



Commune de Kayl

## PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL ETUDE PREPARATOIRE

TEIL D – SCHEMA DIRECTEUR

KAYL – KAYL NORD

VERSION POUR VOTE DU CONSEIL COMMUNAL



**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**

Luxplan S.A.

85-87, Parc d'activités Capellen  
L-8303 Capellen

Tel. 26 39 01

info@luxplan.lu www.luxplan.lu



|                       |   |              |
|-----------------------|---|--------------|
| <b>Projektnummer</b>  | <b>20140489_ZP_ZILM</b>   |              |
| <b>Betreuung</b>      | <b>Name</b>   | <b>Datum</b> |
| <b>Erstellt von</b>   | Mélie Reiss, Ing. diplômée en Aménagement du territoire                                   | 28/04/2016   |
| <b>Geprüft von</b>    | Myriam Hengesch, Géographe diplômée   | 04/05/2016   |
| <b>Modifikationen</b> |   |              |
| <b>Index</b>          | <b>Beschreibung</b>   | <b>Datum</b> |
| A                     | Modification 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\_01\_Kayl Nord\20120858U\_LP\_SD\_20160720\_FT\_EPD1\_Kayl-Nord\_A.docx

Titelblatt: Fotos zilmlan s.à.r.l, ACT – Geoportail

## INHALTSVERZEICHNIS

---

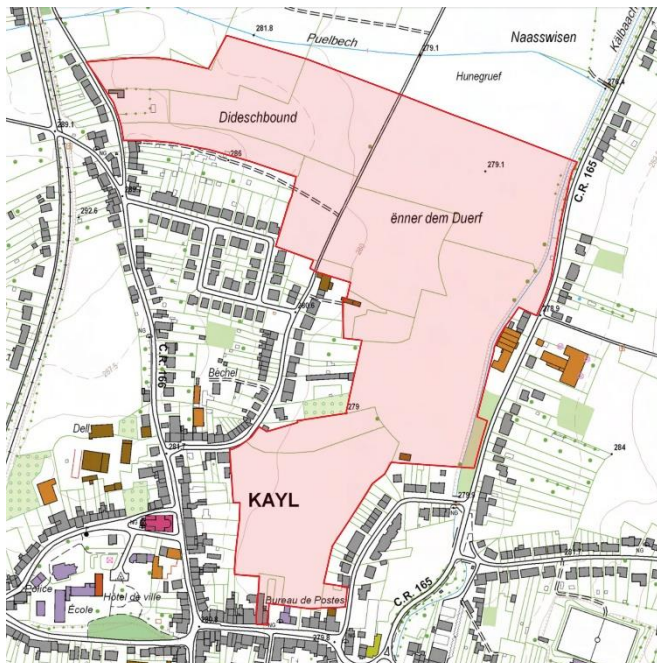
|  |           |
|--|-----------|
| <b>FICHE TECHNIQUE – "KAYL NORD" .....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>2. Städtebauliches Konzept .....</b>                            | <b>8</b>  |
| <b>3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept .....</b>               | <b>11</b> |
| <b>4. Landschafts- und Freiraumkonzept .....</b>                   | <b>13</b> |
| <b>5. Realisierungskonzept .....</b>                               | <b>14</b> |
| <b>6. Pläne .....</b>  | <b>14</b> |

## FICHE TECHNIQUE – "KAYL NORD"

### 1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

#### a) Rahmenbedingungen

Abb. 1 – Lage im Ortsgefüge ([www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu))



**Lage:** Kayl Nord

**Größe:** 23 ha

**akt. Nutzung:** Grünland (Intensivwiese),  
Bäume

**Topografie:** flach

**Besonderheiten:** keine

Abb. 2 – Luftbild (2016, ACT)





