



Commune de Kayl

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL ETUDE PREPARATOIRE

TEIL D – SCHEMA DIRECTEUR

TETINGEN – SCHLACKENTIPP

VERSION POUR ACCORD DU CONSEIL COMMUNAL



zimplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

Auftraggeber

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAYL

4, rue de l'Hôtel de Ville

L-3674 Kayl

Tel. 56 66 66-1 | Fax 56 33 23

info@kayl.lu www.kayl.lu



Auftragnehmer

zimplan s.à r.l.

5, rue de Godbrange

L-6118 Junglinster

Tel. 26 25 95 15

info@zimplan.lu www.zimplan.lu

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



Projektnummer	20140489_ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Ben Backendorf, M. Sc. Aménagement du territoire et Urbanisme	20/07/2016
Geprüft von	Henning Nieboer, Dipl.-Geograph	25/07/2016
Modifikationen		
Index	Beschreibung	Datum
A	Modifications retenues dans le cadre de la procédure précédant le vote du Conseil Communal	11.10.2017

Z:\Kayl\PAG 2011\C_Documents\01_EP\EP_D\SD_09_Eco Schlackentipp\2016_07_20 FT_Schlackentipp_A.docx

Titelblatt: eigene Fotos, ACT – Geoportail

INHALTSVERZEICHNIS

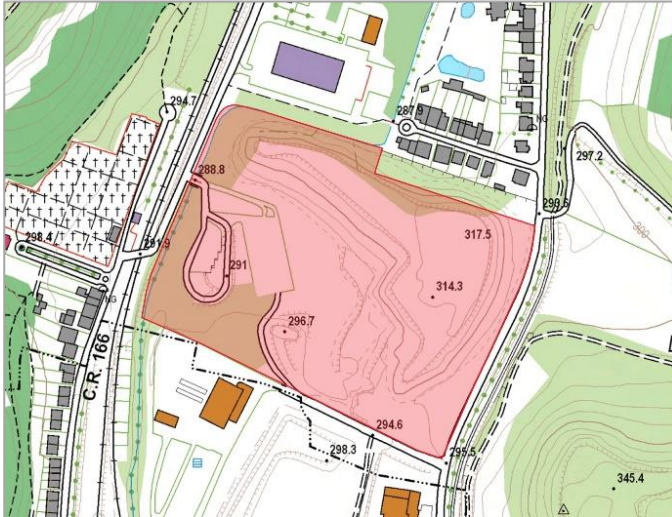
FICHE TECHNIQUE – "TEITENG – SCHLACKENTIPP"	5
1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	5
2. Städtebauliches Konzept	10
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept	13
4. Landschafts- und Freiraumkonzept	15
5. Realisierungskonzept	16
6. Pläne	17

FICHE TECHNIQUE – "TEITENG – SCHLACKENTIPP"

1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

a) Rahmenbedingungen

Abb. 1 – Lage im Ortsgefüge



Lage: Lage am südlichen Ortsrand von Tetingen
zwischen der N. 33 und der Rue de la Fontaine

Größe: 6,8 ha

Besitzverhältnisse: Alle Parzellen im Besitz von privaten Unternehmen

akt. Nutzung: Schlackenhalde, Recyclingcenter
der Gemeinde Kayl

Topografie: sehr unregelmäßige Topographie
durch die vorgenommenen Aufschüttungen

Besonderheiten:
Altlastenverdachtsfläche (Ablagerungen und sonstige)

Quelle: www.geoportail.lu

Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)



Quelle: www.geoportail.lu

Abb. 3 – Blick vom Eingang bei der Rue de la Fontaine nach Osten



Abb. 4 – Blick auf Wall hinter der Bebauung in der „Rue de la Tannerie“



Quelle Fotos: zilmplän s.à r.l. 2015

Abb. 5 – Blick auf die „Schlackentipp“ in Richtung Nord-Westen



Abb. 6 – Bachlauf des Kaylbach entlang der Rue de la Fontaine



Quelle Fotos: zilmpla n s.à r.l. 2015

Abb. 7 – Ausschnitt PAG



Quelle: zilmpla s.à.r.l (18.10.2017)

Ausweisung PAG:

- Zone d'activités économique communale de type 1 (ECO-c1)
- Zone soumise à un PAP-NQ

