

## FICHE TECHNIQUE

### SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD17 « RUE DES ROMAINS »

### ORTSCHAFT WASSERBILLIG

#### 1. MERKMALE

Fläche in ha	0,28 Hektar
Aktuelle Nutzung	Privatgärten
Geplante Nutzung im PAG	HAB-2

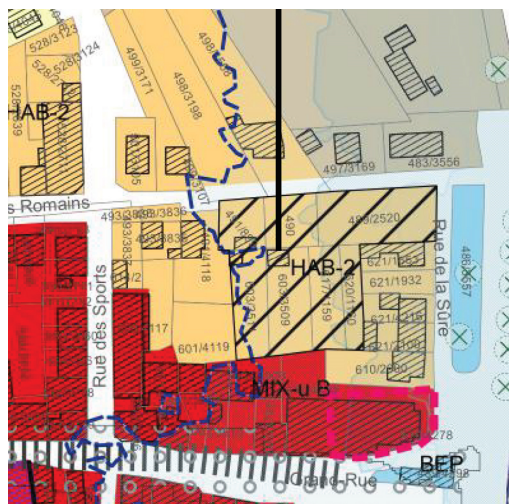
#### 2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



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

#### 3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

RUE DES ROMAINS			
COS	Max. 0,40	CUS	Max. 0,70
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,60	DL	Max. 50
			Min.



Source: Zilman, 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>• Integration einer neuen Wohnbebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Wasserbillig</li> <li>• Zentrumsnahe Lage in der Ortschaft, Nähe zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen</li> <li>• Geringe Flächengröße von</li> <li>• Lage innerhalb der Überschwemmungszone → städtebauliche und architektonische Maßnahmen zur Minderung der Risiken auf die Bebauung notwendig</li> </ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung einer neuen Wohnbebauung in zentrumsnaher Lage in Wasserbillig</li> <li>• Nachverdichtung des Siedlungsgefüges, sowie Anpassung an die zum Teil städtische Umgebung</li> <li>• Möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung</li> <li>• Schaffung von Räumen mit Aufenthaltsqualität zur soziale Kommunikation</li> <li>• Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung</li> </ul>

#### 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte Wohnbebauung mit städtischem Charakter</li> <li>• Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur → Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhen, Gestaltung, etc.)</li> <li>• Bebauung durch Zweifamilienhäuser geplant (laut Bebauungsvorschlag) → Optimierung der Bodennutzung</li> <li>• Geringe Funktionsmischung</li> <li>• Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine entsprechende Gestaltung der öffentlichen Stichstraße als verkehrsberuhigter Innenbereich</li> <li>• Möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude</li> </ul>
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Wohnen“ als primäre Nutzung → Ansiedlung von nicht-störenden, gewerblichen Nutzungen, wie bspw. Freiberufler möglich</li> <li>• Möglichkeit max. 20% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone HAB-2, einer anderen Nutzungen als der Wohnnutzung zuzuführen</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</li> </ul>
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum öffentlichen Raum gehört nur die Stichstraße, die der Erschließung dient und zudem als Treffpunkt fungieren soll</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 900m entfernt (fußläufig erreichbar)</li> <li>Sonstige Versorgungsstrukturen sind vor allem entlang der „Grand-Rue“ vorhanden und ebenfalls fußläufig erreichbar</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 die Stichstraße sowie dem Flächenzuschnitt des Plangebietes</li> <li>Für das Wohngebiet sind einheitliche Baukörper mit maximal 3 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>Das Erdgeschoss soll jedoch als Hochwasserschutzmaßnahme durchlässige gestaltet werden und nur für Stellplätze genutzt werden</li> <li>Zweifamilienhäuser tragen zudem zur Raumbildung im Quartier bei</li> </ul>
5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen → Versorgungsinfrastrukturen im Zentrum von Wasserbillig fußläufig erreichbar</li> </ul>
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlere Dichte durch Bebauung mit Mehrfamilienhäuser (Zweifamilienhäuser) im Einzugsbereich des Zentrums von Wasserbillig</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>Eine Mischung von Gebäudetypen ist im Rahmen der HAB-2 Festsetzungen möglich (überwiegend Mehrfamilienhäuser)</li> <li>Um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen und eine angemessene Dichte zu erreichen sind Maisonettwohnungen („maison bi-familiale“, „habitat intermédiaire“) vorgesehen</li> </ul>
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als Schutzmaßnahme gegen die Hochwassergefahr sollen die Gebäude als Pfahlbauten vorgesehen werden, um eine Durchlässigkeit bei Hochwasser zu gewährleisten → die offenen und durchlässigen Erdgeschosse, können so als Stellplätze genutzt werden.</li> </ul>
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Eingang in das Plangebiet erfolgt durch den Abzweig von der Rue des Romains, der aufgrund des Flächenzuschnitts und der Gebäudestellung eine Eingangssituation bildet</li> <li>Im Plangebiet sind keine erhaltenswerte Sichtachsen vorhanden</li> <li>Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes ergeben sich keine aufeinanderfolgenden visuelle Sequenzen und unterschiedliche</li> </ul>

	Räume, sondern die Stichstraße bildet ein Raum der von der Bebauung gefasst wird
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche weist keinen erhaltenswerten Vegetationsbestand auf</li> </ul>
<b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für den motorisierten, sowie den nicht-motorisierten Verkehr befindet sich die Anschlussmöglichkeit in der „Rue des Romains“</li> </ul>
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund einer einzigen Zugangsmöglichkeit ist eine flächensparende primäre Erschließung in Form einer Stichstraße geplant</li> <li>Bei der Gestaltung dieser Stichstraße 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>Die Stellplätze für die Maisonettwohnungen sind im Erdgeschoss der jeweiligen Gebäude vorzusehen</li> </ul>
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bushaltestelle „<b>op der Bréck</b>“ in ca. 200m erreichbar</li> </ul> <p><u>RGTR 118:</u> Luxemburg – Kirchberg – Mesenich frt. – Trier (D) → 60 Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 16:00 und 20:00 Uhr</p> <p><u>RGTR 306:</u> Esch/Belval – Cloche d'Or – Trier (via Leudelange) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 16:00 und 19:00 Uhr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bushaltestelle „<b>Centre</b>“ in ca. 350m erreichbar</li> </ul> <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"> <li>Bahnhaltestelle „<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 „Rue des Romains“ geplant</li> <li>Verlegung eines Schmutzwasserkanals, sowie einer Gasleitung in der „Rue des Romains“ notwendig → Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen in der „Rue de la Sûre“</li> </ul>

## 7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN

7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet grenzt aufgrund seiner Lage in der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht direkt an den Landschaftsraum</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> </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>

## 8. UMSETZUNGSKONZEPT

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 Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen entsprechenden PAP erarbeiten</li> <li>Zur Entwicklung des Plangebietes muss ein Ausbau der technischen Infrastrukturen in der „Rue des Romains“ vorgesehen werden</li> </ul>
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine phasenweise Entwicklung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht vorgesehen</li> <li>Es ist ein PAP-NQ für das gesamte Gebiet zu erstellen</li> <li>Infrastrukturen (Anschluss der „Rue des Romains“ an das bestehende Infrastrukturnetz und Stichstraße) sind einen Schritt fertigzustellen</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>