



Commune de Kayl

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL ETUDE PREPARATOIRE

TEIL D – SCHEMA DIRECTEUR

KAYL – EWESCHBOUR

VERSION POUR VOTE DU CONSEIL COMMUNAL



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 n s.à r.l.

5, rue de Godbrange

L-6118 Junglinster

Tel. 26 25 95 15

info@zilmpla n.lu www.zilmpla n.lu

zilmpla n 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	06/10/2017
Geprüft von	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	09/10/2017
Modifikationen		
Index	Beschreibung	Datum

Z:\Kayl\PAG 2011\C_Documents\01_EP\EP_D\SD_13_Eweschbour\20140489-ZP_20171006_SD_13_Eweschbour_FT.docx

Titelblatt: eigene Fotos, ACT – Geoportail

INHALTSVERZEICHNIS

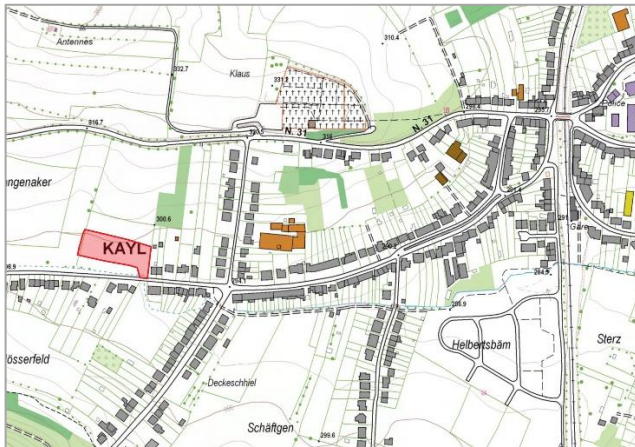
FICHE TECHNIQUE – "KAYL – EWESCHBOUR"	5
1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	5
2. Städtebauliches Konzept	8
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept	11
4. Landschafts- und Freiraumkonzept	13
5. Realisierungskonzept	14
6. Pläne	14

FICHE TECHNIQUE – "KAYL – EWESCHBOUR"

1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

a) Rahmenbedingungen

Abb. 1 – Lage im Ortsgefüge (www.geoportail.lu)



Lage: Lage am Ortsrand von Kayl, im Süden grenzt die Fläche an einen renaturierten Bach

Größe: 0,52 ha

akt. Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung

Topografie: Relativ starke Hangneigung (10% nach Süden hin abfallend)

