

## FICHE TECHNIQUE

### SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD18 « ROUTE D'ECHTERNACH »

### ORTSCHAFT WASSERBILLIG

#### 1. MERKMALE

Fläche in ha	1,05 Hektar
Aktuelle Nutzung	Wohngebäude, Privatgärten
Geplante Nutzung im PAG	MIX-u A, MIX-u B

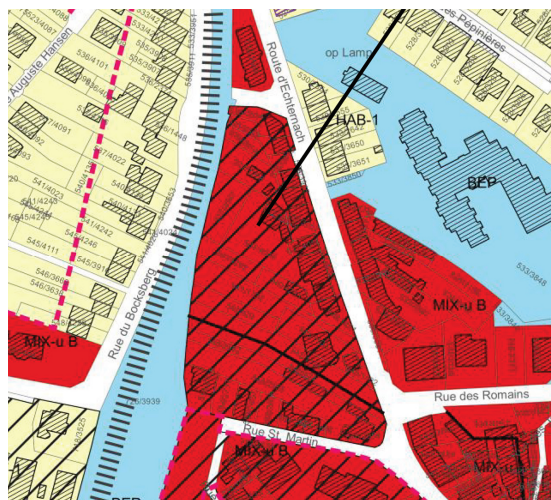
#### 2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



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

#### 3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

ROUTE D'ECHTERNACH			
COS	Max. 0,60	CUS	Max. 0,80
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,80	DL	Max. 70
			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>• Nachverdichtung der gewachsenen Siedlungsstruktur von Wasserbillig</li> <li>• Zentrumsnahe Lage in der Ortschaft, Nähe zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen</li> <li>• Übergang zum Park von Wasserbillig</li> </ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung einer neuen Siedlungsstruktur bestehend aus Wohn-, Misch-, Handels- und Gewerbegebäuden 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 sozialen Kommunikation → Einbeziehung des angrenzenden Parks</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 gereifte Ein- und Mehrfamilienhäuser → Optimierung der Bodennutzung</li> <li>• Schaffung von bezahlbarem Wohnraum</li> <li>• Funktionsmischung aufgrund der zentrumsnahen Lage → Bereitstellung von Geschäfts- und Dienstleistungsflächen</li> <li>• Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine entsprechende Gestaltung des Innenbereiches des Gebietes</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> <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</li> </ul>
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum öffentlichen Raum gehören befestigte Innenhöfe, die der Erschließung dienen und zudem als Treffpunkt fungieren sollen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine zentrale Grünfläche soll als Übergang zum Park dienen und 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 500 m 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 befahrbaren Innenhöfe sowie dem Flächenzuschnitt des Plangebietes</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>• Eine geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Route d'Echternach dient der Verbesserung der Straßenraumgestaltung</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>• Hohe Dichte durch Bebauung mit Mehrfamilienhäuser und vereinzelt gereihten Einfamilienhäuser im Einzugsbereich des Zentrums von Wasserbillig in Sinne der Nachverdichtung der Ortschaft 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 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>• Eine geschlossene Straßenrandbebauung ermöglicht eine Reduzierung der Lärmbelastung im Innenbereich des Planungsgebietes in dem vorwiegend öffentliche Räume zur sozialen Kommunikation entstehen sollen</li> </ul>
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visuelle Achsen solle vor allem von den Innenhöfen auf die zentrale Grünfläche freigehalten werden</li> <li>• Die Eingangsbereiche zu den Innenhöfen sind entsprechend zu gestalten, da die Verkehrsfunktion hier eine untergeordnete Rolle einnehmen soll</li> </ul>

5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche weist einige erhaltenswerte Bäume auf die im Rahmen der Bebauung erhalten werden sollen → Integration in zentrale Grünfläche möglich</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 „Route d'Echternach“ und der „Rue St. Martin“</li> </ul>
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet soll nicht von einer übergeordneten Erschließung durchzogen werden → Erschließung über kleine Innenhöfe vorsehen</li> <li>Sekundäre Erschließung für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung mit dem Park vorsehen</li> <li>Aufenthaltsfunktion hat in den Innenhöfen 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 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>Centre</b>“ in der Route d'Echternach auf Höhe des Plangebietes</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>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>Bahnhaltestelle „<b>Wasserbillig</b>“ in ca. 400m 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 d'Echternach“ und „Rue St. Martin“ geplant</li> <li>Regenwasser soll in zentralem Retentionsbecken aufgefangen werden</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> <li>Der Park dient als übergeordneter Grünzug der Ortschaft Wasserbillig → Verzahnung mit dem Plangebiet vorsehen</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 Umgestaltung und Entwicklung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen oder mehrere PAP's erarbeiten die den Vorgaben des vorliegenden Schéma directeur gerecht werden</li> </ul>
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phasierung der Entwicklung möglich</li> <li>Die Fläche kann mit Hilfe mehrerer PAP's entwickelt werden</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>