

FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD02 « AALMAUER / RUE DE MOMPACH »

ORTSCHAFT MERTERT

VERSION COORDONNEE DU PAG PAR LA MODIFICATION « AALMAUER / RUE DE MOMPACH »

1. MERKMALE

Fläche in ha	4,19 Hektar
Aktuelle Nutzung	Weideland, Weinberge, Gartenbereiche
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

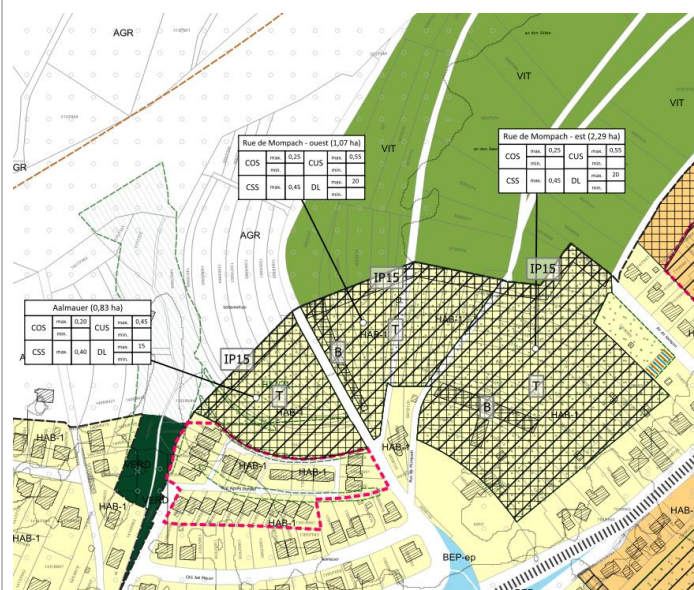
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la topographie, Orthophoto 2022

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

Aalmauer (0,83 ha)					
COS	max.	0,20	CUS	max.	0,45
	min.			min.	
CSS	max.	0,40	DL	max.	15
				min.	
Rue de Mompach - ouest (1,07 ha)					
COS	max.	0,25	CUS	max.	0,55
	min.			min.	
CSS	max.	0,45	DL	max.	20
				min.	
Rue de Mompach - est (2,29 ha)					
COS	max.	0,25	CUS	max.	0,55
	min.			min.	
CSS	max.	0,45	DL	max.	20
				min.	



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

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer maßvollen und einer in die Landschaft eingepassten Erweiterung des Siedlungskörpers → Herstellung eines weichen Überganges in die offene Landschaft und eine starke Durchgrünung des künftigen Wohngebietes • Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Fläche mit bewegter Topographie • Vermeidung einer hohen Anzahl an Zufahrten auf die Rue de Mompach um die Verkehrssicherheit zu wahren
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung eines verkehrsberuhigten neuen Wohngebietes beidseitig der Rue de Mompach/ C.R. 141A • Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation • Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers und als Vernetzung mit der Umgebung (→ sanfter Übergang zur Landschaft) • Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung • Schaffung von gefördertem Wohnraum (10 %-Mindestanteil an Bruttobaufläche) • Verbesserung der Durchlässigkeit von Wohnbereichen für den nicht-motorisierten Verkehr und Schaffung direkter Wegeverbindungen → Erhaltung und Weiterführung vorhandener Wegstrukturen

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Neues Wohnbaugebiet am Siedlungsrand • Erzielung einer möglichst effizienten Auslastung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung → Angepasste Verdichtung • Geringe Funktionsmischung • Möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude • Wohnqualität durch Aufweitungen der Straße mit erforderlichen Wendemöglichkeiten als Aufenthaltsbereiche (Wohnhof) • „Grüne Plätze“ als weitere Aufenthaltsbereiche runden das Angebot an den öffentlichen Räumen ab
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Vorrangig Wohnen, aber auch vereinzelt nicht-störende Freiberufler (Ärzte, Anwälte, Versicherungen, usw.) zulässig
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 (üblicherweise bis zu 25 %)
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Zu den öffentlichen Räumen im Plangebiet zählen: <ul style="list-style-type: none"> - die Wohnstraßen - die Fußwege - die Wendepunkte/ Wohnhöfe - die „grünen“ Quartiersplätze