**Abb. 3 – Eindrücke Kayl Nord Bestand**



**Abb. 4 – Eindrücke Kayl Nord Bestand**

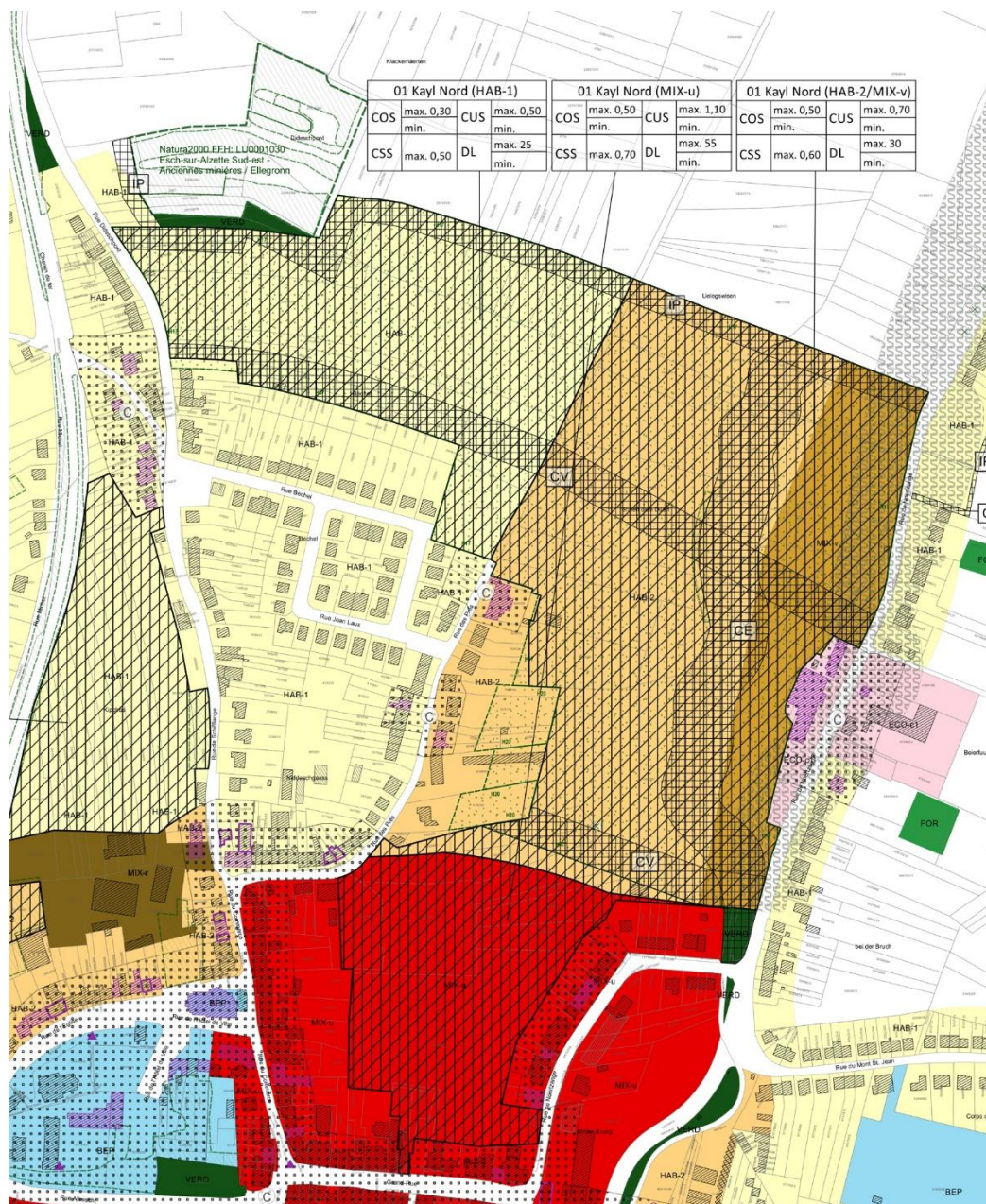


**Abb. 5 – Eindrücke Kayl Nord Bestand**



Quelle Fotos: Luxplan S.A. 2012 / 2013

Abb. 6 – Ausschnitt PAG



Quelle: zilmpla s.a.r.l (18.10.2017)

#### Ausweisung PAG:

- "Zone d'habitation 1"
- "Zone d'habitation 2"
- "Zone mixte urbaine"
- "Zone mixte villageoise"
- "Zone de servitude d'urbanisation"
- "Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»"
- "Zone d'aménagement différé"



