



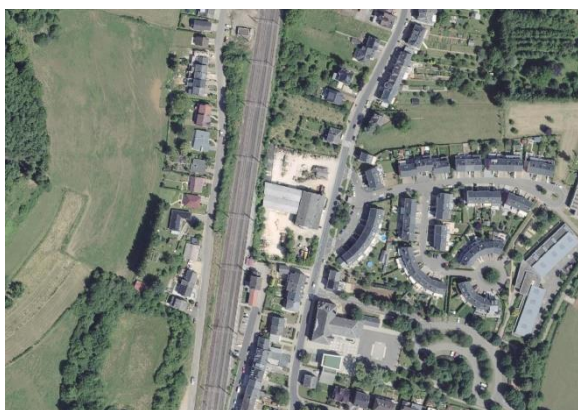
Commune de Kayl

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL ETUDE PREPARATOIRE

TEIL D – SCHEMA DIRECTEUR

TETINGEN – POECKES / RUE PIERRE SCHILTZ

VERSION POUR ACCORD DU CONSEIL COMMUNAL | JUILLET 2016



zilmplan 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

zilmpla s.à r.l.

5, rue de Godbrange

L-6118 Junglinster

Tel. 26 25 95 15

info@zilmpla.lu www.zilmpla.lu

zilmpla s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



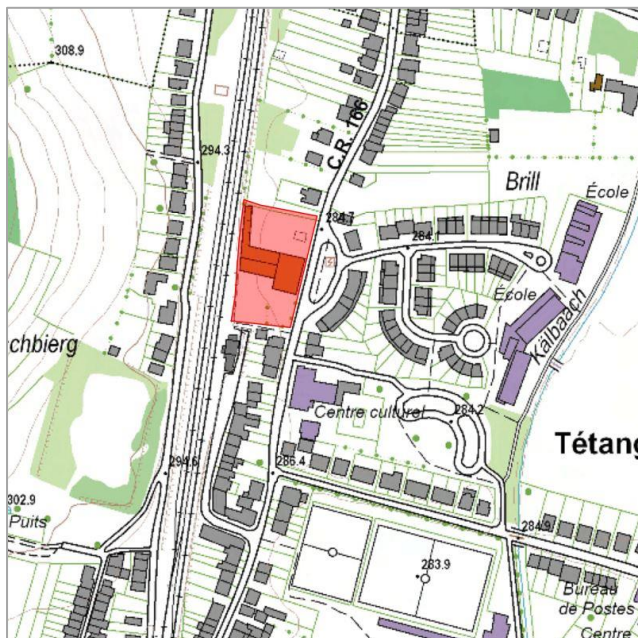
Projektnummer	20140489_ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Ben Backendorf, M. Sc. Aménagement du territoire et Urbanisme	20/07/2016
Gepprüft von	Henning Nieboer, Dipl.-Geograph	25/07/2016
Modifikationen		
Index	Beschreibung	Datum

Z:\Kayl\PAG 2011\C_Dokuments\01_EP\EP_D\SD_12_Poeckes_rue_P_Schiltz\20140489-ZP_20160720_SD_12_Poeckes_FT.docx

Titelblatt: eigene Fotos, ACT – Geoportail

INHALTSVERZEICHNIS

FICHE TECHNIQUE – "TETINGEN – POECKES / RUE PIERRE SCHILTZ"	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 – "TETINGEN – POECKES / RUE PIERRE SCHILTZ"**1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN****a) Rahmenbedingungen****Abb. 1 – Lage im Ortsgefüge (www.geoportail.lu)**

Lage: zentrale Lage im Ortskern von Tetingen, im Westen grenzt die Fläche an die Bahntrasse Noertzange - Rümelingen

Größe: 0,55 ha

akt. Nutzung: Gewerbliche Nutzung und Lagerfläche (Carrières A. Poeckes)

