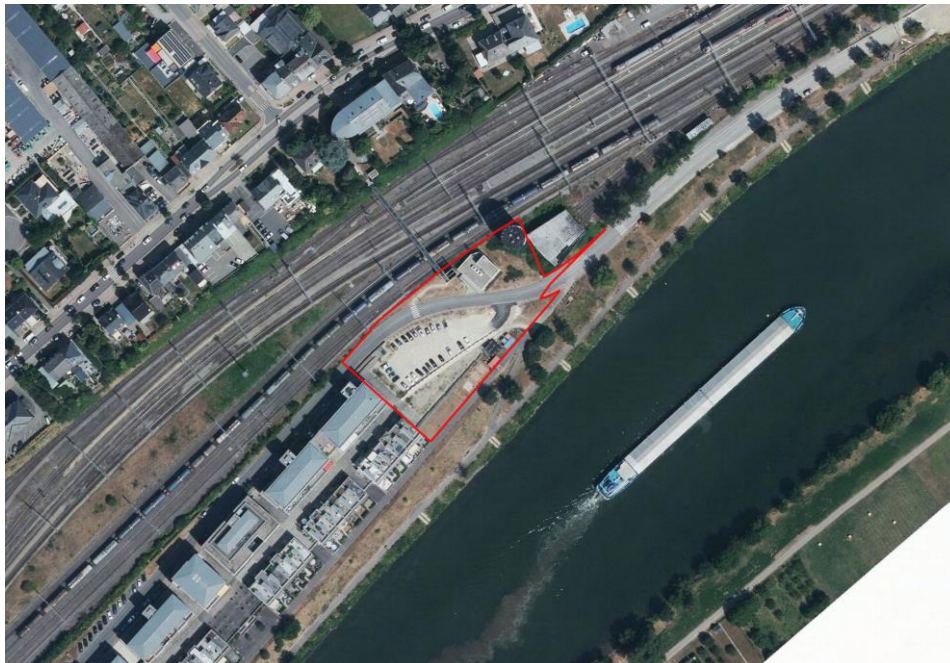
### SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD16 « ESPLANADE DE LA MOSELLE »

### ORTSCHAFT WASSERBILLIG

#### 1. MERKMALE

Fläche in ha	0,5 Hektar
Aktuelle Nutzung	Platz/unbebautes Gelände, Erschließungsstraße, Bestand (Wasserreservoir, Transformator)
Geplante Nutzung im PAG	MIX-u B

#### 2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la topographie, Orthophoto 2018

#### 3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

ESPLANADE DE LA MOSELLE			
COS	Max. 1,00	CUS	Max. 1,10
	Min.		Min.
CSS	Max. 1,00	DL	Max. 111
			Min.

Rue de Bocl			
COS	max.	0,41	
	min.		
CSS	max.	0,6t	
	min.		

Esplanade de la Moselle (0,54ha)					
COS	max.	1,00	CUS	max.	1,10
	min.			min.	
CSS	max.	1,00	DL	max.	111
	min.			min.	

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

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

<p>4.1 Städtebauliche Problemstellung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung und Inwertsetzung eines zentral gelegenen Baulandpotentials mit einer Mischnutzung, welches den Eingangsbereich des Baugebietes Esplanade de la Moselle bildet ("Kopfbau")</li> <li>• Realisierung einer angemessenen Verdichtung in zentraler Ortslage</li> <li>• Bestehende Lärmbelastung durch die benachbarte Bahnlinie Wasserbillig – Luxembourg → Umgang mit Lärmimmissionen</li> <li>• Teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet HQ-Extrem der Mosel</li> <li>• Aufwertung der bestehenden Fußgängerbrücke (Barrierefreier Umbau)</li> <li>• Erhaltung und Integration der bestehenden Erschließungsstraße „Esplanade de la Moselle“ in die Planung</li> </ul>
<p>4.2 Leitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akzentsetzende Bebauung im nordöstlichen Bereich des Mischgebietes Esplanade de la Moselle ("Kopfbau")</li> <li>• Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung</li> <li>• Abschirmung des Innenbereichs vor Lärmbelastung durch Gebäude parallel zur Bahnlinie</li> <li>• Integration von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation und als Übergang zwischen der südwestlichen und der zukünftigen Bebauung</li> <li>• Verbesserung der Durchlässigkeit für den nicht-motorisierten Verkehr durch Schaffung direkter Wegeverbindungen</li> </ul>