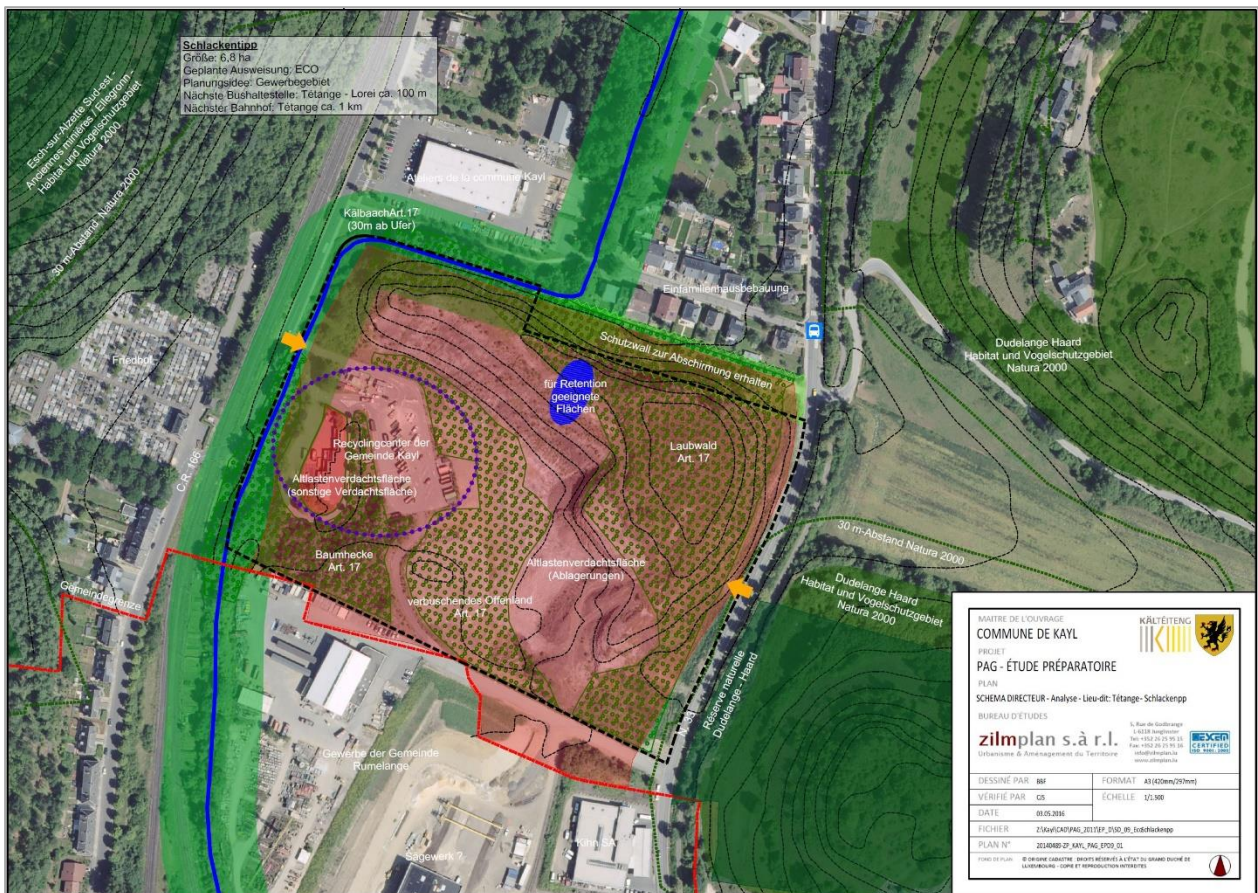
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

09 Schlackentipp			
COS	max. 0,50	CUS	max. 1,00
	min.		min.
CSS	max. 0,85	DL	max.
			min.

b) Herausforderungen

- Planung eines Gewerbegebietes auf dem Gelände einer derzeitigen Schlackenhalde
- Mehr als die Hälfte der Fläche sind wertvolle geschützte Biotope nach Art. 17
- Die gesamte Fläche stellt eine Altlastenverdachtsfläche durch die vorgenommenen Ablagerungen da → Vorherige Untersuchung und evtl. Behandlung der Altlastenverdachtsflächen notwendig