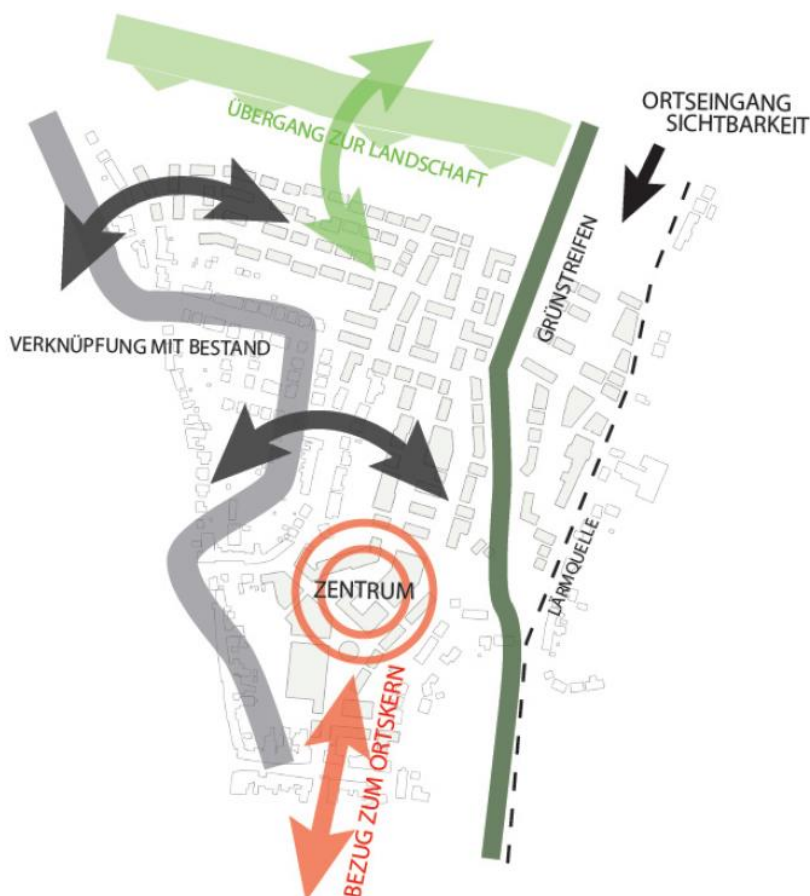
## Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

| 01 Kayl Nord (MIX-u) |           |     |           | 01 Kayl Nord (HAB-2/MIX-v) |           |     |           |
|----------------------|-----------|-----|-----------|----------------------------|-----------|-----|-----------|
| COS                  | max. 0,50 | CUS | max. 1,10 | COS                        | max. 0,50 | CUS | max. 0,70 |
|                      | min.      |     | min.      |                            | min.      |     |           |
| CSS                  | max. 0,70 | DL  | max. 55   | CSS                        | max. 0,60 | DL  | max. 30   |
|                      |           |     | min.      |                            |           |     | min.      |
| 01 Kayl Nord (HAB-1) |           |     |           |                            |           |     |           |
| COS                  | max. 0,30 | CUS | max. 0,50 |                            |           |     |           |
|                      | min.      |     | min.      |                            |           |     |           |
| CSS                  | max. 0,50 | DL  | max. 25   |                            |           |     |           |
|                      |           |     | min.      |                            |           |     |           |

### b) Herausforderungen

- Förderung einer schrittweisen Planung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht
- Schaffung von neuem Wohnraum, öffentlichen Einrichtungen und lokalen Diensten
- Renaturierung des Kälbaach und Entwicklung eines öffentlichen Parks

Abb. 7: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: Luxplan SA

### c) Ziele und Leitlinien

- Entstehen eines Quartiers, welches sich in die Raumordnung des Ortes Kayl integriert,
- Entstehen eines ruhigen und gemütlichen Quartiers, welches einen sozialen Austausch unter den Einwohnern und Nutzern durch Spielplätze, Plätze, Wohnzonen, Grünzonen und Gemeinschaftsgärten erleichtert,
- Entstehen eines Quartiers, welches mit den Nachbarquartieren verbunden ist, von einer guten Anbindung profitiert und wo der nicht-motorisierte Verkehr privilegiert ist,
- Entstehen eines nachhaltigen Quartiers, welches sich den Forderungen der Umwelt anpasst, indem es die vom Menschen verursachte Beanspruchung der Natur minimiert.