#### 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

<p>5.1 Städtebauliche Identität und Charakter</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischgebiet mit innenliegender Erschließung</li> <li>• Festlegung einer durchschnittlichen Bebauungsdichte, die zu einer möglichst effizienten Auslastung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung führt → Angepasste Verdichtung durch Residenzen mit Mischnutzung</li> <li>• Anpassung der baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhe, Gestaltung etc.) an den Charakter der angrenzenden Bebauung</li> <li>• Erlangung von Wohnqualität durch Bildung eines Platzes mit Ausrichtung zur Mosel</li> </ul>
<p>5.2 Nutzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeit einer hohen Funktionsmischung durch die reglementarisch vorgesehenen Möglichkeiten → min. 25% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone MIX-u sind der Wohnnutzung zuzuführen</li> </ul>
<p>5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche</p>	<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</li> </ul>

<p>5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Räume und die Fußwege sollen ihre Aufenthaltsfunktion erfüllen und als gemeinsam genutzte Fläche und Begegnungsraum der Bewohner fungieren</li> </ul>
<p>5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Versorgungsinfrastrukturen der Route de Wasserbillig sind über die Fußgängerbrücke in ca. 600 m zu erreichen</li> <li>• Die schulischen Einrichtungen von Wasserbillig sowie das Kulturzentrum befinden sich nördlich der Route de Wasserbillig und sind fußläufig in 500 m über die Fußgängerbrücke zu erreichen</li> <li>• Die öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum Wasserbillig sind über über die Bahnunterführung in 350 m zu erreichen.</li> <li>• Die geplante Mischnutzung fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein → Durch Fußwege und die Fußgängerbrücke erfolgt eine Anbindung an die umgebenden Quartiere sowie das Versorgungszentrum (im Durchschnitt ca. 500 m Fußweg)</li> </ul>
<p>5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Raumaufteilung / innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes (Erschließungsstraße mittig durch das Gebiet), den Flächenzuschnitt des Plangebietes sowie die Fuß- / Radwegestruktur</li> <li>• Durch die Anlage eines Platzes, der von der Bebauung gefasst wird, und verschiedenen Fußwegeverbindungen werden Aufenthaltsorte geschaffen → Quartiersplatz soll zudem als Übergangsfläche zwischen den bestehenden Einfamilienhäuser und den neuen Gebäuden dienen.</li> <li>• Innerhalb des Plangebiets werden Bauvolumen mit viergeschossigen Baukörpern empfohlen</li> <li>• Als Übergang zu den bestehenden Einfamilienhäusern fungiert der Platzraum, auch mit entsprechender Begrünung hin zu den Privatgärten. Ein abrupter Höhenversprung zwischen Bestand und Planung auf engem Raum ist zu vermeiden, auch wenn die Planung als Eingangsbereich einen Akzent setzt.</li> </ul>
<p>5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen → Versorgungsinfrastrukturen im Zentrum von Wasserbillig fußläufig erreichbar</li> </ul>
<p>5.8 Bauliche Dichten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Dichte (angepasst an die bestehende Bebauung südwestlich des Planungsbereich) durch Bebauung mit Mehrfamilienhäuser</li> </ul>
<p>5.9 Typologien und bauliche Mischung</p>	<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>• Um einen Akzent im Eingangsbereich des Quartieres zu setzen, sind Residenzen/ gewerblich genutzte Gebäude geplant, die sich um einen Platz anordnen und die Erschließungsstraße einfassen sollen</li> </ul>
<p>5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche ist Lärmbelastungen aufgrund der benachbarten Bahnlinie ausgesetzt → Es sollten passive Lärmschutzmaßnahmen</li> </ul>