	<ul style="list-style-type: none"> - die Retentionsflächen • Die verschiedenen öffentliche Räume sollen überwiegend ihre Aufenthaltsfunktion erfüllen und als gemeinsam genutzte Fläche und Begegnungsraum der Bewohner fungieren • Die Retentionsflächen dient dagegen der Entwässerung des Plangebietes
<p>5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Plangebiets sowie in den benachbarten Siedlungsbereichen dominiert die Wohnnutzung. • Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein → Durch Fußwege erfolgt eine Anbindung an die umgebende Wohnbebauung • Die Versorgungseinrichtungen an der „Route de Wasserbillig“ (Einkaufszentrum) liegen in der näheren Umgebung (ca. 500 m Fußweg) • Es besteht eine Anbindung über die Rue de Mompach und anschließend die Route de Wasserbillig an das Ortszentrum Wasserbillig, wo sich öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Geschäfte befinden • Die schulischen Einrichtungen von Mertert befinden sich im 1,2 km entfernten Zentrum der Ortschaft
<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 (System aus Stichstraßen mit Wendeplätzen), den Flächenzuschnitt des Plangebietes sowie die Fußwegestruktur • Schaffung von zusätzlichen Aufenthaltsräumen durch die Anlage von zwei „Grünen Quartiersplätzen“ • Für das Wohngebiet sind einheitliche Bauvolumen mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Trauf-/ Firsthöhe von 7,0 m / 11,0 m angedacht → Die vorzusehenden Gebäude sollten keinen zu großen Maßstabssprung zur umgebenden Bebauung darstellen • Reihen- und Doppelhäuser tragen zur Raumbildung bei → durch eine traufständige Stellung wird dieser Eindruck noch verstärkt
<p>5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen</p>	<p>Keine neue Zentralität in diesem Bereich vor</p> <p>Plan d'aménagement particulier – quartier existant :</p> <p>Genehmigungsdatum : 23. August 2019</p> <p>Referenznr. : 18350/28C, 28C/013/2018</p> <p>Plangrundlage : PCN 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> • gesehen → Versorgungsinfrastrukturen fußläufig erreichbar
<p>5.8 Bauliche Dichten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe bis mittlere Dichte durch teilweise dichtere Formen des Einfamilienhauses (Doppel- und Reihenhäuser) • Abnahme der Dichte Richtung Siedlungsrand

<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 innerhalb des Rahmens der HAB-1-Festsetzungen möglich (überwiegend Einfamilienhäuser) • Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der Lage am Siedlungsrand nicht erwünscht
<p>5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauung des Plangebietes wird gut einsehbar sein (exponierte Lage) und zur Bildung eines neuen Ortsrands führen → Verminderungsmaßnahmen sollten sein: <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines weichen Überganges in die offene Landschaft durch die Anlage von Pufferstreifen - Eine starke Durchgrünung des Plangebietes - Keine zu hohen Maßstabssprünge/ Anpassung der Bauvolumen an die nähere Umgebung und die Topographie • Um die Privatsphäre der südlich angrenzenden Wohnhäuser und ihrer Gärten zu wahren, sollten Eingrünungen in diesen Bereichen vorgenommen oder darauf geachtet werden, geplante Privatgärten an die bestehenden Privatgärten angrenzen zu lassen
<p>5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eingänge zum Plangebiet erfolgen durch Abzweigungen von der Rue de Mompach und An de Kampen • Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerte Sichtachsen vorhanden • Durch die verschiedenen Straßenabzweigungen innerhalb des Plangebiets ergeben sich aufeinanderfolgende, überschaubare Sequenzen, die jede für sich einen eigenen Raum bilden
<p>5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Auf der Fläche befindet sich im Norden entlang der Rue de Mompach eine erhaltenswerte Baumreihe sowie verschiedene erhaltenswerte Heckenstrukturen, die im Rahmen der Planungen erhalten werden sollen • Ein Teil der Fläche wird als Weinberg genutzt, der ein prägendes Element des Moseltals darstellt
<p>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</p>	
<p>6.1 Verbindungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anschlussmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr befinden sich an der Rue du Mompach und an der Straße An de Kampen • Für den nicht-motorisierten Verkehr können die bestehenden Wirtschaftswege in Richtung Norden und Osten genutzt werden
<p>6.2 Straßennetzhierarchie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine flächensparende Erschließung in Form eines Stichstraßensystems vorgesehen, um Durchgangsverkehr zu vermeiden und eine hohe Wohnqualität zu schaffen • Die Straßen sollen nach den Gestaltungsregeln für Wohnstraßen entwickelt werden → Die Aufenthaltsfunktion soll Vorrang vor der