## 2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

Abb. 8 – Städtebaulicher Vorentwurf (Beispiel)



Quelle: Luxplan SA



- Der neue Stadtteil wird durch eine Mischung von Wohnungen, Geschäften und Dienstleistungen charakterisiert werden. Die Dichte schwankt zwischen niedrigen, mittleren und hohen Dichten in verschiedenen Teilen des Projekts.
- Die Wohnfunktion hat Priorität für den neuen Stadtteil, zusammen mit einer Mischung aus Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichen Gebäuden.

**b) Anteil der abzutretenden Flächen**

- Details werden im PAP festgelegt, im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25%. Durch die Renaturierung und dem hohen Anspruch an öffentlichem Raum und Gebäuden, ist ein Anteil von 35% der abzutretenden Flächen vorgesehen. Dies ermöglicht die dargestellten Konzeptelemente umzusetzen und eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen.

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

- Wohngebiet/Begegnungszone mit Begrenzung der maximalen Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs auf 30 km/Stunde
- Schaffung von Plätzen für den öffentlichen Parkraum, Begegnungszonen mit angepassten Fahrbelag
- Entwicklung eines Parks mit Retentionsflächen und renaturiertem Bachlauf.

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

- Im Westen sind Einfamilienhäuser geplant, im Osten eine Mischnutzung und im Süden eine Ergänzung zum Zentrum mit Schwerpunktsetzung auf Wohnen und öffentliche Gebäude. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über mehrere geplante Zufahrten. Ein Konzept für die Anknüpfung an den öffentlichen Transport ist ausgearbeitet.

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

- Ziel ist die Schaffung interessanter Straßenräume und die Ermöglichung einer Mischung mehrerer, angebrachter Funktionen in dem neuen Stadtviertel.

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

- Der Vorentwurf bietet einen zentralen Raum im Südteil des Projektes in Form eines großen Platzes mit Grünflächen, einem Kiosk und öffentlichen Gebäuden.

**g) Dichteverteilung**

- Der Vorentwurf sieht eine hohe Dichte im zentralen Teil, einer mittleren Dichte im nordwestlichen Teil und eine geringere Dichte im nordöstlichen Teil vor.

**h) Typologie und Mischung der Gebäude**

- Das Konzept sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäuser, Gebäude mit Mischnutzung, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Bürogebäude, Gewerbegebäude und öffentlichen Gebäuden vor.

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

- Um den Übergang zwischen dem bebauten Raum und der zone verte im Norden sicher zu stellen, sind Servituten zur landschaftlichen Eingliederung sind vorzusehen. Um einen fließenden Übergang zwischen privaten Gärten im Norden der Zone und dem vorgelagerten landwirtschaftlich genutzten Bereich zu gewährleisten, sollen die Grenzen mit abschirmenden Hecken bepflanzt werden. Es sollten einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden.

