

FICHE TECHNIQUE

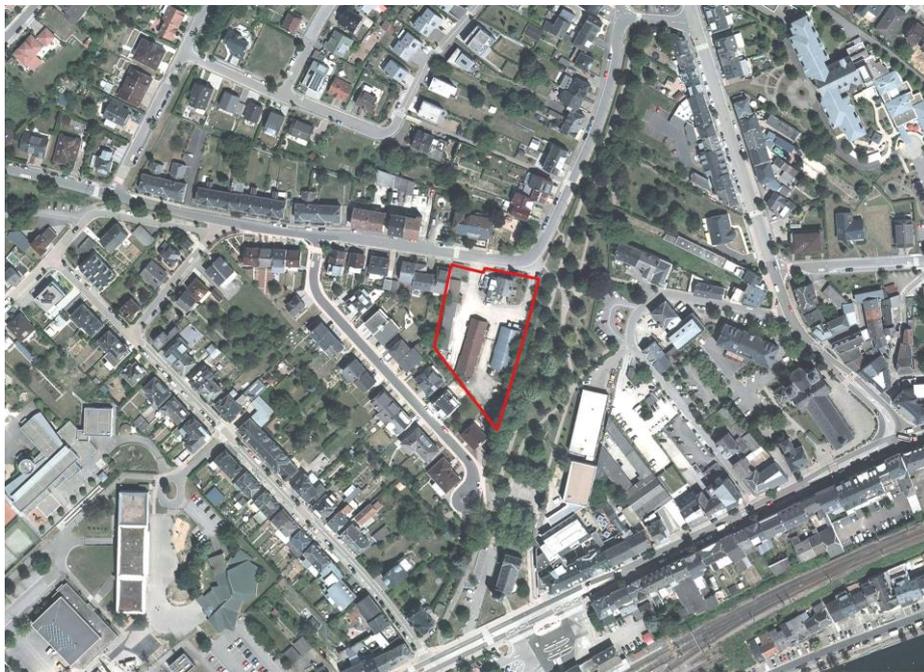
SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD11 « RUE DE BOCKSBERG »

ORTSCHAFT WASSERBILLIG

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,38 Hektar
Aktuelle Nutzung	Gewerbe mit Wohnhaus
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



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

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

RUE DE BOCKSBERG			
COS	Max. 0,45	CUS	Max. 0,70
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,65	DL	Max. 30
			Min.



Source: Zilmplan, 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"> • Restrukturierung einer gewerblich genutzten Fläche und Integration einer neuen Wohnbebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Wasserbillig • Zentrumsnahe Lage in der Ortschaft, Nähe zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen • Geringe Flächengröße von 0,37ha, die im Osten an den Park von Wasserbillig grenzt • Fläche ist im CASIPO (Cadastre des sites pollués) als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen
<p>4.2 Leitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung einer neuen Wohnbebauung in zentrumsnaher Lage in 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 • Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

<p>5.1 Städtebauliche Identität und Charakter</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ dichte Wohnbebauung mit städtischem Charakter • Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur → Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhen, Gestaltung, etc.) • Bebauung durch dichtere Formen der Einfamilienhausbebauung geplant → Optimierung der Bodennutzung • Geringe Funktionsmischung innerhalb der Möglichkeiten der Wohnzone HAB-1 • Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine entsprechende Gestaltung der öffentlichen Stichstraße als verkehrsberuhigter Innenbereich → Verbindung mit dem Park vorsehen • Möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude
<p>5.2 Nutzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vorrangig Wohnen, aber auch vereinzelt nicht-störende Freiberufler (Ärzte, Anwälte, Versicherungen, usw.) zulässig
<p>5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil der abzutretenden Flächen wird im Rahmen der PAP-Aufstellung festgelegt (üblicherweise bis zu 25 %)
<p>5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zum öffentlichen Raum gehört die Stichstraße, die der Erschließung dient und zudem als Kommunikationsraum fungieren soll, sowie eine Grünfläche die als Übergangsfläche zum Park dient