Topografie: Flaches Gelände (max. 3% nach Osten hin abfallend) mit Hangkante entlang der Eisenbahntrasse

Besonderheiten: Nähe von privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen, Konversionsfläche

Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)

Quelle: geoportail.lu

Abb. 3 – Blick aus Westen



Abb. 4 – Blick von der Rue Pierre Schiltz



Abb. 5 – Blick entlang der Rue Pierre Schiltz



Quelle Fotos: zilmpla s.à r.l. 2008

Abb. 6 – Ausschnitt PAG



Quelle: zilmpla s.à.r.l (2016)

Ausweisung PAG:

- Zone d'habitation 2 (HAB-2)
- Zone soumise à un PAP NQ

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

12 Poeckes/Rue Pierre Schiltz			
COS	max. 0,45	CUS	max. 0,75
	min.		min.
CSS	max. 0,70	DL	max. 35
			min.

b) Herausforderungen

- Umnutzung einer gewerblichen Fläche
- Erhalt und Umnutzung historischer Bausubstanz (zentrales Hauptgebäude)
- starker Höhenversprung mit Stützmauer entlang der Bahnlinie im Westen

Abb. 7: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: eigene Darstellung zilmplän s.à r.l. nach Plan KAYL_PAG_EPD12_01 (Stand: 03.05.2016)

c) Ziele und Leitlinien

- Verbesserung der Nutzungsverträglichkeiten durch Umnutzung der Gewerbefläche
- Erhalt des zentralen Hauptgebäudes, Anbauten möglich, Nutzung evtl. für Gastronomie, Geschäfte oder auch für Funktionen in Ergänzung zur nahe gelegenen „Schongfabrik“
- Schaffung einer verdichteten Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Tetingen (direkte fußläufige Verbindung vorhanden)
- zusätzliche Wohnbebauung in Ergänzung zum bestehenden Hauptgebäude in Form von kleineren Residenzen und/oder Reihenhäusern

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

Abb. 8 – Städtebaulicher Vorentwurf (Beispiel)



Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l.

- Schaffung eines kleinen kompakten Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen im zu erhaltenden Hauptgebäude (z.B. Restaurant, Geschäfte, Kultureinrichtungen), max. 20% sonstige Nutzungen in HAB-2
- Wohnnutzung in neu zu errichtenden kleineren Residenzen und/oder Reihenhäusern
- öffentliche oder private Erschließung der Wohngebäude mit Wohnhofcharakter (gemeinsame Verkehrs-, Aufenthalt- und Spielfunktion der Räume zwischen den Gebäuden)
- nördlich angrenzendes Privatgrundstück Nr. 1160/3768 außerhalb des PAP-NQ ist mit ca. 9 m zu schmal für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus und beidseitigem Grenzabstand → Grenzbebauung vorsehen, damit der Nachbar hier anbauen kann

b) Anteil der abzutretenden Flächen

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

c) Lage, Gestaltung und Charakteristik des öffentlichen Raums

- zwischen den Gebäuden entstehen öffentliche oder halböffentliche Räume, die sich die Funktionen Verkehr, Aufenthalt und Spiel teilen
- diese Flächen sind ansprechend zu gestalten z.B. durch die Verwendung von Pflaster anstelle Bitumens und die Anlage von kleinen Grünflächen und Bepflanzungen

d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung

- die geplante Nutzung mit Wohnen und ergänzenden Funktionen fügt sich in die Umgebung ein
- ein bestehender Fußweg verbindet das Quartier direkt mit dem Bahnhof Tetingen; die Alexandraschoul sowie das Zwergeland können über das gegenüberliegende Wohngebiet "Nei Wiss" in nur 200 m Entfernung erreicht werden