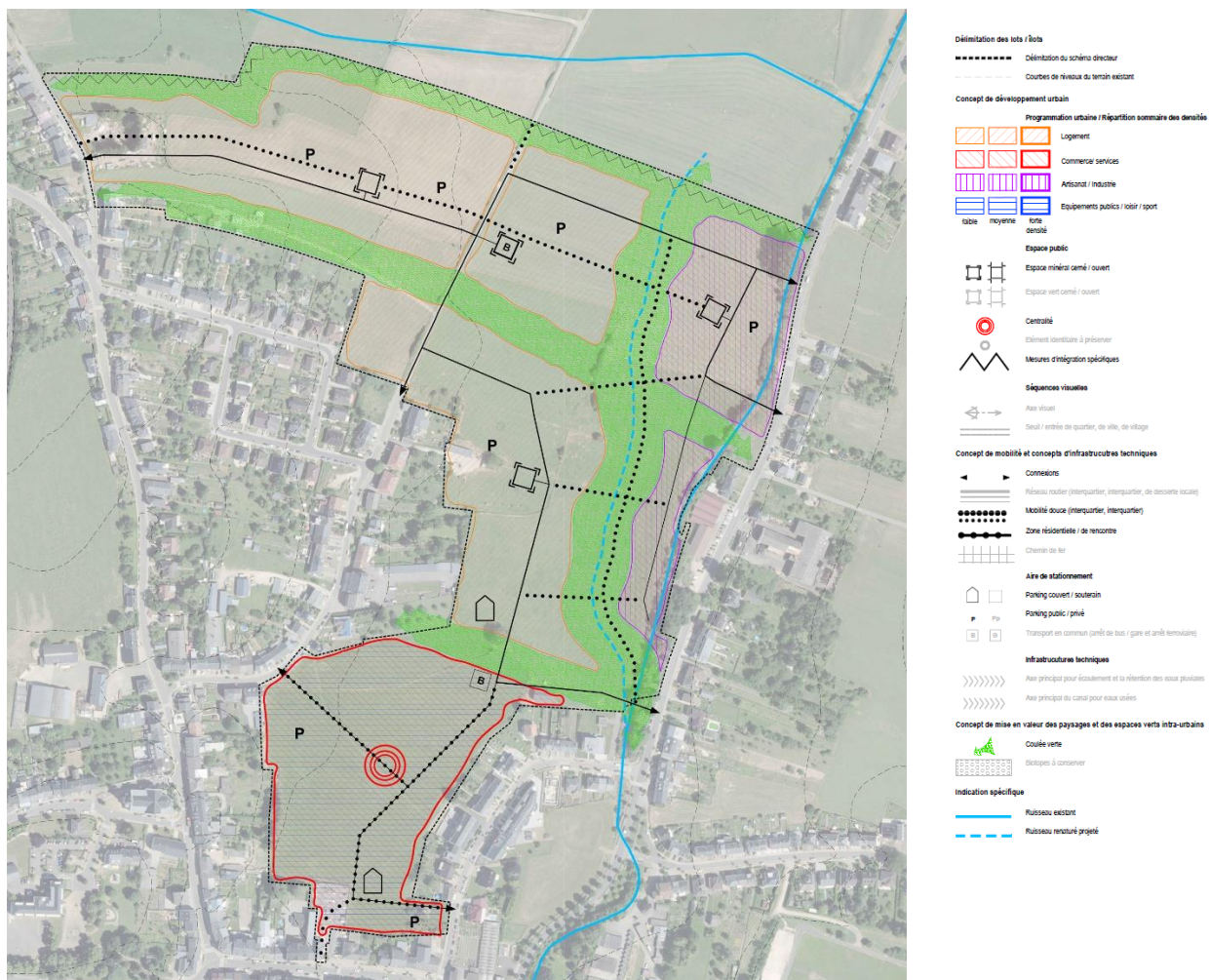
**j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche**

- Durch die bestehende Topografie wird sich das neue Stadtviertel gut in die urbanen Sichtbeziehungen von Kayl integrieren.

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

- Die Resultate des Umweltberichtes und die entsprechenden Servituten sollen in dem Konzept integriert werden. In den PAPs soll ein Grünkonzept integriert werden und dies soll durch einen Grünplan formalisiert werden.