	<p>Verbindungsfunktion haben, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Schaffung kurzer Wege werden verschiedene Fußwegeverbindungen zwischen den Stichstraßen und Anschlüsse an die bestehenden Wirtschaftswege vorgesehen • Es sind weiche Übergänge zwischen den privaten und öffentlichen Flächen vorzusehen
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 "Beckius" in ca. 350 m erreichbar: RGTR 333: Grevenmacher - Mertert - Wasserbillig → 60-Minuten-Takt • Bushaltestelle „Route Nationale“ in ca. 500 m erreichbar: RGTR 271: Echternach - Wasserbillig - Grevenmacher → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen RGTR 303: LUX, Kirchberg - Trier (D) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen • Bushaltestelle "Copal" in ca. 500 m erreichbar: RGTR 271: Echternach - Wasserbillig - Grevenmacher → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen RGTR 303: LUX, Kirchberg - Trier (D) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen RGTR 333: Grevenmacher - Mertert - Wasserbillig → 60-Minuten-Takt <p><u>Schienerverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bahnhof Wasserbillig in 1,6 km und Bahnhof Mertert in 1 km Entfernung: Linie 30, Luxembourg – Wasserbillig – Trier → 60-Minuten Takt mit Verdichtungen (Je nach Zugtyp ca. 32 – 44 Minuten nach Luxembourg) • 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
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss von Abwasser, Wasser, Strom, Gas an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue de Mompach“ und „An de Kampen“ geplant. Teil der Fläche wird für servitude «couloirs et espaces réservés» zur Verfügung gestellt, (Notwendigkeit für Entwässerungskonzept des benachbarten Neubaugebiets „Rue de Mompach“) • Retentionsvolumen für Oberflächenwasser sind im Bereich der Geländetiefpunkte (Süden der Fläche) mit Anschluss der Überläufe an das bestehende Kanalnetz oder bei dem Teilbereich westlich der Rue de Mompach gelegen an den nahen Bachlauf im Westen



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 im Nordwesten, Norden und Nordosten an die Grünzone an, so dass eine Einbindung in den Landschaftsraum notwendig ist → Eingrünungsmaßnahmen zur Schaffung von weichen Übergängen sind vorgesehen → Pflanzung von standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (abwechselnd Hecken und Baumreihen) → eine gute Integration in den Landschaftsraum ist durch die Aufstellung eines „Manuel écologique“ im Rahmen einer PAP-Planung zu gewährleisten.
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Als vernetzte Grünraumelemente können die aneinandergrenzenden privaten Gärten (geplant und bestehend) dienen, die durch die begrünten Retentionsflächen und „Grünen Quartiersplätze“ ergänzt werden
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet weist eine erhaltenswerte Baumreihe sowie eine erhaltenswerte Heckenstruktur auf, welche in die Planung zu integrieren sind. Diese sind im PAG als ZSU „Biotope“ gekennzeichnet. Weitere Biotope, die sich auf der Fläche befinden sollten nach Möglichkeit erhalten werden, ggf. kompensiert werden, wenn ein Erhalt nicht möglich ist.

8. UMSETZUNGSKONZEPT

8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, Straßenbauverwaltung, Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau) sowie der Gemeinde
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen oder mehrere PAP erarbeiten • Es bestehen ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine phasenweise Entwicklung des Plangebietes ist möglich und sinnvoll: <ul style="list-style-type: none"> - Östlicher Entwicklungsbereich erschlossen über die Straße „An de Kampen“ - Zentraler Entwicklungsbereich von der Rue de Mompach aus erschlossen - Nördlicher Entwicklungsbereich östlich der Rue de Mompach - Entwicklungsbereich westlich der Rue de Mompach • Die Erstellung mehrerer PAP-NQ ist möglich, sie sollen sich jedoch am Schéma directeur orientieren und sich somit ins Gesamtkonzept einfügen

8.4 Abgrenzung des oder der PAP's

- Siehe 8.3 *Phasierung der Entwicklung*