Abb. 8: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l. nach Plan KAYL_PAG_EP01_01 (Stand: 03.05.2016)

c) Ziele und Leitlinien

- Vermeidung einer zusätzlichen Querverbindung des westlichen mit dem östlichen Teil des Kayltals um keine neuen Schleichwege zu schaffen
- Entwicklung eines sich in die Umgebung einfügenden Gewerbegebietes
- Schaffung eines zentralen Grünstreifens (Nord/Süd) mit Verlegung des Kälbaachs sowie zwei Grünachsen (Ost/West) im Norden und im Süden der Fläche als Verbindungskorridor der bestehenden Natura-2000-Gebiete („Dudelange Haard“ und „Esch-sur-Alzette Sud-est“)
- Größtmögliche Erhaltung der bestehenden Biotope, Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers zur Förderung der Vernetzung mit der Umgebung

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

Abb. 9 – Städtebaulicher Vorentwurf (Beispiel)



Quelle: eigene Darstellung zimplan s.à r.l. nach Plan KAYL_PAG_EPD9_02A (Stand: 07.10.2017)

- Entwicklung eines unifunktionalen Gewerbegebietes am Ortsrand der Gemeinde Kayl
- Schaffung zwei durch eine Grünachse getrennter Bereiche:
 - Westlich: Centre de recyclage Kayl/Rumelange (Syndicat intercommunal STEP) soll erhalten bleiben, ggf. erweitert werden und Erweiterungsflächen für das Gemeindeatelier bereit gestellt werden
 - Östlich: Neues Gewerbegebiet mit zentraler Erschließung über die N33
- Integration einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen
- Deutliche Abgrenzung des Geländes zur Umgebung aus Sicherheitsgründen
- entlang der Gebietsränder sorgen Vegetationssäume für einen sanften Übergang zur Umgebung und dienen gleichzeitig als Puffer zur N33 im östlichen Teil
- Abfluss des Oberflächenwassers mit dem Gefälle in Richtung Westen zum „Kälbaach“, Anlegen einer Retentionsfläche innerhalb einer offenen Grünfläche entlang des verlegten und renaturierten „Kälbaachs“

b) Anteil der abzutretenden Flächen

- wird im PAP festgelegt, im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25%
- mit der vorgesehenen Erschließung ist ein Anteil von voraussichtlich rund 30% erforderlich, um die dargestellten Konzeptelemente umzusetzen und eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Durch Umsetzung der dargestellten Konzeptelemente wird auch der Bedarf an Maßnahmen zur Biotopkompensierung minimiert.

c) Lage, Gestaltung und Charakteristik des öffentlichen Raums

- Die Erschließungsstraße im östlichen Plangebiet mit anschließender Wendemöglichkeit für Lastzüge erfüllen eine reine Verkehrsfunktion
- Die zentrale Grünachse soll eine Aufenthaltsfunktion gewährleisten und als Treffpunkt der sozialen Kommunikation dienen

d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung

- die geplante Gewerbenutzung passt sich gut in die umliegende Umgebung aufgrund ähnlicher Nutzungen ein
- Ein Fuß- und Radwegenetz soll der Anbindung an die umliegenden Quartiere und der Durchlässigkeit des geplanten Gewerbegebietes dienen
- es besteht ein direkter Anschluss des größeren östlichen Teils zur N 33 sowie des westlichen Teils zum CR 166 → über diese ist das Ortszentrum von Teiteng in 1 km und das Ortszentrum vom benachbarten Rumelange in 1,1 km zu erreichen
- Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf sind in beiden o.g. Ortszentren vorhanden und gut mit dem öffentlichen Transport, aber auch mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar
- Medizinische Einrichtungen (Ärzte und Apotheke) befinden sich ebenfalls in den beiden o.g. Ortszentren
- Einen Autobahnanschluss an die A13 bei Kayl gibt es in 2,2 km Entfernung; dieser ist über die N33 erreichbar

e) Raumaufteilung, Gebäudevolumen und Schnittstellen zwischen verschiedenen Häuserblöcken und Quartieren

