



Commune de Kayl

## PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL ETUDE PREPARATOIRE

### TEIL D – SCHEMA DIRECTEUR

### TETINGEN – DEMPCHESGROND

VERSION POUR ACCORD DU CONSEIL COMMUNAL | JUILLET 2016



**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**

zilmplan s.à r.l.

5, rue de Godbrange

L-6118 Junglinster

Tel. 26 25 95 15

info@zilmplan.lu www.zilmplan.lu

**zilmplan s.à r.l.**

Urbanisme & Aménagement du Territoire



<b>Projektnummer</b>	<b>20140489_ZP_ZILM</b>	
<b>Betreuung</b>	<b>Name</b>	<b>Datum</b>
<b>Erstellt von</b>	Ben Backendorf, M. Sc. Aménagement du territoire et Urbanisme	20/07/2016
<b>Gepprüft von</b>	Henning Nieboer, Dipl.-Geograph	25/07/2016
<b>Modifikationen</b>		
<b>Index</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Datum</b>

Z:\Kayl\PAG 2011\C\_Dokuments\01\_EP\EP\_D\SD\_08\_Dempchesgrond\2016\_07\_20 FT\_Dempchesgrond.docx

Titelblatt: eigene Fotos, ACT – Geoportal

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>FICHE TECHNIQUE – "TETINGEN – DÄMPCHESGROND" .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept.....</b>	<b>12</b>
<b>4. Landschafts- und Freiraumkonzept .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Realisierungskonzept .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Pläne .....</b>	<b>16</b>

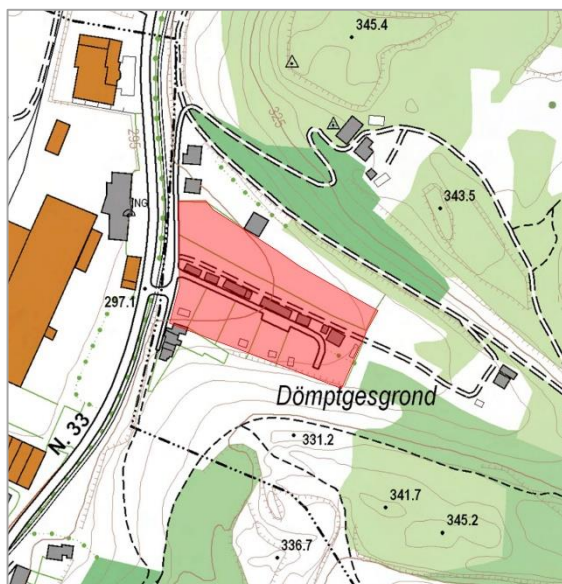


## FICHE TECHNIQUE – "TETINGEN – DÄMPCHESGROND"

## 1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

## a) Rahmenbedingungen

Abb. 1 – Lage im Ortsgefüge



Quelle: www.geoportail.lu

**Lage:** solitäre Lage südlich Tetingen abweigend von Rue de l'Usine

**Größe:** 1,4 ha

**Besitzverhältnisse:** alle Parzellen im Privatbesitz

**akt. Nutzung:** Wohnbebauung, Gärten, Grünbrache

**Topografie:** Talzug zwischen Pärchesbierg und Lannebierg, 3 – 5% Gefälle nach Westen

**Besonderheiten:** Solitärstandort außerhalb der geschlossenen Ortschaft, umgeben von Schutzgebieten, Tallage, Regelungsbedarf für Erschließungssituation und mögliche Aus- und Umbauten für Bestand (bisher Erschließung über Privatweg durch die Gärten)

Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)



Quelle: www.geoportail.lu



**Abb. 3 – Blick entlang Südseite der bestehenden Gebäude mit Privatweg**



**Abb. 4 – Blick entlang Nordseite der bestehenden Gebäude**



Quelle Fotos: zilmplän s.à r.l. 2014

**Abb. 5 – Ausschnitt PAG**



Quelle: zilmpla s.à.r.l (2016)