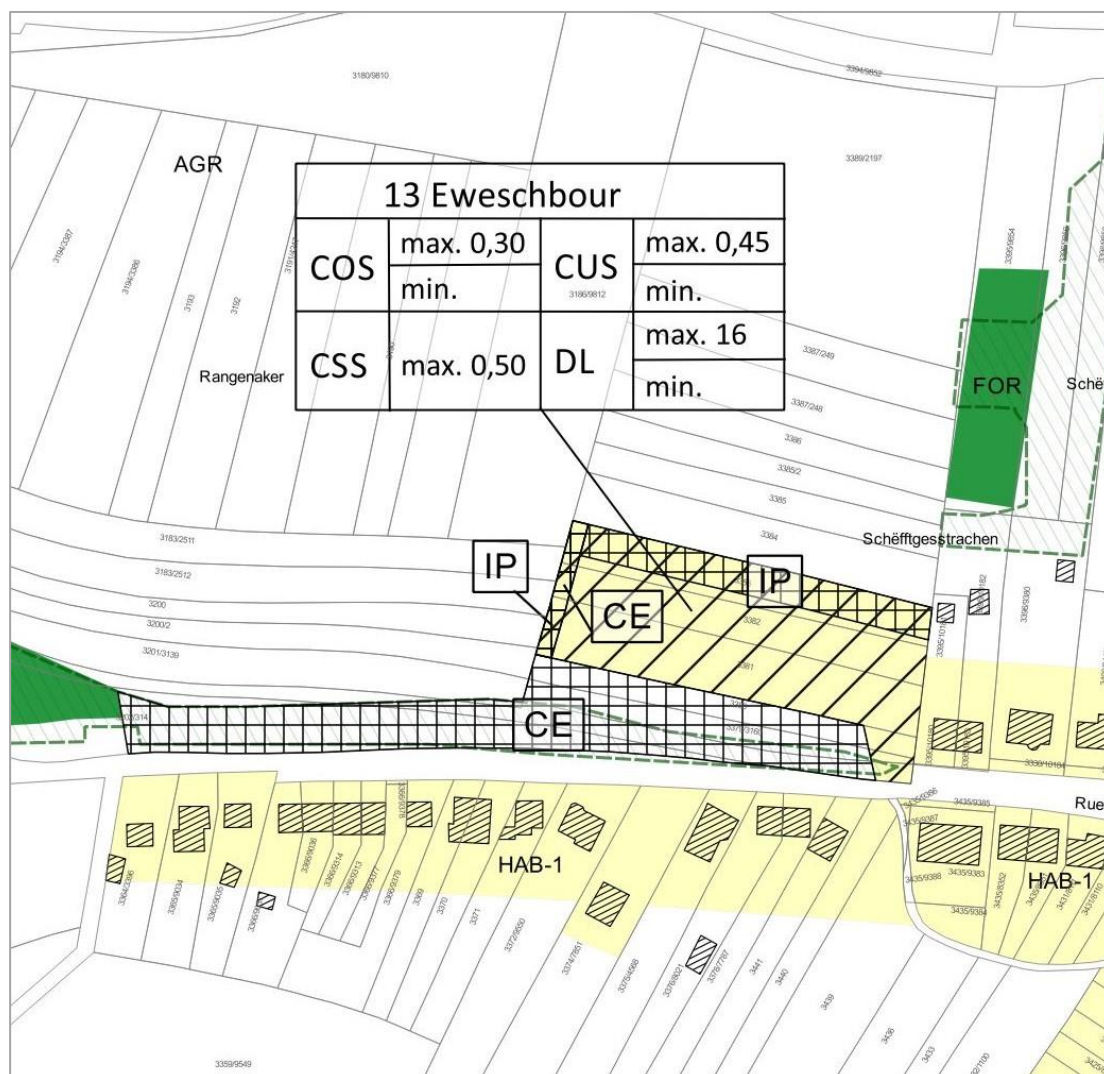
Besonderheiten: Nähe zu renaturierten Bach

Abb. 2 – Luftbild (2016, ACT)



Quelle: geoportail.lu

Abb. 3 – Ausschnitt PAG



Quelle: zilmplan s.à r.l (18.10.2017)

Ausweisung PAG:

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

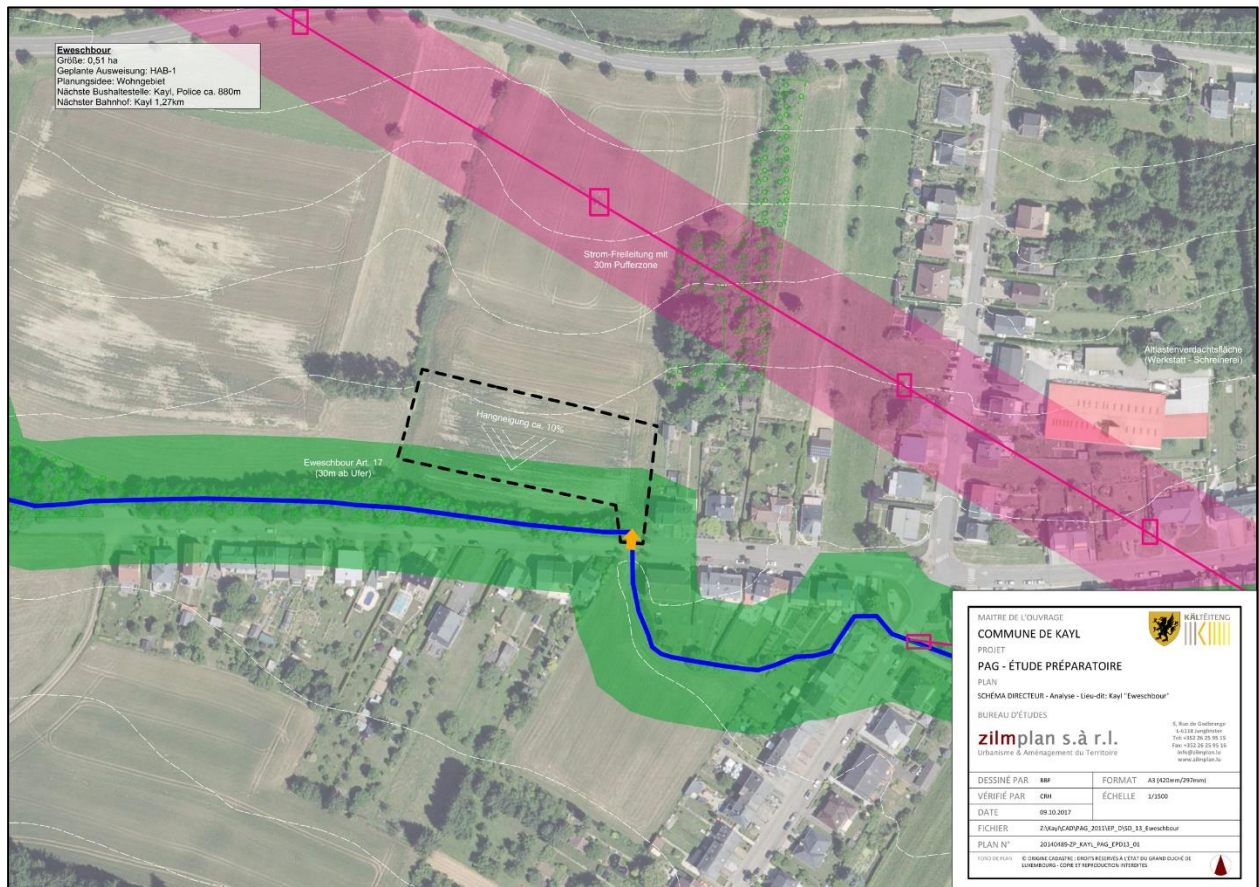
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

