



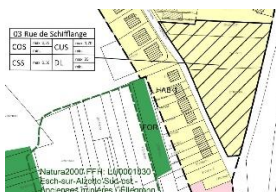
Commune de Kayl

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL ETUDE PREPARATOIRE

TEIL D – SCHEMA DIRECTEUR

KAYL – RUE DE SCHIFFLANGE

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



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

Z:\Kayl\PAG 2011\C_Dokuments\01_EP\EP_D\SD_03_Rue de Schiffflange\2016_07_20 Fiche technique_Rue de Schiffflange.docx

Titelblatt: eigene Fotos, ACT – Geoportail

INHALTSVERZEICHNIS

FICHE TECHNIQUE "KAYL –RUE DE SCHIFFFLANGE"	5
1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	5
2. Städtebauliches Konzept	9
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept.....	12
4. Landschafts- und Freiraumkonzept	15
5. Realisierungskonzept	16
6. Pläne	16

FICHE TECHNIQUE "KAYL – RUE DE SCHIFFFLANGE"

1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

a) Rahmenbedingungen

Abb. 1 – Lage im Ortsgefüge



Quelle: www.geoportail.lu

Lage:

Fläche zwischen Rue Brucherberg und Rue de Schiffflange im Norden der Ortschaft Kayl

aktuelle Nutzung:

Grünland, unbebaut

Bruttofläche:

0,8 ha

Besitzverhältnisse:

Gemeinde Kayl

Topografie:

Relativ flaches Gelände, Gebiet fällt ganz leicht nach Süden ab (ca. 2 %)

Besonderheiten:

Dreieckiger Zuschnitt der Fläche, Gemeindeeigentum

Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)