**Ausweisung PAG:**

- Zone d'habitation -1 (HAB-1)
- Zone soumise à un PAP-NQ

**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol**

08 Dämpchesgrond			
COS	max. 0,16	CUS	max. 0,27
	min.		min.
CSS	max. 0,31	DL	max. 13
			min.



## b) Herausforderungen

- Konsolidierung einer Wohnbebauung in solitärer Tallage und Regulierung der Erschließungssituation (Erschließung bisher nur rückwärtig über Privatweg, der durch die Gärten der bestehenden Häuser führt) → Umlegung und Neubau der Erschließung, wodurch evtl. auch Umbauarbeiten im Bestand notwendig werden
- Ergänzung der Bebauung zur beidseitigen Nutzung der neuen Erschließungsstraße durch Bau von Einfamilienhäusern
- Lage zum Teil im 30 m-Abstand zum Habitat- und Vogelschutzgebiet Natura 2000 „Dudelange Haard“ → Flächen sollen freigehalten werden und weiterhin als Privatgärten dienen

Abb. 6: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: eigene Darstellung zilimplan s.à r.l. nach Plan KAYL\_PAG\_EPD8\_01 (Stand: 04.09.2015)

## c) Ziele und Leitlinien

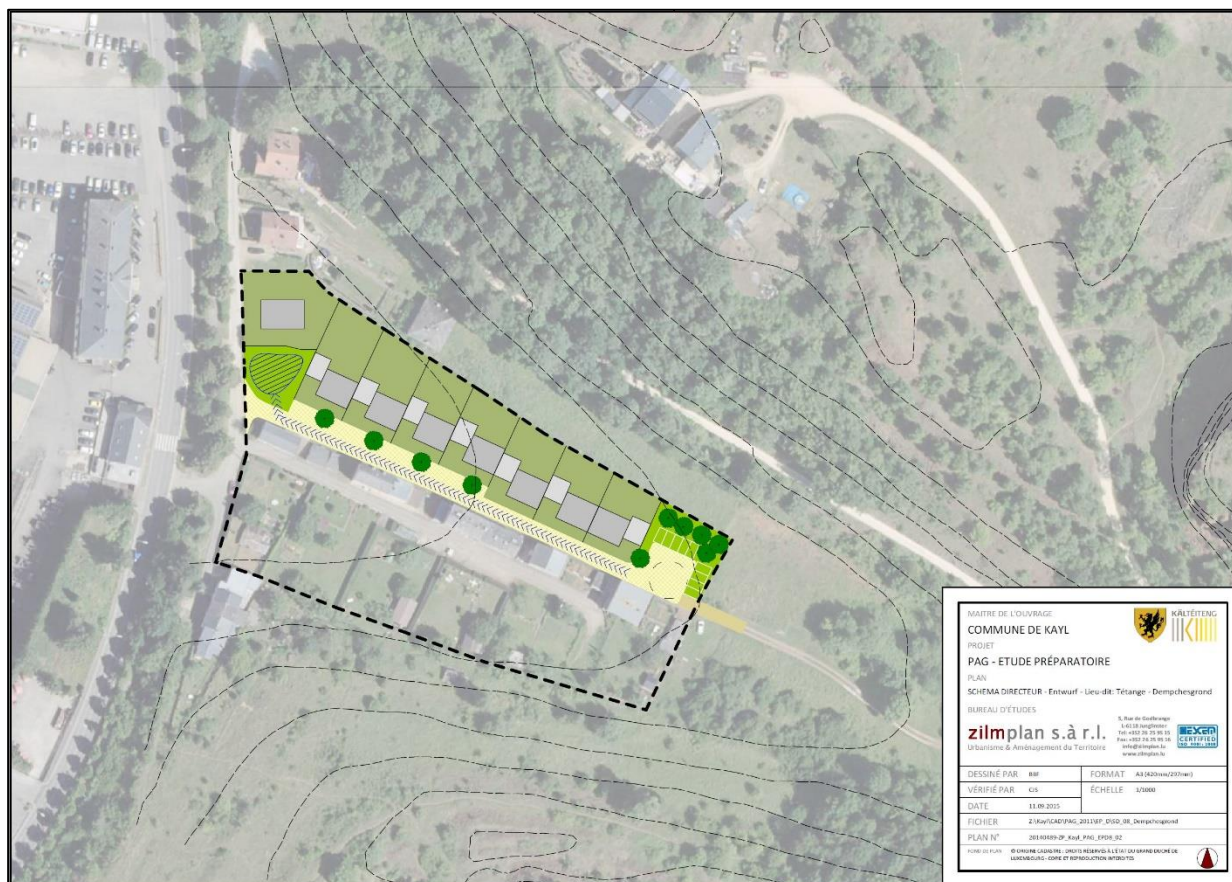
- Verlagerung der Erschließung und Bau einer neuen Straße mit technischen Infrastrukturen
- Einfügung der Bebauung in die umliegende Landschaft und Einfügung der neuen Bebauung in die bestehende Bebauung
- Schaffung eines öffentlichen Raumes (Stichstraße) mit hoher Aufenthaltsqualität und Grünstrukturen
- größtmöglicher Erhalt der ökologischen Funktion des Gebietes durch Erhalt der privaten Gärten im Süden