13 Eweschbour			
COS	max. 0,30	CUS	max. 0,45
	min.		min.
CSS	max. 0,50	DL	max. 16
			min.

b) Herausforderungen

- Siedlungserweiterung nach Westen
- Abschluss der Siedlungsstruktur am westlichen Ortsrand
- Einbindung in die offene Landschaft nach Norden
- Berücksichtigung des renaturierten Bachlauf im Süden
- Bewegte Topografie, nach Süden hin abfallend

Abb. 4: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l. nach Plan KAYL_PAG_EP013_01 (Stand: 09.10.2017)

c) Ziele und Leitlinien

- Entwicklung eines Wohngebietes von geringer Dichte
- Entwicklung eines bestehenden Siedlungspotenzials am westlichen Ortsrand von Kayl
- Verminderung der Auswirkungen einer Bebauung auf den renaturierten Bachlauf
- Berücksichtigung der bestehenden Biotope sowie Schaffung eines sanften Übergangs in die offene Landschaft nach Norden und Westen

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

Abb. 5 – Städtebaulicher Vorentwurf (Beispiel)



Quelle: eigene Darstellung zilmplän s.à r.l. (Stand: 09.10.2017)

- Schaffung eines kleinen Wohnquartiers in Anlehnung an die bestehende Bebauung
- Wohnnutzung steht im Vordergrund, auch wenn wohnergänzende Funktionen in diesem Bereich möglich sind (10% der Bruttogeschossfläche für die HAB-1)
- öffentliche Erschließung der Wohngebäude über eine Stichstraße → soll als gemeinsame Verkehrs-, Aufenthalts- und Spielfläche dienen

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

- Die Stichstraße mit abschließendem Wendehammer soll neben der Verkehrsfunktion auch eine Aufenthalts- und Spielfunktion für Kinder übernehmen und dem entsprechend als Wohnstraße

(„zone résidentielle“) gestaltet werden (z.B. Pflastersteine anstatt Bitumen, keine Bürgersteige, usw.)

d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung

- die geplante Nutzung mit Wohnen fügt sich in die Umgebung ein
- ein bestehender Fußweg verbindet das Quartier direkt mit dem Bahnhof Kayl, der jedoch in 1,27 km Entfernung liegt. Das Zentrum von Kayl mit allen für den alltäglichen Bedarf benötigten Funktionen ist in 1,5km über den gleichen Fuß- und Radweg erreichbar.