<p>5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die schulischen Einrichtungen von Wasserbillig sowie weitere öffentliche Einrichtungen (Gemeinde, Kirche, Kulturzentrum, etc.) im Ortszentrum von Wasserbillig liegen jeweils etwa 300m entfernt und sind somit fußläufig erreichbar • Sonstige Versorgungsstrukturen sind vor allem entlang der Grand-Rue vorhanden und ebenfalls fußläufig erreichbar
<p>5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Raumaufteilung/innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes über die Stichstraße sowie den Flächenzuschnitt des Plangebietes • Für das Wohngebiet sind einheitliche Baukörper mit maximal 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss, und einer maximalen Trauf-/Firsthöhe von 7,00 m/10,50 m → ein großer Maßstabssprung zu der umliegenden Bebauung soll vermieden werden • Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser tragen zudem zur Raumbildung im Quartier bei
<p>5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen → Versorgungsinfrastrukturen im Zentrum von Wasserbillig fußläufig erreichbar
<p>5.8 Bauliche Dichten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Dichte: Bebauung mit dichteren Formen des Einfamilienhauses (Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser) sowie vereinzelt Zweifamilienhäuser im direkten Einzugsbereich des Zentrums von Wasserbillig
<p>5.9 Typologien und bauliche Mischung</p>	<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 HAB-Festsetzungen möglich (überwiegend Einfamilienhäuser, punktuell Zweifamilienhäuser), um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen und eine angemessene Dichte zu erreichen
<p>5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ist die Fläche auf Schadstoffe (Altlasten) zu prüfen, ggf. sind die nötigen Sanierungsarbeiten vorzusehen
<p>5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Eingang in das Plangebiet erfolgt durch den Abzweig von der Rue de Bocksberg, der aufgrund des Flächenzuschnitts und der Gebäudestellung eine Eingangssituation bildet • Im Plangebiet sind keine erhaltenswerten Sichtachsen vorhanden • Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes ergeben sich keine aufeinanderfolgenden visuellen Sequenzen und unterschiedliche Räume, sondern die Stichstraße bildet ein Raum, der von der Bebauung gefasst wird
<p>5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche wird derzeit gewerblich genutzt und weist keinen erhaltenswerten Vegetationsbestand auf • Baumreihe am östlichen Rand, die jedoch bereits zum Park gehört,

	soll durch eine Bebauung keinen Schaden nehmen.
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Für den motorisierten sowie den nicht-motorisierten Verkehr befindet sich die Anschlussmöglichkeit in der „Rue de Bocksberg“ Alternativ kann eine Erschließungsstraße auch im Osten entlang des Parks angedacht werden. Eine fußläufige Erschließung soll den Zugang zum Park über das Wohngebiet ermöglichen
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund einer einzigen Zugangsmöglichkeit ist eine flächensparende Erschließung in Form einer Stichstraße geplant Bei der Gestaltung dieser Stichstraße hat die Aufenthaltsfunktion vor der Verbindungsfunktion Vorrang
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> 1,5 private Stellplätze pro Wohneinheit auf privatem Grundstück (Garage oder Carport + Stellplatz) Besucherparkplätze können im Straßenraum angeboten werden
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle „Rue des Roses“ in ca. 250m erreichbar <u>RGTR 483:</u> Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt Bushaltestelle „Centre“ in ca. 300m erreichbar <u>RGTR 483:</u> Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt <u>RGTR 485:</u> Grevenmacher – Wasserbillig – Echternach → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr Bushaltestelle „Gare“ in ca. 250m erreichbar <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) <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) <u>RGTR 485:</u> Grevenmacher – Wasserbillig – Echternach → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr <p><u>Schienenverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bahnhaltestelle „Wasserbillig“ in ca. 250m erreichbar <u>Linie 30:</u> Luxemburg – Wasserbillig – Trier (D) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss von Trinkwasser und Regenabwasser an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue de Bocksberg“ geplant
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 innerhalb der Siedlungsstruktur nicht an den natürlichen Landschaftsraum
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Als vernetzte Grünraumelemente können die aneinandergrenzenden privaten Gärten 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 erhaltenswerten Biotope auf • Baumreihe entlang östlicher Gebietsgrenze soll nicht durch die Bebauung beeinträchtigt werden
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 Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, der betroffene Eigentümer muss einen entsprechenden PAP erarbeiten
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine phasenweise Entwicklung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht vorgesehen • Es ist ein PAP-NQ für das gesamte Gebiet zu erstellen • Infrastrukturen (Kanal und Stichstraße) sind in einem Schritt fertigzustellen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>