## 2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

**Abb. 7 – Städtebaulicher Vorentwurf (Beispiel)**



Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l. nach Plan KAYL PAG EPD8 02 (Stand: 29.10.2014)

- Wohnbebauung entlang einer beidseitig bebauten öffentlichen Straße mit Wendehammer
- möglichst effiziente Auslastung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung, maßvolle Verdichtung durch Doppel- und Kettenhäuser
- an die Umgebung angepasste lockere Bebauung mit hohem Grünanteil
- Anpassung der baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhe, Gestaltung etc.) an die Umgebung resp. an die Lage am Ortsrand
- Schaffung eines weichen Übergangs in die freie Landschaft notwendig
- Abfluss des Oberflächenwassers mit dem Gefälle in Richtung Rue de l'Usine, Anlegen einer Retentionsfläche im Bereich des Geländetiefpunkts (Einmündungsbereich neue Straße)

**b) Anteil der abzutretenden Flächen**

- wird im PAP festgelegt, im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25%
- mit der vorgesehenen Erschließung ist der Anteil von 13% voraussichtlich ausreichend, um die dargestellten Konzeptelemente umzusetzen und eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen

**c) Lage, Gestaltung und Charakteristik des öffentlichen Raums**

- Wohnstraße und Wendeplatz mit Verkehrs- und zugleich Aufenthaltsfunktion
- Fläche für Regenwasserretention im Eingangsbereich
- Grünfläche am Ende der Stichstraße zur Eingrünung der Verkehrsfläche (z.B. Obstbäume, Hecken), Möglichkeit der Anlage von Stellplätzen
- Verbesserung der Aufenthaltsfunktion der Straße durch Aufweitung des Straßenraums und Begrünung mit Bäumen

**d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung**

- die geplante Wohnnutzung fügt sich in die umgebene Wohnbebauung ein
- über N 33 ist das Ortszentrum von Tetingen in 1,3 km und das Ortszentrum vom benachbarten Rumelange in 0,9 km zu erreichen
- Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf und medizinische Einrichtungen in beiden Ortszentren vorhanden, Grundschule von Tetingen in 1,2 km Entfernung
- Fahrradweg nach Kayl und Rumelange befindet sich direkt an der Einmündung zur N33

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

- beidseitig bebaute Stickerschließung mit Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser)
- Schaffung von Aufenthaltsräumen durch Aufweitungen der Straße
- einheitliche Bauvolumen mit maximal 2 Vollgeschossen

**f) Zentralität – Funktionen, Dichten und öffentliche Räume**

- keine stark verdichteten und gemischten Strukturen oder öffentliche Räume mit übergeordneten Funktionen
- primär Wohnnutzung, einzig Nutzungen, welche die Wohnfunktion nicht stören, sind zulässig (z.B. Freiberufler, Home-Office), max. 10% der Bruttogeschossfläche eines PAP

**g) Dichteverteilung**

- zulässige durchschnittliche Wohndichte laut PAG bis zu 13 WE/ha → im Gebiet sind demnach bis zu 17 Wohneinheiten möglich
- es sind keine unterschiedlichen Dichtebereiche vorgesehen
- die Gebäude sollen möglichst nah an die Erschließungswohnstraße gerückt werden, um den Abstand zu den umgebenden Schutzgebieten zu maximieren und um einen Korridor für Fledermäuse zwischen Bebauung und Wald freizuhalten

**h) Typologie und Mischung der Gebäude**

- um eine optimale und dennoch verträgliche Flächennutzung zu erzielen sind Einfamilienhäuser in Kettenbauweise (Garage auf Grundstücksgrenze) und Doppelhäuser vorzusehen
- keine Residenzen

**i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen**

- Lage in der 30 m-Abstand-Zone der Natura 2000-Gebiete → Pufferzone von Bebauung freihalten bzw. Maximierung des Abstands
- Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünung der Ränder des Wohngebietes bzw. der rückwärtigen Gärten
- Verkehr und Lärm durch Lage an der N33 → Erhalt der Bepflanzung an der westlichen Grenze des Gebietes; evtl. Nutzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenstern

**j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche**

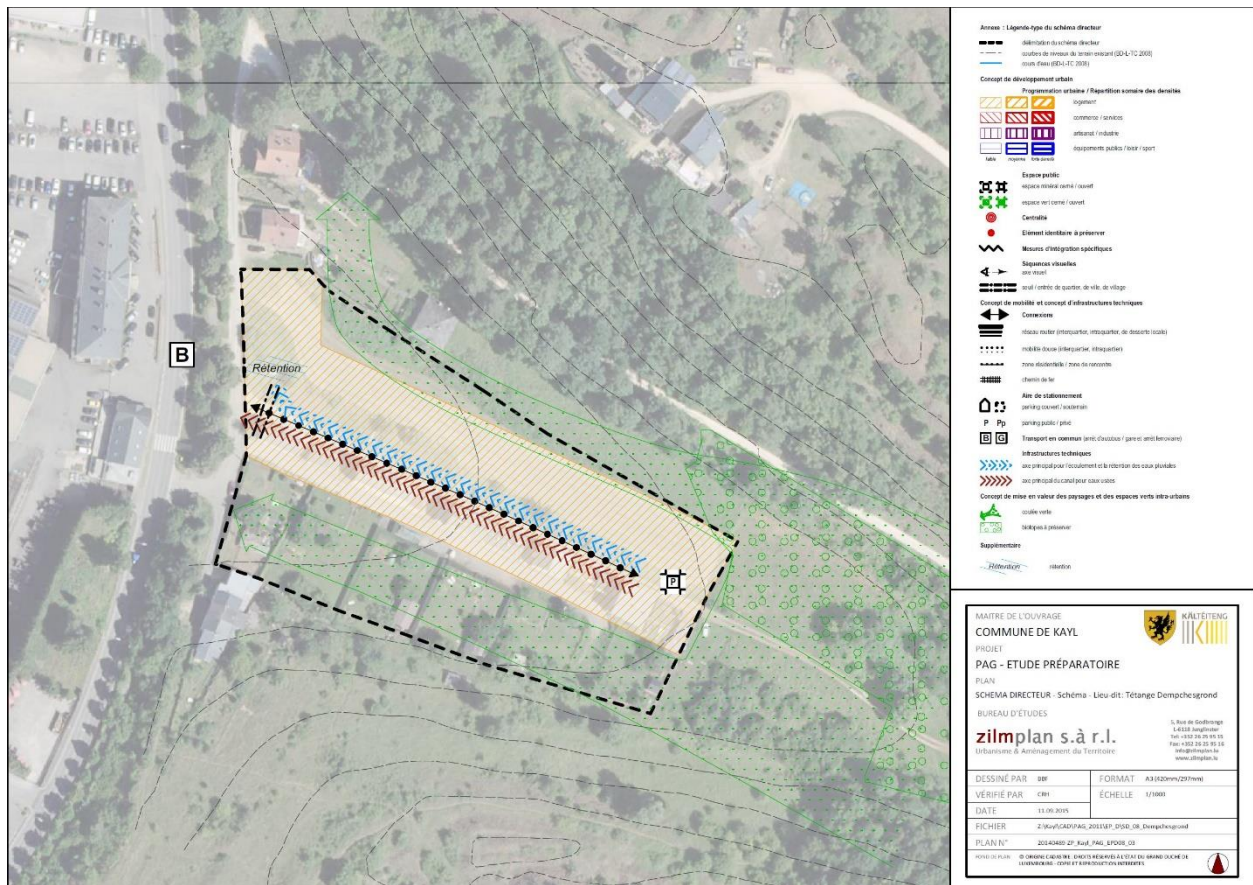
- der eigentliche Eingangsbereich befindet sich am Abzweig der Straße „Dömpchesgrond“ von der Rue de l'Usine
- bei der Länge der Straße können durch Verschwenke oder Grüngestaltungen räumliche Sequenzen geschaffen werden

**k) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente**

- die bestehende Bebauung darf erhalten werden und ist in die Planung zu integrieren
- der Zugang zu dem östlich des Plangebietes liegenden einzelnen Wohnhaus am Waldrand ist befahrbar zu erhalten
- das am östlichen Rand gelegene nach Art. 17 geschützte Biotop „Gebüsche und Mähwiesen“ soll erhalten bleiben



Abb. 8 – Schéma directeur



Quelle: eigene Darstellung zimplan s.à r.l. nach Plan KAYL\_PAG\_EPD8\_03 (Stand: 29.10.2014)

### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

#### a) Anschlussmöglichkeiten

- Das Plangebiet kann über die parallel zur N33 verlaufende Straße „Dömpgesgrond“ über eine Stichstraße erschlossen werden
- Diese ist für die Größe des Wohngebietes ausreichend zu dimensionieren
- Über die Parallelstraße „Dömpgesgrond“ zur N33 wird das neue Wohngebiet an die Nationalstraße angebunden

#### b) Straßen- und Wegehierarchie

- Anwendung der Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
- sekundäre Erschließung durch separate Fuß- und Radwege ist nicht erforderlich
- weiche Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen vorsehen

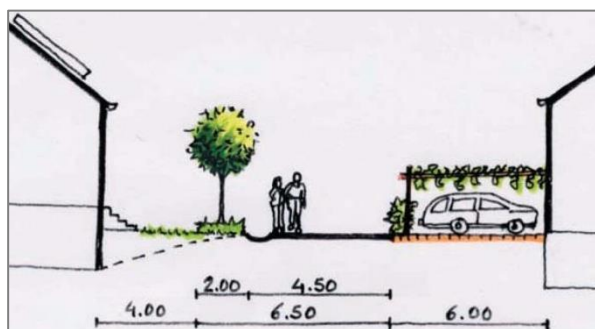
### Abb. 9 – Beispiel Wohnstraße



[http://kks-archi.de/kks/projekt\\_daten/348/galerie/348\\_wohnstrasse.jpg](http://kks-archi.de/kks/projekt_daten/348/galerie/348_wohnstrasse.jpg)



<http://www.garten-pennekamp.de/pages/qualitaet/referenzen/wegebau.html>



Quelle: Gouvernement du GDL, Broschüre "Landschaftsgerechte und ökologische Gestaltung von Wohngebieten"

### c) Stellplatzkonzept

- Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Partie écrite des PAGs (z.B. Einfamilienhaus 2 Stellplätze)
- Besucherparkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zusätzlich vorzusehen



#### d) Anbindung an den öffentlichen Transport

Abb. 10 – Einzugsradien der Haltestellen



Quelle: [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)

##### Busverkehr:

Haltestelle „Rumelange – Atelier Kihn“ in 50 bis 100 m Entfernung, unmittelbar an der N. 33/ Rue de l'Usine

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

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

→ sehr gute Verbindung

##### Schienenverkehr:

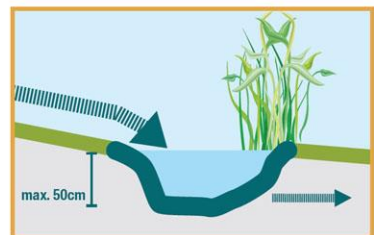
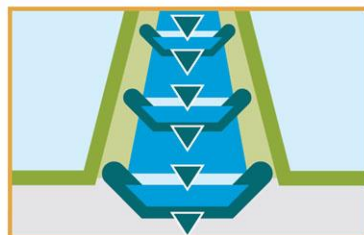
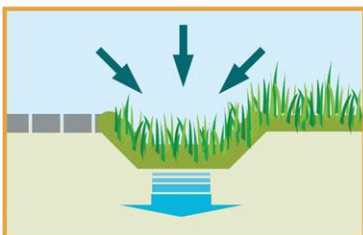
Bahnhof Rumelange in 0,8 km:

Nahverkehr der Linie 60b, Luxembourg – Kayl – Rumelange (unregelmäßiger Takt, nur Morgens und Abends) → ca. 20min bis zum Hauptbahnhof Luxembourg

#### e) Technische Infrastruktur

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue de l'Usine“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser im Bereich des Geländetiefpunktes (Nordwesten der Fläche), Überlauf in das bestehende Kanalnetz, da Kälbaach als Vorfluter zu weit entfernt

Abb. 11 – 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

- Randeingrünung der Baugrundstücke aufgrund der vorhandenen Schutzgebiete mit einheimischen Hecken- und Baumarten gemäß Festsetzungen im PAG