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

- Die innere Gliederung des Wohngebietes ergibt sich aus der Erschließung
- maximal 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dach

f) Zentralität – Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- Es sind keine verdichteten und/oder zentralitätsfördernden Strukturen in diesem Gebiet vorgesehen.

g) Dichteverteilung

- keine unterschiedlichen Dichtebereiche
- Eine einheitliche Bebauung soll einen sanften Übergang in die Landschaft und die umliegende Einfamilienhausstruktur gewährleisten

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- In Sinne einer ressourcensparenden Siedlungsentwicklung soll vor allem eine dichtere Einfamilienhausstruktur in Form von Doppelhäusern angestrebt werden

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- Aufgrund der Lage der Fläche sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der renaturierte Bach südlich der Fläche soll durch die Bebauung keinen negativen Auswirkungen ausgesetzt werden → die Abgrenzung der Bauzone berücksichtigt einen gewissen Puffer zum Bachlauf.
 - Im westlichen und nördlichen Bereich geht die Fläche in die offenen Landschaft über → eine adäquate landschaftliche Gestaltung der Gebietsränder und die Festlegung von zwei *zones de servitudes „urbanisation“* soll einen sanften Übergang in die offene Landschaft gewährleisten.

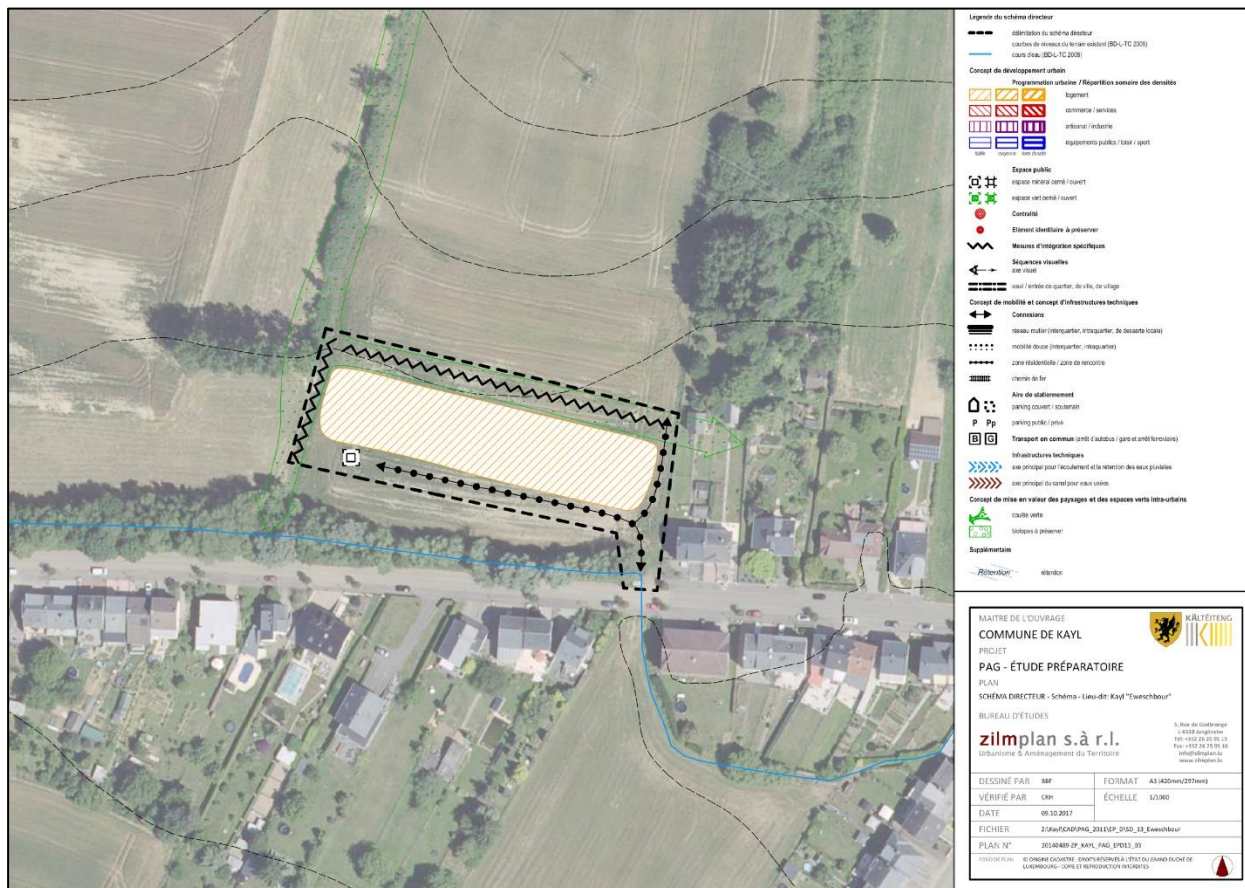
j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- in diesem Bereich sind keine erhaltenswerte Sichtachsen, die durch eine Bebauung der Fläche beeinflusst werden könnten, vorhanden

k) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente

- Besonders wichtig erscheint der südlich verlaufende, renaturierte Bach, der als Artikel 17-Biotop definiert wurde → die Gebietsabgrenzung ermöglicht die Einhaltung von Mindestabständen zum Biotop

Abb. 6 – Schéma directeur



Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l. nach Plan KAYL PAG EPD13 03 (Stand: 09.10.2017)

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

a) Anschlussmöglichkeiten

- Anschluss an das Verkehrsnetz durch eine Parallelerschließung über die „Rue Eweschbour“ möglich
- die Anschlüsse sind für die Größe des Wohngebietes ausreichend zu dimensionieren

b) Straßen- und Wegehierarchie

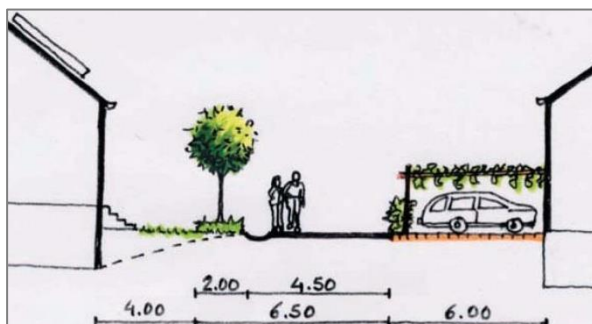
- Die Erschließungsflächen sollen sich die Funktionen Verkehr, Aufenthalt und Spielen teilen, damit der vorhandene Raum optimal genutzt werden und ein lebendiges Quartier entstehen kann.
- Anwendung von Gestaltungsregeln für Wohnstraßen: Aufenthaltsfunktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
- Am östlichen Gebietsrand ist der Zugang zu den im Norden gelegenen Agrarflächen mittels eines befahrbaren Weges zu gewährleisten.

Abb. 3 – 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
- Besucherparkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zusätzlich vorzusehen

d) Anbindung an den öffentlichen Transport

Abb. 4 – Einzugsradien der Haltestellen



Quelle: www.geoportail.lu

Busverkehr:

Einzugsbereich

- Haltestelle „Kayl, Police“ und „Kayl, Bréck“ in 880m
- TICE 4 : Esch Belval - Esch Gare - Schiffflange - Kayl - Dudelange, 30-Minuten-Takt

Schienenverkehr:

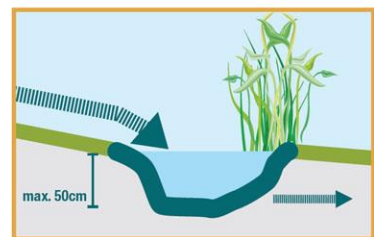
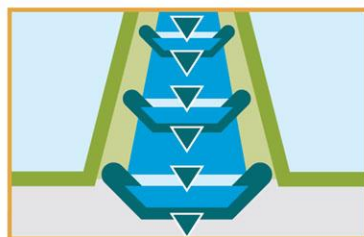
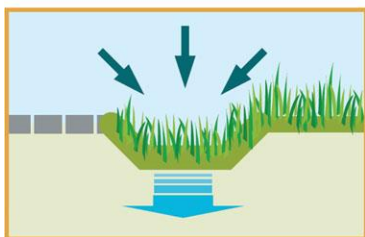
Bahnhof Tetingen in 1,27 km

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 Eweschbour“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser mittels offener Gräben vorsehen

Abb. 5 – 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

- Einbindung in die offene Landschaft im Norden und Westen mittels der Pflanzung von ortstypischen Bäumen und Hecken → Festlegung einer *Zone de servitude „intégration paysagère“*