**Abb. 9 – Schéma directeur**



Quelle: Luxplan SA

### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

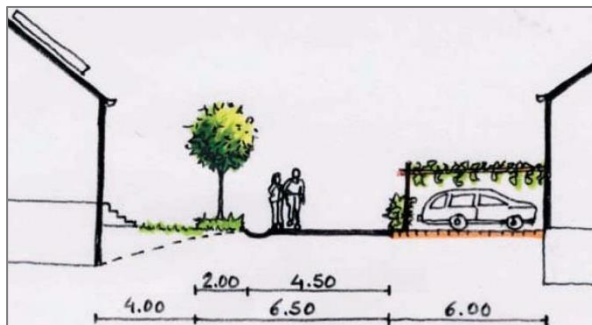
#### a) Anschlussmöglichkeiten

- Das Gebiet ist durch den Radweg „terre rouge“ angeschlossen. Der Radweg kann im Kontext von einem Projekt verbessert und erweitert werden.
- Die „rue des Près“ kann verlängert werden um die Zone anzuschließen. Zusätzlich kann die Erschließung auch über die Route de Noertzange und die Rue Dideschpont erfolgen.
- Fußgängerwege sollen geplant werden und im Vordergrund stehen. Der Anschluss mit der Grand-Rue soll ausschließlich der Nutzung durch Fußgänger vorbehalten sein.

#### b) Straßen- und Wegehierarchie

- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- Shared Space
- Autofreie Zone

Abb. 10 – Beispiel Wohnstraße



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

#### c) Stellplatzkonzept

- Parkplätze am Straßenrand
- Parkplätze im EG oder UG
- Parkhaus



**d) Anbindung an den öffentlichen Transport****Abb. 11 – Einzugsradien der Haltestellen**

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

Der neue Stadtteil ist durch vier Bushaltestellen angebunden, die sich alle in einem Umkreis von ungefähr 500 Metern befinden. Im Westen handelt es sich um die Haltestellen "Barrière" und "Am Pull", im Osten die Haltestelle "abri P+Ch" und im Süden die Haltestelle "Poste".

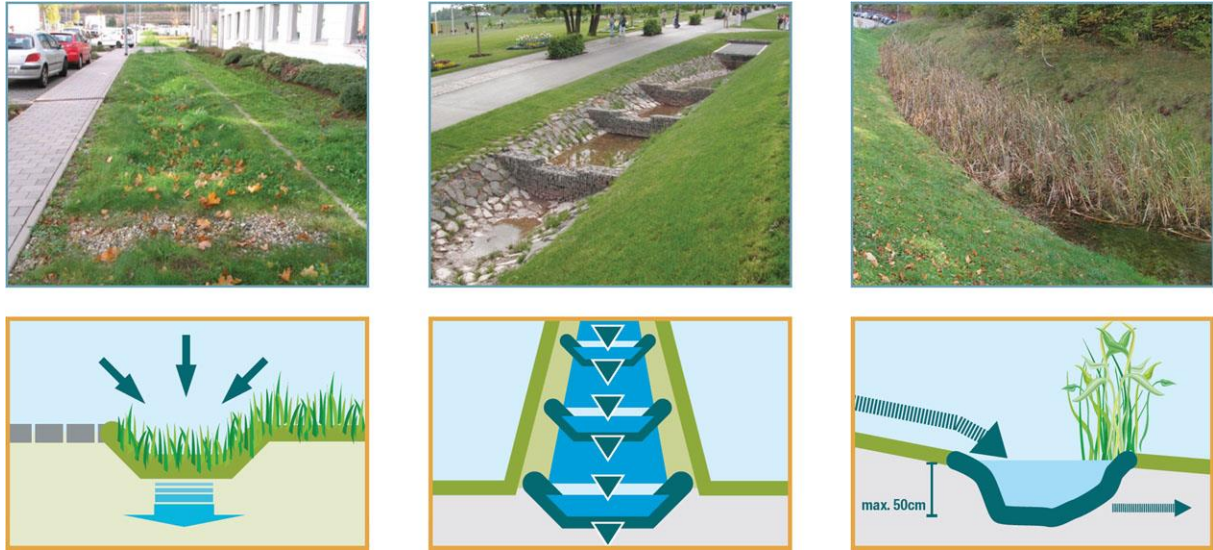
Bus Linie 4 [Esch Belval - Esch Gare – Schifflange – Kayl - Dudelange]

Bus Linie 197 [Luxembourg - Rumelange - Ottange]

**e) Technische Infrastruktur**

- Wasserdurchlässiger Materialien
- Begrünung der Dächer
- Offene, begrünte Rigolen entlang der Straßen
- Sammlung des Regenwassers in Mulden (Grünflächen)