Quelle: www.geoportail.lu

Abb. 3 – Blick von Südwesten

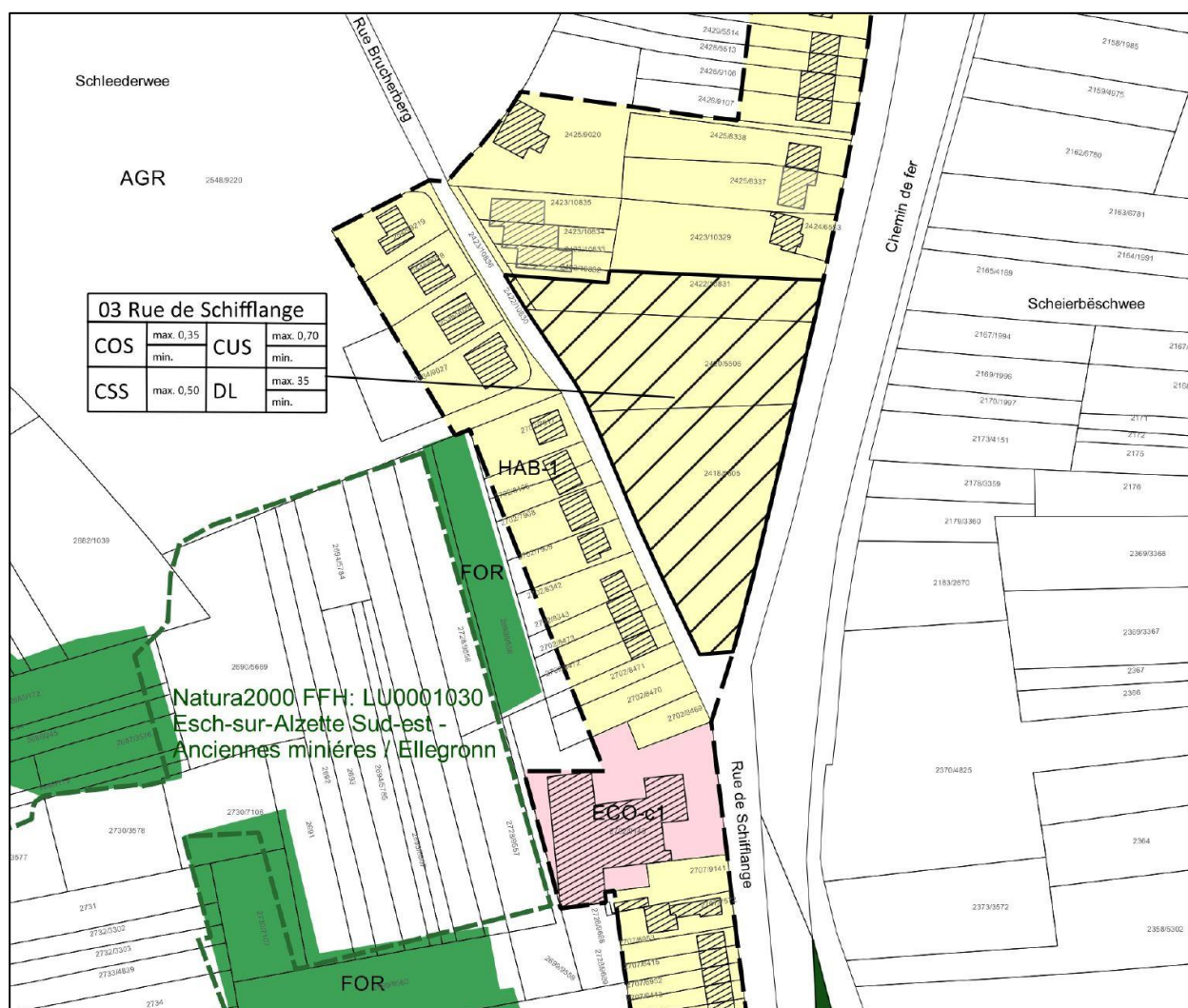


Abb. 4 – Blick nach Südosten



Quelle Fotos: zilmplan s.à r.l. 2014

Abb. 5 – Ausschnitt PAG



Quelle: zilmpla n s.à.r.l (2016)

Ausweisung PAG:

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

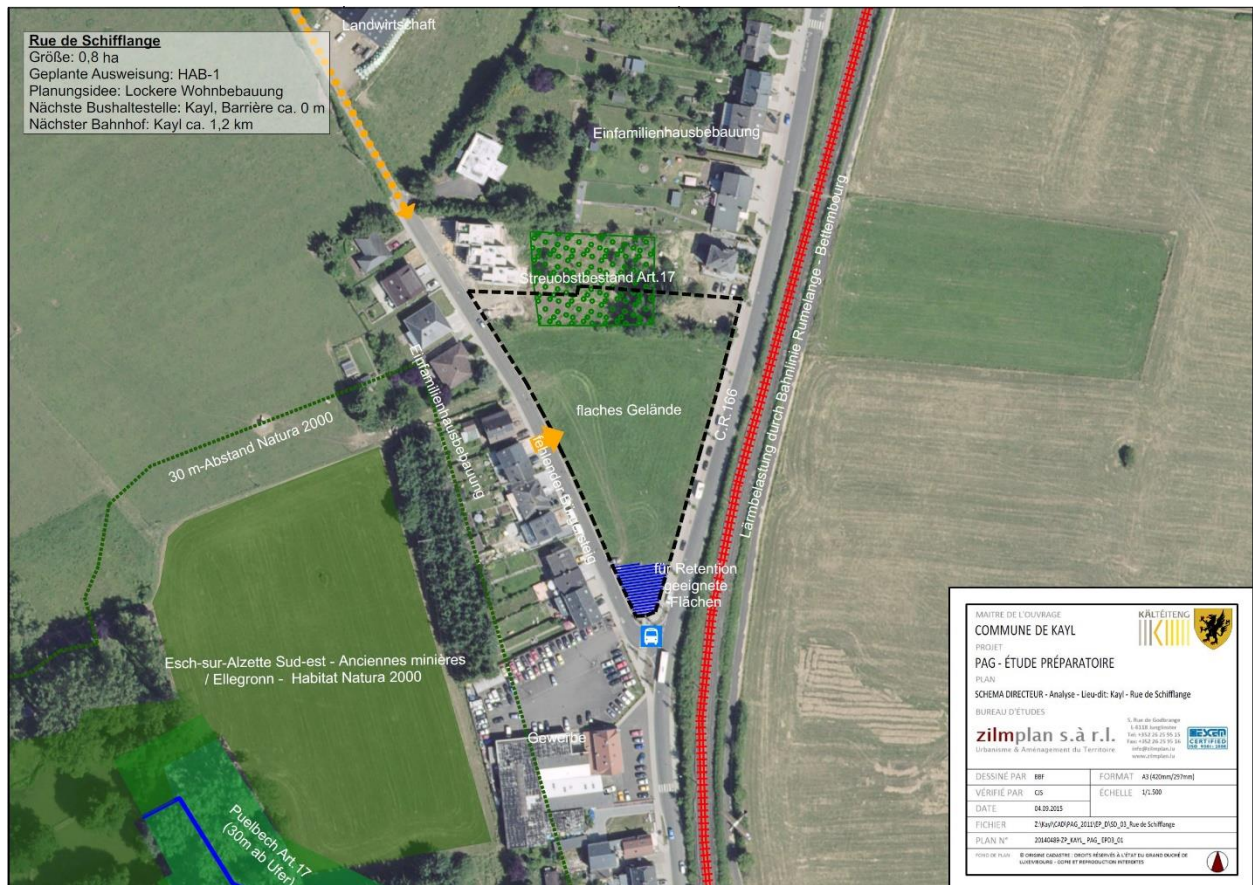
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