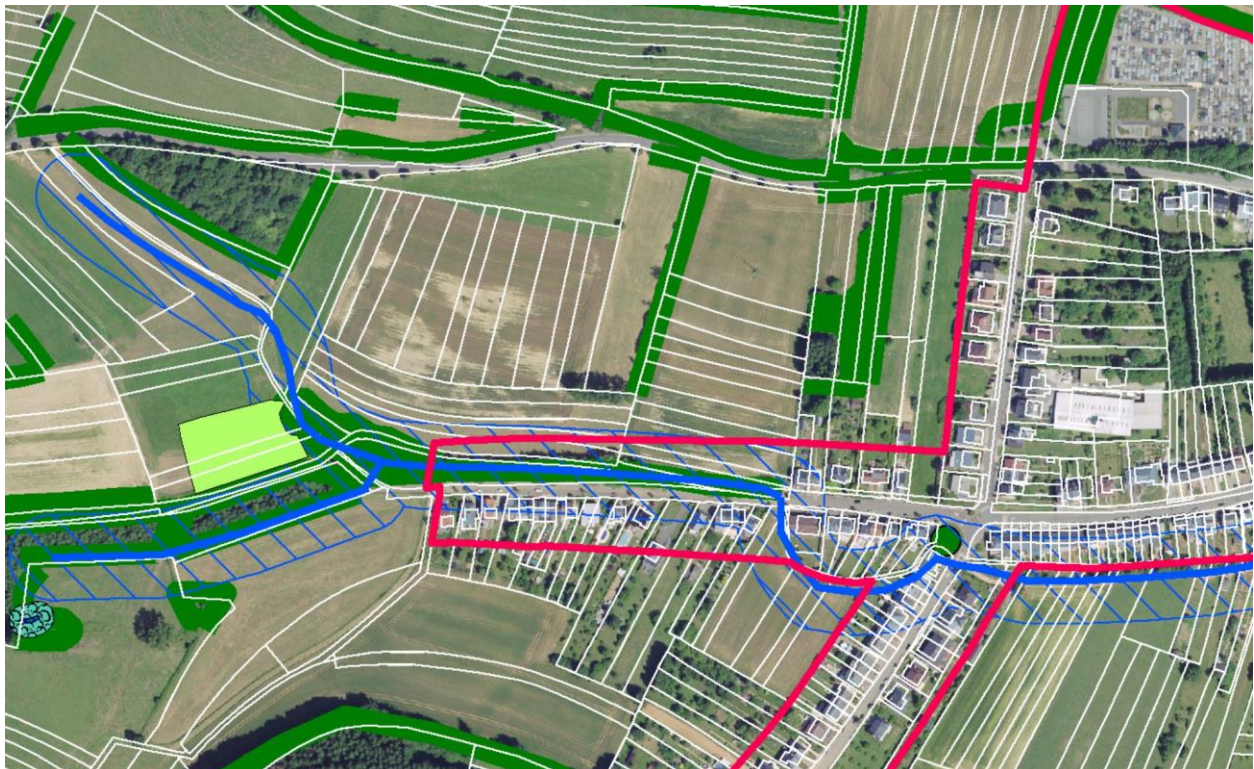
b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- Der südlich verlaufende Bach gilt als Grünachse und als Leitstruktur für Vögel und Fledermäuse → geschützt durch Abstand zur Bebauung
- Der Versiegelungsgrad des Plangebietes sollte durch zusätzliche Grünflächen, wenig versiegelte Stellplätze (z.B. durch die Verwendung von Rasengittersteinen) sowie natürlich gestalteten und begrünten Retentionsgräben gesenkt und die Freiraumqualität gesteigert werden

c) Zu erhaltende Biotope

- Der renaturierte Bachlauf gilt als Art.17-Biotop und ist demnach zu erhalten
- Ein 30-m-Pufferbereich um den Bachlauf ist ebenfalls als Art. 17-Biotop ausgewiesen und ist bei Zerstörung zu kompensieren

Abb. 10 – 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 Eweschbour“

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_EPD13_01)

Schéma directeur – Concept (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD13_02)

Schéma directeur – Schéma (20140489-ZP_KAYL_PAG_EPD13_03)