- die Raumaufteilung / innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes mit Hilfe von Stichstraßen, sowie einer zentralen Grünachse die nur fußläufig überquert werden soll
- Schaffung von Aufenthaltsräumen durch die Anlage von öffentlich zugänglichen Grünflächen
- Vorzugsweise einheitliche Bauvolumen mit bis zu 10m Traufhöhe

f) Zentralität – Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- Die Planung für diese Fläche sieht keine stark verdichteten und gemischten Strukturen oder öffentliche Räume mit übergeordneten Funktionen vor

g) Dichteverteilung

- Das Gewerbegebiet soll vorzugsweise dem Handel, Handwerk und Gewerbebetrieben vorbehalten werden und damit keiner stärkeren Verdichtung z.B. durch eine Konzentration von Büronutzungen zugeführt werden.

h) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- Mögliche Verschmutzung des Bodens und des Grundwassers durch Altlasten → Der Boden sollte vor der Entwicklung der Fläche untersucht und ggf. saniert werden
- Emissionen der zukünftigen Gewerbebetriebe → Schutzwall zum nördlich angrenzenden Wohngebiet
- Zerstörung einer Vielzahl an wertvollen Biotopen → Es sind ausreichend Ausgleichsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen vorzunehmen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes → Gebietsrandeingrünung soll das Gebiet nach außen hin abschirmen
- Beeinträchtigung resp. Zerstörung der Klimafunktion als Kaltluftsammlbereich und Ausgleichsraum → Großzügig gestaltete Grünflächen, sowie ein Grünkorridor im Norden soll als Ausgleich dienen

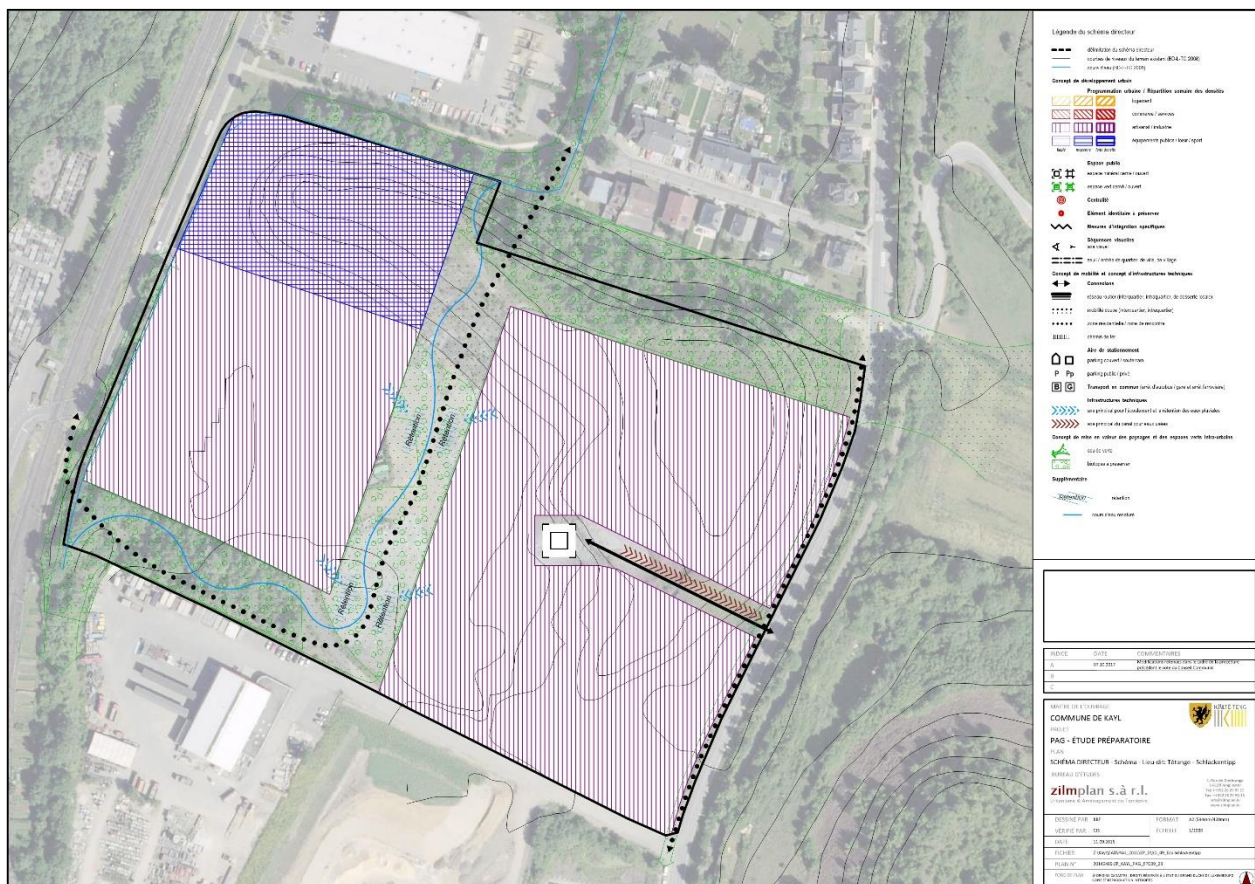
i) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- bestehende Sichtachsen und visuelle Sequenzen gibt es nicht
- Die Eingangsbereiche sollten entsprechend gestaltet werden

j) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente

- Im nordwestlichen Bereich wird ein Korridor als Grünraumvernetzung der beiden Talseiten erhalten
- Die vorhandenen Biotope, die nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützt sind, sollen wenn möglich erhalten werden.

Abb. 10 – Schéma directeur



Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l. nach Plan KAYL PAG EPD9 03A (Stand: 07.10.2017)

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

a) Anschlussmöglichkeiten

- Das Plangebiet soll mit Hilfe von einer Stichstraße über die N33 „Rue de l’Usine“ im Osten erschlossen werden.
- Die bestehende Erschließung über den CR 166 „Rue de la Fontaine“ im Westen soll erhalten werden
- Keine Querverbindung zwischen CR 166 und N33 zur Verhinderung von Schleichverkehr

b) Straßen- und Wegehierarchie

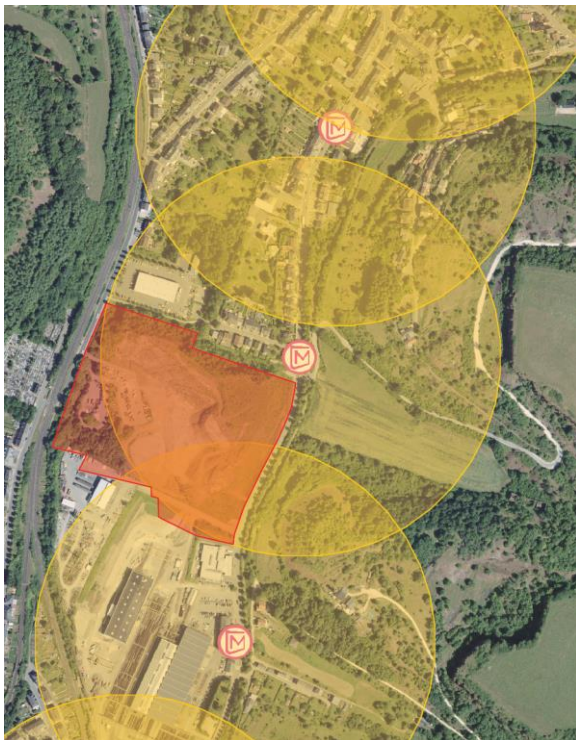
- Die Stichstraßen erfüllen eine reine Verkehrsfunktion und werden nicht als Aufenthaltsräume gestaltet
- Eine sekundäre Erschließung durch separate Rad- und Fußwege soll den Zugang der Fläche für den nicht-motorisierten Individualverkehr ermöglichen

c) Stellplatzkonzept

- Festlegungen zur Anzahl der Stellplätze sind aus der Partie écrite des aktuellen PAGs der Gemeinde Kayl zu entnehmen → Die Anzahl richtet sich nach der vorgesehenen Nutzung
- Für Büronutzung oder Verwaltung ist 1 Stellplatz pro 40m² Bruttogeschossfläche vorzusehen
- Für Verkaufsflächen oder Restaurationsbetriebe sind pro 40m² Bruttogeschossfläche 1 Stellplatz bereit zu stellen
- Für Industrie- oder Handwerksbetriebe müssen pro 40m² Bruttogeschossfläche oder pro 10 Angestellte 1 Stellplatz eingeplant werden
- Besucherparkplätze können im Straßenraum angeboten werden
- für Kundenverkehr der Geschäfte bzw. Dienstleistungen sind Kurzzeitparkplätze einzurichten (s. Partie écrite) → 5% der geforderten Parkplätze sind als Behindertenparkplätze vorzusehen

d) Anbindung an den öffentlichen Transport

Abb. 11 – Einzugsradien der Haltestellen



Quelle: www.geoportail.lu

Busverkehr:

Liegt im Einzugsbereich von einer Haltestelle:
Haltestelle „Lorei“ in 50 bis 300 m Entfernung,
unmittelbar an der N. 33/ Rue de l'Usine:

RGTR 197: Ottange (F) - Luxembourg (über Rumelange, Teiteng, Kayl): 30-Minuten-Takt, 20 min bis zum Hauptbahnhof
→ sehr gute Verbindung

TICE 5: Esch – Dudelange (über Rumelange, Kayl): 30-Minuten-Takt mit Verdichtungen

Schienenverkehr:

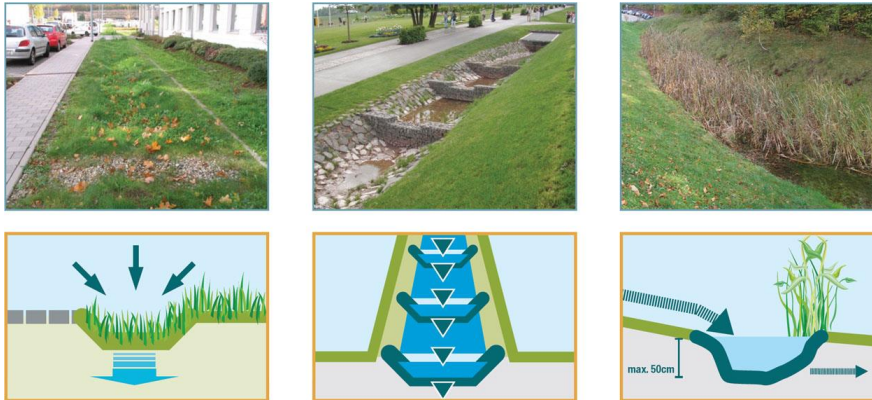
Bahnhof Rumelange in 1,0 km:

Nahverkehr der Linie 60b, Luxembourg – Kayl – Rumelange (unregelmäßiger Takt, nur Morgens und Abends) → ca. 30 min bis zum Hauptbahnhof Luxembourg

e) Technische Infrastruktur

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue de la Fontaine“ und „Rue de l'Usine“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser n der zentralen Grünachse vorsehen → der „Kälbaach“ dient als Vorfluter

Abb. 12 – Beispiele für Retentionsflächen



Quelle: „Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ – Administration de la Gestion de l’Eau

4. LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMKONZEPT

a) Landschaftsräumliche Einbindung

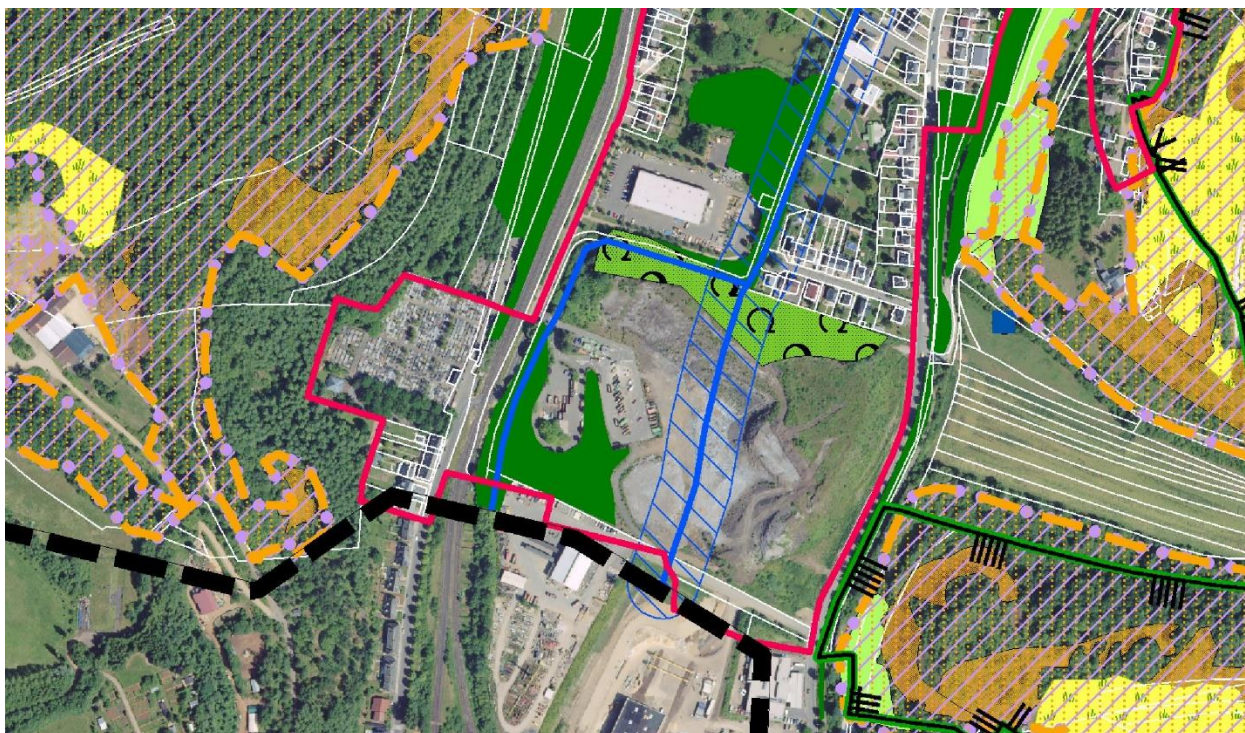
- das Gebiet grenzt nicht unmittelbar an die Grünzone an, so dass eine Einbindung in den offenen Landschaftsraum entfällt
- Durch eine Gebietsrandeingrünung soll eine bessere Einbindung ins bestehende Landschaftsbild erfolgen