03 Rue de Schiffflange			
COS	max. 0,35	CUS	max. 0,70
	min.		min.
CSS	max. 0,50	DL	max. 35
			min.

b) Herausforderungen

- Integration einer flächensparenden und an die Umgebung angepasste Wohnbebauung auf einer Art größeren Baulücke am Ortsrand
- Lärmemissionen durch Lage an der Eisenbahnlinie Rumelange – Noertzange
- Dreieckiger Zuschnitt der Fläche

Abb. 6: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: eigene Darstellung zilmpla n s.à r.l. nach Plan KAYL_PAG_EPD3_01 (Stand: 04.09.2015)

c) Ziele und Leitlinien

- Integration eines verkehrsberuhigten Wohnbereiches am Ortsrand
- Abschirmung des Innenbereichs vor Lärmbelastung durch Gebäude parallel zur Bahnlinie
- Harmonische Integration der Bebauung in die kleinteilige Umgebung
- Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation
- Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers zur Förderung der Grünraumvernetzung

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

Abb. 7 – Städtebaulicher Vorentwurf (Beispiel)



Quelle: eigene Darstellung zilmplän s.à r.l. nach Plan KAYL_PAG_EPD3_02 (Stand: 28.10.2014)

- Wohnbebauung mittlerer Dichte mit kleineren Residenzen entlang der Rue de Schiffflange und architektonischer Berücksichtigung der sich zuspitzenden Parzellenform (gemäß HAB-1 mindestens 50% der Wohnungen in Einfamilienhäusern)
- Erschließung des westlichen Bereichs von der Rue Brucherberg aus, dort eher Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern
- möglichst effiziente Auslastung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung, maßvolle Verdichtung durch Reihenhäuser und zwei kleinere Residenzen (mit bis zu 8 Wohneinheiten)
- Mischung der Wohnraumtypen und Wohnungsgrößen: Einfamilienhäuser, Appartements mit Wohnungen verschiedener Größen und Ausstattung (z.B. barrierefrei)
- Anpassung der baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhe, Gestaltung etc.) an den kleinteiligen Charakter der Umgebung
- möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude

- Wohnqualität durch Aufweitung einer möglichen Wohnstraße mit erforderlicher Wendefläche als Aufenthaltsbereich (Wohnhof), mit der Funktion eines sozialen Treffpunkts
- Grüngestaltung als strukturierendes Element zwischen Wohnbebauung und öffentlicher Nutzung
- Abfluss des Oberflächenwassers mit dem Gefälle in Richtung Süden zum „Puelbech“, Anlegen einer Retentionsfläche im Bereich des Geländetiefpunkts (Süden)

b) Anteil der abzutretenden Flächen

- wird im PAP festgelegt, im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25%
- gemäß städtebaulichem Vorentwurf ist ein Anteil von ca. 21% voraussichtlich ausreichend, um die dargestellten Konzeptelemente umzusetzen und eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen

c) Lage, Gestaltung und Charakteristik des öffentlichen Raums

- Mischverkehrsfläche mit Aufweitung als Wendemöglichkeit, öffentliche Stellplätze und Begegnungsraum für die Bewohner
- Begrünung des Straßenraums, gegebenenfalls Aufpflasterungen zur Gestaltung und Raumbildung

d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung

- die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein
- fußläufige Anbindung an die Rue de Schiffflange → über diese ist nach ca. 1 km das Ortszentrum von Kayl zu erreichen, wo sich Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen, sowie die öffentlichen Einrichtungen befinden
- die Grundschule befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 1,1 km (mittlerweile sind die Rue der Schiffflange und die Rue Michel auch mit Trottoirs ausgestattet)

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

- Gruppierung von Reihenhäusern um eine Wohnstraße (Mischverkehrsfläche)
- Schaffung von Aufenthaltsräumen durch Aufweitungen im Straßenraum, auch als Wendefläche für Fahrzeuge
- Mehrfamilien- und Reihenhäuser tragen aufgrund ihrer geschlossenen Raumkanten gut zur Raumbildung bei, eine überwiegend traufständige Stellung der Gebäude entlang der Rue de Schiffflange dient der Straßenraumbildung, da die gegenüberliegende Straßenseite durch die Bahnlinie räumlich nicht besonders gefasst wirkt
- einheitliche Bauvolumen mit maximal 2 Vollgeschossen

f) Zentralität – Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- geringe Funktionsmischung durch die reglementarisch vorgesehene Möglichkeit, max. 10% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone HAB-1 einer anderen als der Wohnnutzung zuzuführen
- primär Wohnnutzung, einzig Nutzungen, welche die Wohnfunktion nicht stören, sind zulässig (z.B. Freiberufler, Home-Office)
- nur leicht verdichtete und gemischte Strukturen gemäß HAB-1-Anforderungen

g) Dichtevertelung

- der Bebauungsvorschlag sieht eine durchschnittliche Wohndichte von 37 WE/ha bezogen auf das Gesamtgebiet (Brutto-Fläche)
- zulässige durchschnittliche Wohndichte laut PAG bis zu 35 WE/ha → im Gebiet insgesamt bis zu 27 Wohneinheiten möglich
- entlang der Rue de Schiffflange soll eine etwas dichtere Struktur mit kleineren Residenzen (4-8 Wohneinheiten) entstehen, im rückwärtigen Raum in Richtung Rue Brucherberg soll, mit Hilfe einer Reihenhausbauung, ein Übergang zur bestehenden Bauung geschaffen werden

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- kleinere Residenzen (4 bis 8 Wohneinheiten) entlang der Rue de Schiffflange zur Fassung des Straßenraumes und zur Bildung einer Raumkante
- Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern zur Einbindung in die weniger verdichtete Bauung

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- Aufgrund der Lage an der Bahnlinie sollten passive Schallschutzmaßnahmen Anwendung finden (z.B. Lärmschutzverglasung, Aufenthalts- und Schlafräume nach Westen orientiert, geregelte Lüftungsanlagen), insbesondere bei den Gebäuden entlang der Rue de Schiffflange