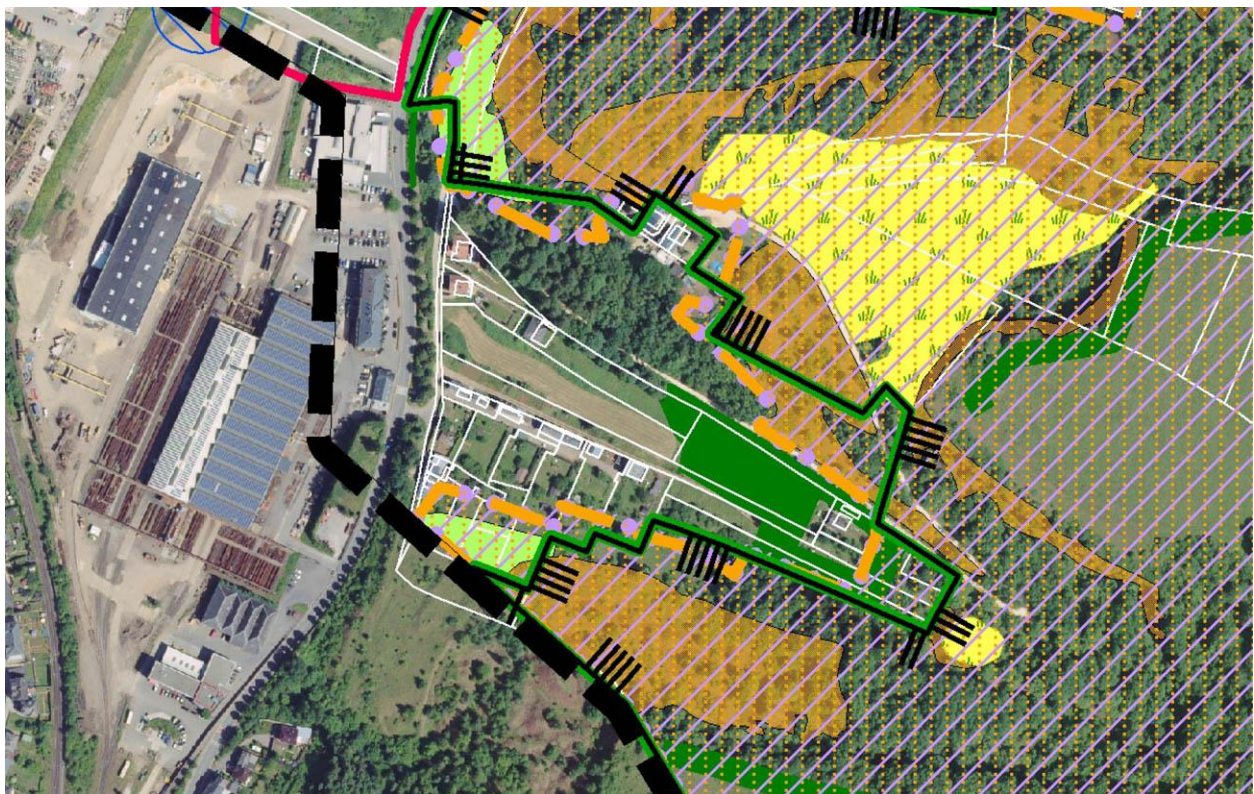
##### b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- Talachse stellt wichtigen Korridor für Fledermäuse dar → Leitstrukturen für Fledermäuse in Form von Hecken und Bäumen an den Grundstücksgrenzen bilden zugleich eine Grünachse

##### c) Zu erhaltende Biotope

- das östlich am Rand des Plangebietes hereinragende nach Art. 17 geschützte Biotop der „Gebüsche und Mähwiesen“ ist zu erhalten

Abb. 12 – 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 ggf. aus dem Bereich des sozialen Wohnungsbaus) und in enger Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen

### b) Machbarkeit

- eine Bebauung erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die Ausarbeitung des erforderlichen PAPs kann durch die betroffenen Eigentümer oder die Gemeinde erfolgen
- es bestehen ausreichend Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes

### c) Phasierung und Übersicht PAP-NQ

- aufgrund der zusammenhängenden gemeinsamen Erschließung ist keine phasenweise Realisierung vorgesehen
- die Infrastrukturen (gesamte Straße mit technischen Infrastrukturen, Fußwege, Retention, Grünflächen) sind in einem Schritt fertigzustellen
- es wird empfohlen, für das gesamte Gebiet einen einzigen PAP-NQ zu erstellen

## 6. PLÄNE

Schéma directeur – Analyse (20140489-ZP\_KAYL\_PAG\_EPD8\_01)

Schéma directeur – Entwurf (20140489-ZP\_KAYL\_PAG\_EPD8\_02)

Schéma directeur – Schéma (20140489-ZP\_KAYL\_PAG\_EPD8\_03)