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

- das bestehende Hauptgebäude des Gewerbes stellt das zentrale und bedeutendste Volumen auf der Fläche dar → die neue Bebauung muss deshalb architektonisch und großemäßig unterordnen
- maximal 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dach

f) Zentralität – Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- zu erhaltendes Gebäude nimmt die zentrale Funktion und Stellung ein und wird deshalb auch die größte Nutzungsdichte aufweisen

g) Dichteverteilung

- keine unterschiedlichen Dichtebereiche, das zentrale bestehende Gebäude wird jedoch aufgrund des Volumens die größte Nutzungsdichte beanspruchen

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- Mischung der Nutzungen vor allem durch Ansiedlung von sonstigen Nutzungen im bestehenden Hauptgebäude, generell bis zu 20% sonstige Nutzungen in der HAB-2 möglich, in den neuen Wohngebäuden nur wohnverträgliche Nutzungen wie Home-Office, Freiberufler
- ergänzende Wohnbebauung in kleineren Residenzen und /oder Reihenhäusern

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- evtl. Maßnahmen für passiven Lärmschutz gegen die Emissionen der allerdings nur wenig befahrenen Bahnlinie (z.B. Schallschutzfenster, Orientierung der Wohnräume abgewandt von der Lärmquelle), besonders da die Bahntrasse hier 3 bis 4 Meter höher liegt

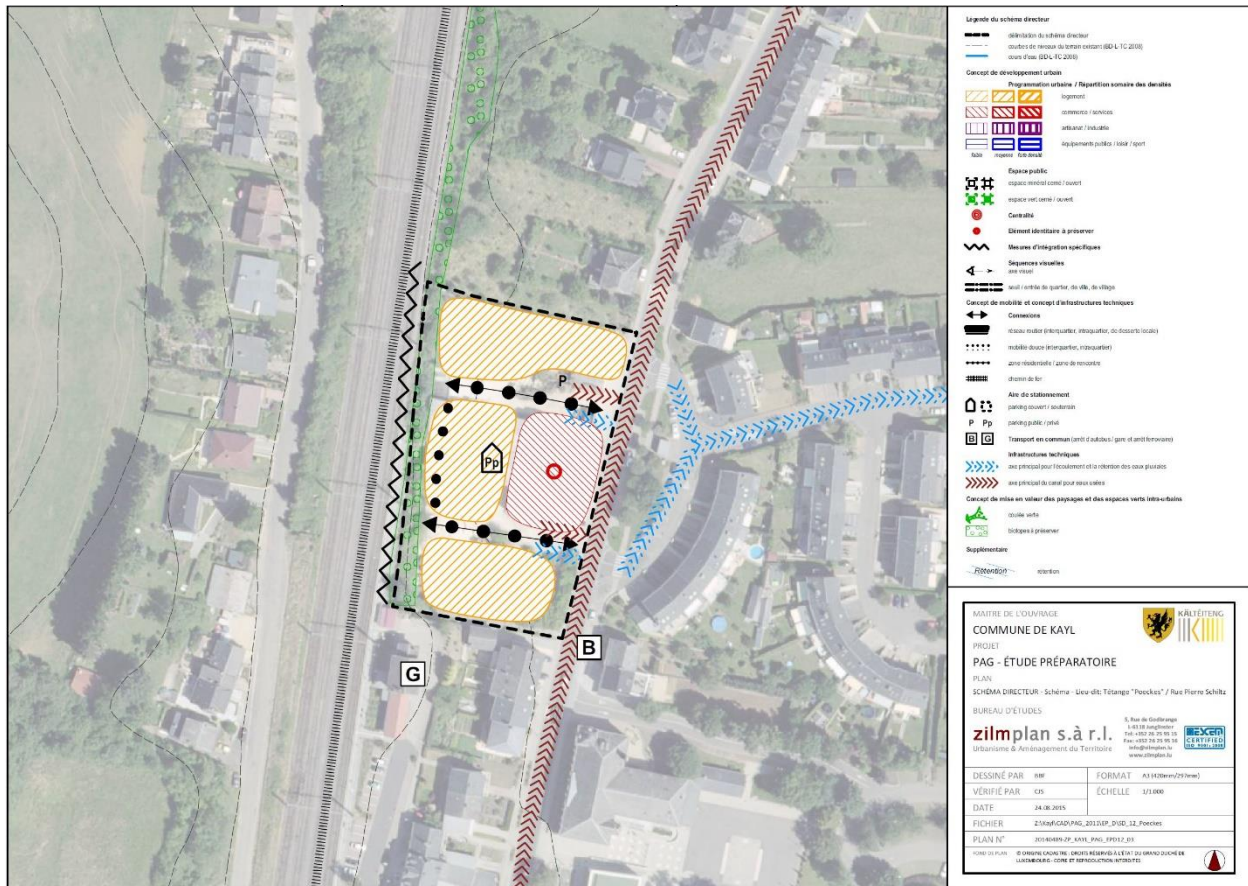
j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- Die Sichtachsen aus der „Rue Pierre Schiltz“ auf das zentrale Hauptgebäude sollen bestmöglich erhalten und durch die Gestaltung neuer Eingangsbereiche ins Plangebiet hervorgehoben werden.

k) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente

- Das zentrale Hauptgebäude (Verwaltungsgebäude des noch angesiedelten Unternehmens) soll wegen seiner Architektur erhalten werden. Dem Gebäude soll eine neue Nutzung zugeführt werden.
- Die Heckenstrukturen (Art. 17) entlang der Bahngleise sollen erhalten werden.

Abb. 9 – Schéma directeur



Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l. nach Plan KAYL_PAG_EPD12_01 (Stand: 03.05.2016)

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

a) Anschlussmöglichkeiten

- Anschluss über die „Rue Pierre Schiltz“ möglich
- die Anschlüsse sind für die Größe des Wohngebietes ausreichend zu dimensionieren

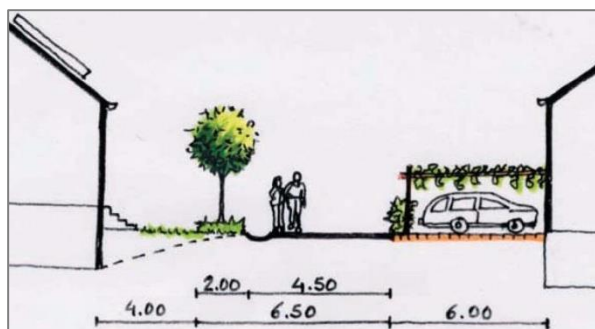
b) Straßen- und Wegehierarchie

- Die Erschließungsflächen sollen sich die Funktionen Verkehr, Aufenthalt und Spielen teilen damit der vorhandene Raum optimal genutzt werden und ein lebendiges Quartier im Ortskern entstehen kann.
- Anwendung von Gestaltungsregeln für Wohnstraßen: Aufenthaltsfunktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten

Abb. 10 – Beispiel Wohnstraße

Quelle: 1) http://www.klugeundschlupp.de/html/wohnweg_13.html 2) http://kks-archi.de/kks/projekt_daten/348/galerie/348_wohnstrasse.jpg

Quelle Fotos: zilmplan s.à r.l.



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 → 2 Stellplätze pro Wohneinheit, je 1 Stellplatz pro 40 m² für Handel und Gastronomie
- Besucherparkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zusätzlich vorzusehen

d) Anbindung an den öffentlichen Transport

Abb. 11 – Einzugsradien der Haltestellen



Busverkehr:

Einzugsbereich

- Haltestelle „Tetingen, Schungfabrik“ in 100 bis 150m
 - Haltestelle „Kayl, Sportshal“ in 250 bis 350m
- RGTR 197: Luxemburg – Rumelange – Ottange (F), 30-Minuten-Takt

Schienenverkehr:

Bahnhof Tetingen in 100m

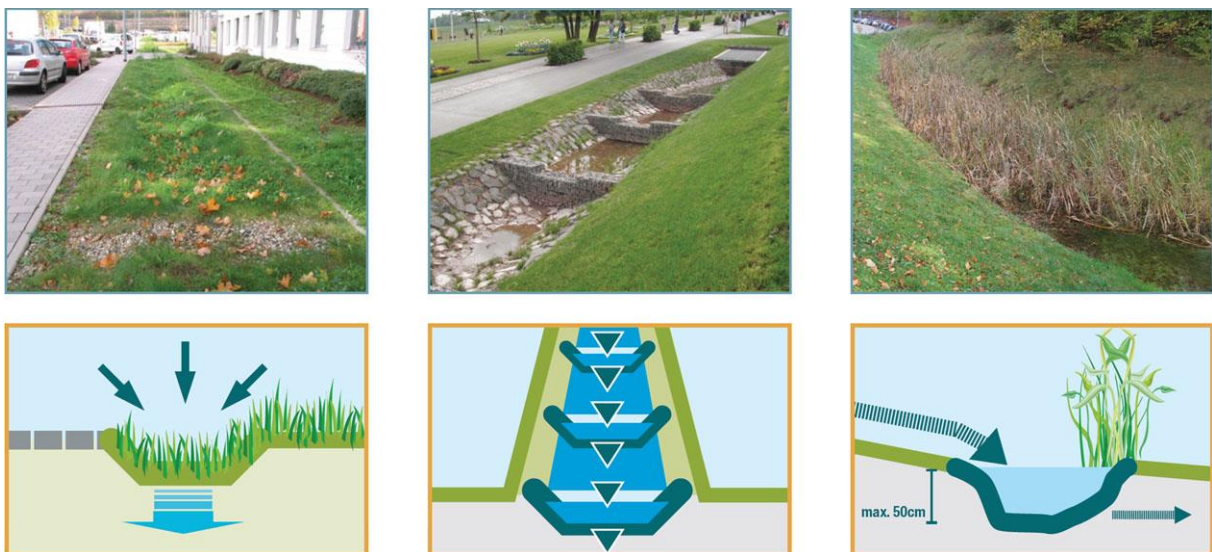
Nahverkehr der Linie 60b, Luxembourg – Kayl – Rumelange (unregelmäßiger Takt, nur Morgens und Abends) → ca. 20min bis zum Hauptbahnhof Luxembourg

Quelle: www.geoportail.lu

e) Technische Infrastruktur

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der „rue Pierre Schiltz“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser im Straßenraum vorsehen

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 Plangebiet liegt innerörtlich und grenzt nicht an den offenen Landschaftsraum an

b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- Die rückwärtig gelegenen Heckenstrukturen bilden eine Grünachse entlang des Bahndamms und sind mit den Gartenflächen der nördlich gelegenen Privatgärten vernetzt
- Der Versiegelungsgrad des Plangebietes sollte durch zusätzliche Grünflächen, wenig versiegelte Stellplätze (z.B. durch die Verwendung von Rasengittersteinen) sowie einen natürlich gestalteten und begrünten Retentionsbereich gesenkt und die Freiraumqualität gesteigert werden

c) Zu erhaltende Biotope

- Im rückwärtigen Bereich befinden sich nach Art. 17 geschützte Heckenstrukturen die zu erhalten sind und eine optische Abgrenzung zur Bahnlinie bilden

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

b) Machbarkeit

- eine Bebauung erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, der Eigentümer muss einen PAP „nouveau quartier“ aufstellen
- es bestehen ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes in der „Rue Pierre Schiltz“

c) Phasierung und Übersicht PAP-NQ

- Eine phasenweise Erschließung des Plangebietes scheint aufgrund dessen Größe nicht sinnvoll
- Erstellung eines PAP-NQ für die Gesamtfläche empfohlen

6. PLÄNE

Schéma directeur – Analyse (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD12_01)

Schéma directeur – Concept (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD12_02)

Schéma directeur – Schéma (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD12_03)