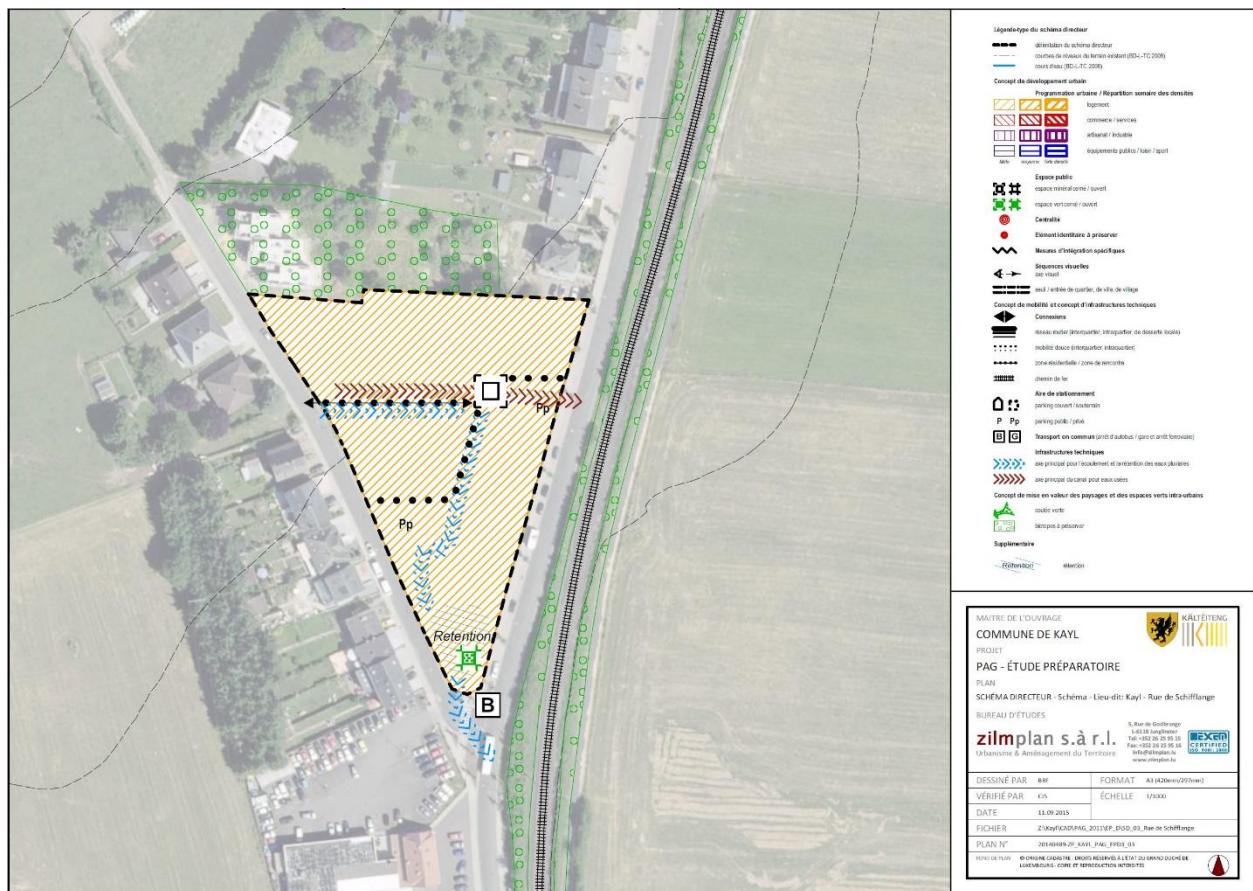
j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- keine erhaltenswerten Sichtachsen vorhanden, jedoch sollte die Raumkante entlang der Rue de Schiffflange durch traufständige Gebäude ausgebildet werden
- der Eingang zum Plangebiet erfolgt von der Rue Brucherberg aus und soll als solcher wahrnehmbar gestaltet werden, z. B. durch die Stellung der Gebäude oder eine Grüngestaltung im Eingangsbereich

k) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente

- das Gelände weist keine bestehende Bauung oder erhaltenswerten Elemente auf

Abb. 8 – Schéma directeur



Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l. nach Plan KAYL_PAG_EPD3_03 (Stand: 28.10.2014)

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

a) Anschlussmöglichkeiten

- Grundsätzlich können die Flächen, die direkt an die Rue de Schifflange und Rue Brucherberg angrenzen, auch über diese erschlossen werden → aufgrund der Vielzahl von Einfahrten auf dem C.R. 166 sind jedoch weitere Einzelzufahrten soweit wie möglich zu vermeiden
- eine Sammelzufahrt von der Rue Brucherberg aus ist daher vorzuziehen
- im Osten soll das Gebiet fußläufig an die Rue de Schifflange angeschlossen werden