**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

- endogene grüne Elemente
- Pflanzung von Bäumen oder Sträucher einheimischer Laubholzarten
- Begrünung von Dächern und / oder Fassaden

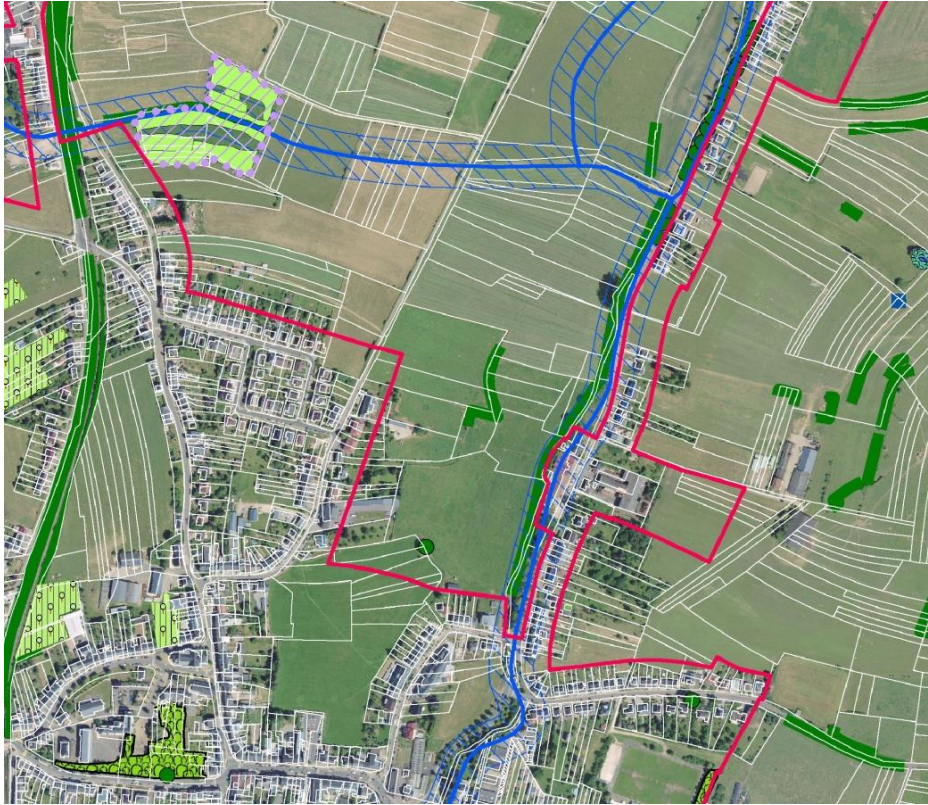
##### b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- Spielplätze mit Liegewiesen, öffentlichen Grillplätzen und Streuobstwiesen, Schrebergärten
- Elemente wie Weidenhäuser, Weidengänge oder Bienenhotels
- Kälbaach Konzept:
  - Fußwege mit wasserdurchlässigem Material
  - Spazierwege über Holzstege durch den Park
  - Brücken aus natürlichem Material (Holz)

##### c) Zu erhaltende Biotope

- Die nach Art. 17 geschützte "*Haies, broussailles, bosquets*" sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben → bei Zerstörung muss ein Ausgleich erfolgen
- Nach Art. 17 geschützte "*Arbre remarquable*" sollen so möglich erhalten werden → bei Zerstörung muss ein Ausgleich erfolgen

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



Quelle: Innen-Biotopkartierung nach Art.17 BGHplan, Erhebung 2009, Plangebiet blau umrandet

## 5. REALISIERUNGSKONZEPT

### a) Realisierungsprogramm

- Ein oder mehrere PAP sind zu erstellen (in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Behörden)
- 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 auch wenn es sich um mehrere Eigentümer handelt, die sich einigen müssen
- Es bestehen ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes

### c) Phasierung und Übersicht PAP-NQ

- Phasenweise Erschließung des Plangebietes möglich
- Erstellung eines oder mehrere PAP NQ für die Gesamtfläche empfohlen

## 6. PLÄNE

Schéma directeur – Schéma (20120858U\_LP\_SD\_20160504)