

FICHE TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR – EP-SD19 « EWESCHT KAMPEN »

ORTSCHAFT MERTERT/WASSERBILLIG

1. MERKMALE

Fläche in ha	4,98 Hektar
Aktuelle Nutzung	Wohngebäude, Privatgärten
Geplante Nutzung im PAG	MIX-u B

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



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

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

EWESCHT KAMPEN – MIX U B EST			
COS	Max.0,35	CUS	Max.0,65
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 46
			Min.
EWESCHT KAMPEN – MIX U B OUEST			
COS	max. 0,35	CUS	max.0,65
	min.		min.
CSS	max. 0,75	DL	max. 47
			min.
PAP 13316/28C			
COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,65
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,80	DL	Max.0
			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"> • Bestehender Geschäfts- und Gewerbestandort zwischen den Lokalität Wasserbillig und Mertert • Der Bereich Ewescht Kampen gilt als Verbindungselement beider Ortschaften → Entwicklungsfläche mit hohem Potenzial • Übergang zur Wohnbebauung von Wasserbillig im Nordosten • Vorläufiger Erhalt des Mercado-Einkaufszentrums und der Tankstellen entlang der Nationalstraße • Planbereich grenzt nordwestlich an die Weinberge
<p>4.2 Leitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung der rückwärtigen Flächen des bestehenden Tankstellenstandortes durch die Ansiedlung von Wohn-, Gewerbe- und Mischnutzungen • Schaffung funktionaler Verknüpfungen → Mischkultur mit „kurzen Wegen“ • Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf dem Gemeindegebiet von Mertert • Reduzierung der Erschließungsstraßen über die Nationalstraße N1 • Förderung der sanften Mobilität • Möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung • Schaffung von Räumen mit Aufenthaltsqualität zur soziale Kommunikation → Schaffung einer zentralen Grünachse • Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung • Erhalt von Frischluftbahnen

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

<p>5.1 Städtebauliche Identität und Charakter</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen zur Mischnutzung mit vorwiegender Schaffung von Wohnraum → Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers als Ergänzung zu den Zentren in Wasserbillig und Mertert • Entlang der Weinberge sollen kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden, die eine gewisse Durchlässigkeit ermöglichen • Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhen, Gestaltung, etc.) → Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur, vor allem im Übergang zu den Wohngebieten • Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine entsprechende Gestaltung einer Grünachse am südlichen Gebietsrand als Übergang zu den Tankstellen und gewerblichen Nutzungen entlang der Nationalstraße • Möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude
<p>5.2 Nutzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mischnutzung vorsehen → Ergänzung zum Zentrum von Wasserbillig

	<ul style="list-style-type: none"> 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 → kann aufgrund des vorzusehenden Grünkorridors sowie der 30m-Pufferzone zu den Weinbergen hin etwas großzügiger ausfallen
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> Zum öffentlichen Raum gehören die Erschließungsstraßen, der südliche Grünkorridor mit Aufenthaltsplätzen sowie der 30m-Pufferstreifen zu den Weinbergen hin Die Grünachse soll ebenfalls Flächen für die Regenwasserrückhaltung bereit stellen
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 angesiedelt und liegen etwa 600m entfernt (fußläufig erreichbar) Sonstige Versorgungsstrukturen solle im Rahmen der Entwicklung vorgesehen werden → Förderung der „kurzen Wege“
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 über eine Ringstraße Für das Mischgebiet sind einheitliche Baukörper mit maximal 4 Vollgeschossen vorzusehen → ein großer Maßstabssprung zu der umliegenden Bebauung soll damit vermieden werden
5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen → hier sollen zentrale Funktionen wie Wohnen, Versorgung und Gewerbe auf engstem Raum nebeneinander entstehen als Ergänzung zu den beiden Zentren Mertert und Wasserbillig
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> Mittlere bis hohe Dichte durch die den Bau von Mischgebäuden mit Mehrfamilienhauscharakter
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. Bereitstellung von sozialem Wohnraum vorsehen 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 überwiegend Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> 30m-Pufferstreifen zu den Weinbergen hin → sanfte Integration der Bebauung in die offene Landschaft Südliche Grünachse als Pufferzone zu den Tankstellen hin

<p>5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Visuelle Achsen sollen vor allem vom Grünstreifen zu den Weinbergen hin freigehalten werden • Die Eingangsbereiche von der Nationalstraße aus sowie zu den Gebieten mit Mischnutzung sind entsprechend zu gestalten
<p>5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche weist keine Elemente für die bauliche oder landschaftliche Identität auf
<p>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</p>	
<p>6.1 Verbindungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Für den motorisierten Verkehr befindet sich die Anschlussmöglichkeit in der „Route de Wasserbillig“ → Ringstraße zur Reduzierung der ein- und Ausfahrten auf die Nationalstraße • Verbindungen zu den umliegenden Wohngebieten sollen im Rahmen der Entwicklung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet werden → Wege in Grünachse und im 30m-Pufferstreifen entlang der Weinberge
<p>6.2 Straßennetzhierarchie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ringstraße als Haupteerschließungsstraße → Tempo30 • Erschließungsstraßen der Mischgebiete als Begegnungszonen/Spielstraßen vorsehen • In den Spielstraßen hat die Aufenthaltsfunktion Vorrang vor der Verkehrsfunktion • Zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind weiche Übergänge (z.B. mit Hilfe von Hecken) zu schaffen
<p>6.3 Parkraummanagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1,5 private Stellplätze pro Wohneinheit auf privatem Grundstück (Garage oder Carport + Stellplatz) • Tiefgaragen oder Sammelparkplatzkonzept möglich
<p>6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport</p>	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bushaltestelle „Marais“ in in ca. 300m Entfernung: <u>RGTR 118:</u> Kirchberg, Gare routière Luxexpo – Trier, Hauptbahnhof → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr sowie 16:00 und 24:00 Uhr <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 <u>RGTR 507:</u> Grevenmacher, Gare routière – Ettelbrück CHdN → unregelmäßige Taktung (5 Verbindungen Morgens und 5 Verbindungen Abends) • Bushaltestelle „Copal“ in ca. 300m Entfernung <u>RGTR 118:</u> Kirchberg, Gare routière Luxexpo – Trier, Hauptbahnhof → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr sowie 16:00 und 24:00 Uhr <u>RGTR 483:</u> Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt

	<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. 650m 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 „Route de Wasserbillig“ geplant • Regenwasser soll in zentralen Retentionsbecken aufgefangen werden
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Im Norden grenzt das Plangebiet an die Weinberge → 30m-Pufferzone zur sanften Integration in die offene Landschaft
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 • Eine Grünachse zwischen dem Gewerbegebiet an der Nationalstraße und dem Mischgebiet im rückwärtigen Teil der Planfläche soll der Grünraumvernetzung dienen
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 erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen oder mehrere entsprechende PAPs erarbeiten
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Phasierung der Entwicklung möglich → Vorerst soll das Mercado-Einkaufszentrum nach den Möglichkeiten des bestehenden PAP's umgestaltet werden: <ul style="list-style-type: none"> - Phase 1: Umgestaltung Standort Einkaufszentrum Mercado - Phase 2: Entwicklung Mischgebiete und Grünachse • Zur koordinierten Entwicklung des Plangebiets ist die Erstellung mehrerer PAP's vorzusehen

8.4 Abgrenzung des oder der PAP's

- Siehe 8.3 *Phasierung der Entwicklung*