b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- Das Planungsgebiet soll von drei Grünachsen durchzogen werden:
 - Nord/Süd: eine zentrale Grünachse soll die Planfläche in zwei getrennte Bereiche aufteilen, die nur fußläufig miteinander verbunden sind. Diese Grünachse soll ebenfalls zur Verlegung und Renaturierung des „Kälbaachs“ dienen
 - Ost/West: Ein Grünkorridor im Norden der Fläche soll die bestehenden Natura-2000-Gebiete „Dudelange Haard“ und „Esch-sur-Alzette Sud-est Anciennes minières/Ellegronn“ miteinander verbinden, um so eine Durchlässigkeit der Fläche für die dort ansässigen Fledermausarten zu gewährleisten
- Eine starke Durchgrünung der Privatparzellen kann zur Grünraumvernetzung beitragen

c) Zu erhaltende Biotope

- Die am Rand liegenden geschützten Biotope nach Art. 17 in Form eines Laubwaldes und einer Baumreihe sollten soweit wie möglich erhalten bleiben → Bei Zerstörung von geschützten Biotopen nach Art. 17 ist ein Ausgleich vorzunehmen
- Durch den Abbau der Schlackenhalde wurden Teile der kartierten Biotope bereits zerstört.
- Ein Ausgleich kann im nördlichen „Corridor écologique“, innerhalb der zentralen Grünachse, sowie entlang des zu renaturierenden „Kälbaachs“ stattfinden

Abb. 13 – Ausschnitt aus der Biotopkartierung (vgl. EP A)

Quelle: Ausschnitt aus Plan „Pauschal geschützte Biotoptypen nach Art. 17 Naturschutzgesetz“ (Stand: 7/2015)

5. REALISIERUNGSKONZEPT

a) Realisierungsprogramm

- der PAP-NQ soll in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Wasserverwaltung, Umweltverwaltung, ...) und in enger Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen

b) Machbarkeit

- eine Bebauung erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer oder die Gemeinde müssen einen entsprechenden PAP erarbeiten
- es bestehen ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes

c) Phasierung und Übersicht PAP-NQ

- Eine phasenweise Erschließung ist möglich
- Die Infrastrukturen (gesamte Straße mit technischen Infrastrukturen, Fußwege, Retention, Grünflächen) können ebenfalls phasenweise realisiert werden, da der östliche wie westliche Teil des Gewerbegebietes unabhängig funktionieren können
- es wird jedoch empfohlen, für das gesamte Gebiet einen einzigen PAP-NQ zu erstellen

6. PLÄNE

Schéma directeur – Analyse (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD9_01)

Schéma directeur – Concept (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD9_02)

Schéma directeur – Schéma (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD9_03)