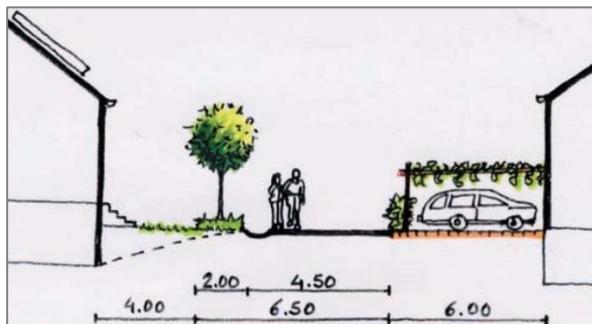
b) Straßen- und Wegehierarchie

- Anwendung der Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthalt Funktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
- sekundäre Erschließung durch separate Fuß- und Radwege sind nicht erforderlich, jedoch sollte eine Verbindung zur Rue de Schiffange geschaffen werden
- zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind weiche Übergänge vorzusehen

Abb. 9 – Beispiel Wohnstraße



Quelle Fotos: zilmplan s.à r.l.



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

c) Stellplatzkonzept

- im PAG sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorgesehen
- die Stellplätze für Einfamilienhäuser sind individuell auf dem Grundstück umzusetzen (Carport + Stellplatz)
- Im Falle der Anlage einer Tiefgarage für die Residenzen ist eine gemeinsame Zufahrt vorzusehen
- Besucherparkplätze können im Straßenraum angeboten werden

d) Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖPNV)

Abb. 10 – Einzugsradien der Haltestellen



Busverkehr:

Liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Broucherbiert“ in 0 bis 100 m Entfernung, unmittelbar über die Rue Brucherberg erreichbar:

TICE 4: Kayl – Belval (über Schifflange, Esch): 20-Minuten-Takt,

Schienenverkehr:

Bahnhof Kayl in 1,2 km:

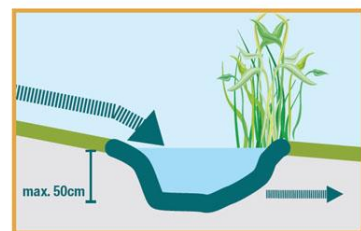
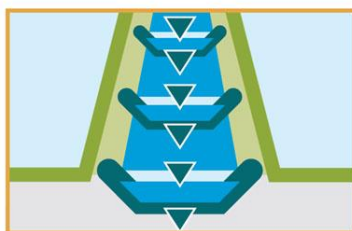
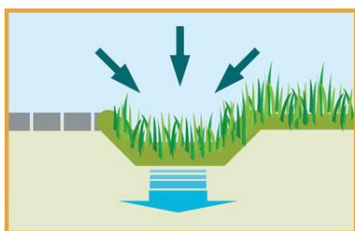
Nahverkehr der Linie 60b, Luxembourg – Kayl – Rumelange (unregelmäßiger Takt, nur Morgens und Abends) → ca. 20 min bis zum Hauptbahnhof Luxembourg

Quelle: www.geoportail.lu

e) Technische Infrastruktur

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue Brucherberg“ und der „Rue de Schifflange“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser im Bereich des Geländetiefpunktes (Süden der Fläche), ein Überlauf ist an das Kanalnetz anzubinden, da der als Vorfluter mögliche „Puelbech“ zu weit entfernt ist

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

- das Gebiet grenzt nicht an die Grünzone an, so dass eine Einbindung in den offenen Landschaftsraum entfällt

b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- als vernetzte Grünraumelemente können die privaten Gärten sowie die öffentlichen Grünelemente fungieren, die durch die begrünte Retentionsfläche, sowie die begrünte Wegverbindung mit der Rue de Schiffflange ergänzt werden

c) Zu erhaltende Biotope

- auf der Fläche sind keine erhaltenswerten Biotope vorhanden
- Aufwertung der im Norden angrenzenden Streuobstwiese möglich → Bepflanzung der angrenzenden privaten Gärten der Reihenhäuser mit Obstbäumen

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 Gemeinde müsste einen entsprechenden PAP aufstellen
- es bestehen ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes

c) Phasierung, Übersicht PAP-NQ

- es wird empfohlen, für das gesamte Gebiet einen einzigen PAP-NQ zu erstellen

6. PLÄNE

Schéma directeur – Analyse (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD3_01)

Schéma directeur – Entwurf (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD3_02)

Schéma directeur – Schéma (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD3_03)