Einschränkungen	(Schallschutzfenster, parallele Gebäudestellung, spezielle Belüftungsanlagen etc.) vorgesehen werden
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch den Verschwenk im Straßenverlauf entsteht automatisch eine Eingangssituation resp. eine deutlich wahrnehmbare Schwelle. Diese wird durch die umrahmende Bebauung unterstützt.</li> <li>• Es bestehen keine zu erhaltenden Sichtachsen</li> </ul>
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche weist keinen schützenswerten Vegetationsbestand oder erhaltenswerte Bestände auf, außer der Fußgängerbrücke über die Bahngleise, welche nicht nur erhalten, sondern auch behindertengerecht umgebaut werden soll</li> </ul>
<b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet wird über die Esplanade de la Moselle angebunden</li> <li>• Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes sind durch die nördlich angrenzenden Schienenstrecken eingeschränkt, jedoch gibt es eine Fußgängerbrücke über die Gleise, wodurch zumindest Anbindung für den nicht-motorisierten Verkehr nach Norden gegeben ist</li> </ul>
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die bestehende Erschließungsstraße Esplanade de la Moselle ist zu erhalten und mit in die Planung zu integrieren</li> <li>• Eine sekundäre Erschließung erfolgt durch die Anbindung und Schaffung mehrerer Fuß- und Radwege als direkte Verbindungen zur Umgebung</li> </ul>
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 private Stellplätze pro Wohneinheit</li> <li>• Stellplätze für die Residenzen/gewerblich genutzte Gebäude sind soweit möglich in Tiefgaragen unterzubringen, die je nach dem gemeinsame Zufahrten haben können</li> <li>• für Kundenverkehr von Geschäften bzw. Dienstleistungen sind Kurzzeitparkplätze</li> </ul>
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bushalttestelle "Marais" in ca. 250 m erreichbar: RGTR 483 : Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt</li> <li>RGTR 485: Grevenmacher – Wasserbillig – Echternach → 60 Minuten-Takt mit Verdichtungen</li> </ul> <p><u>Schienerverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhof Wasserbillig in 0,5 km Entfernung Linie 30, Luxembourg – Wasserbillig – Trier → 60-Minuten Takt mit Verdichtungen (Je nach Zugtyp ca. 32 – 44 Minuten nach Luxembourg)</li> <li>Fernverkehr der Linien IC 131, IC 132, IC 133, IC 134 stellt eine weitere Verbindung von Luxembourg nach Trier da → ca. 4 Verbindungen pro Tag</li> </ul>

<p>6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der Esplanade de la Moselle (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich</li> <li>• Retentionsvolumen für Oberflächenwasser sind nicht nötig, da eine Einleitung des Regenwassers direkt in die Mosel als Vorfluter erfolgen kann</li> </ul>
<p><b>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</b></p>	
<p>7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet grenzt nicht an die Grünzone an, so dass eine Einbindung in den Landschaftsraum entfällt</li> </ul>
<p>7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als vernetzte Grünraumelemente kann die Begrünung des vorzusehenden Platzes dienen</li> </ul>
<p>7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet weist keine erhaltenswerte Biotope auf</li> </ul>
<p><b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b></p>	
<p>8.1 Umsetzungsprogramm</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, etc.), sowie der Gemeinde</li> </ul>
<p>8.2 Machbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen entsprechenden PAP erarbeiten</li> <li>• Es bestehen ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes</li> </ul>
<p>8.3 Phasierung der Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine phasenweise Entwicklung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht vorgesehen</li> <li>• Infrastrukturen (Bürgersteig, technischen Infrastrukturen) sind in einem Schritt fertigzustellen</li> </ul>
<p>8.4 Abgrenzung des oder der PAP's</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i></li> </ul>