



Commune de Kayl

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL ETUDE PREPARATOIRE

TEIL D – SCHEMA DIRECTEUR

TETINGEN – DËMPCHESGROND

VERSION POUR ACCORD DU CONSEIL COMMUNAL



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_08_Dempchesgrond\2016_07_20 FT_Dempchesgrond.docx

Titelblatt: eigene Fotos, ACT – Geoportail

INHALTSVERZEICHNIS

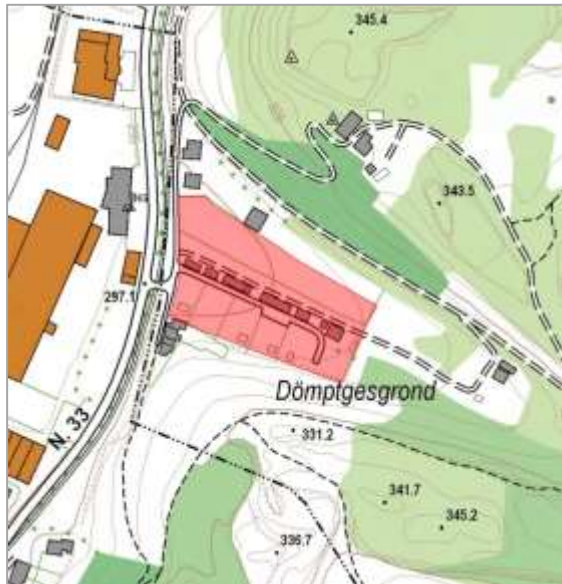
FICHE TECHNIQUE – "TETINGEN – DÄMPCHESGROND"	5
1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	5
2. Städtebauliches Konzept	9
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept	12
4. Landschafts- und Freiraumkonzept	15
5. Realisierungskonzept.....	16
6. Pläne	16

FICHE TECHNIQUE – "TETINGEN – 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 Päerchesbiert und Lannebiert, 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: zilmplän 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 zilmplän 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

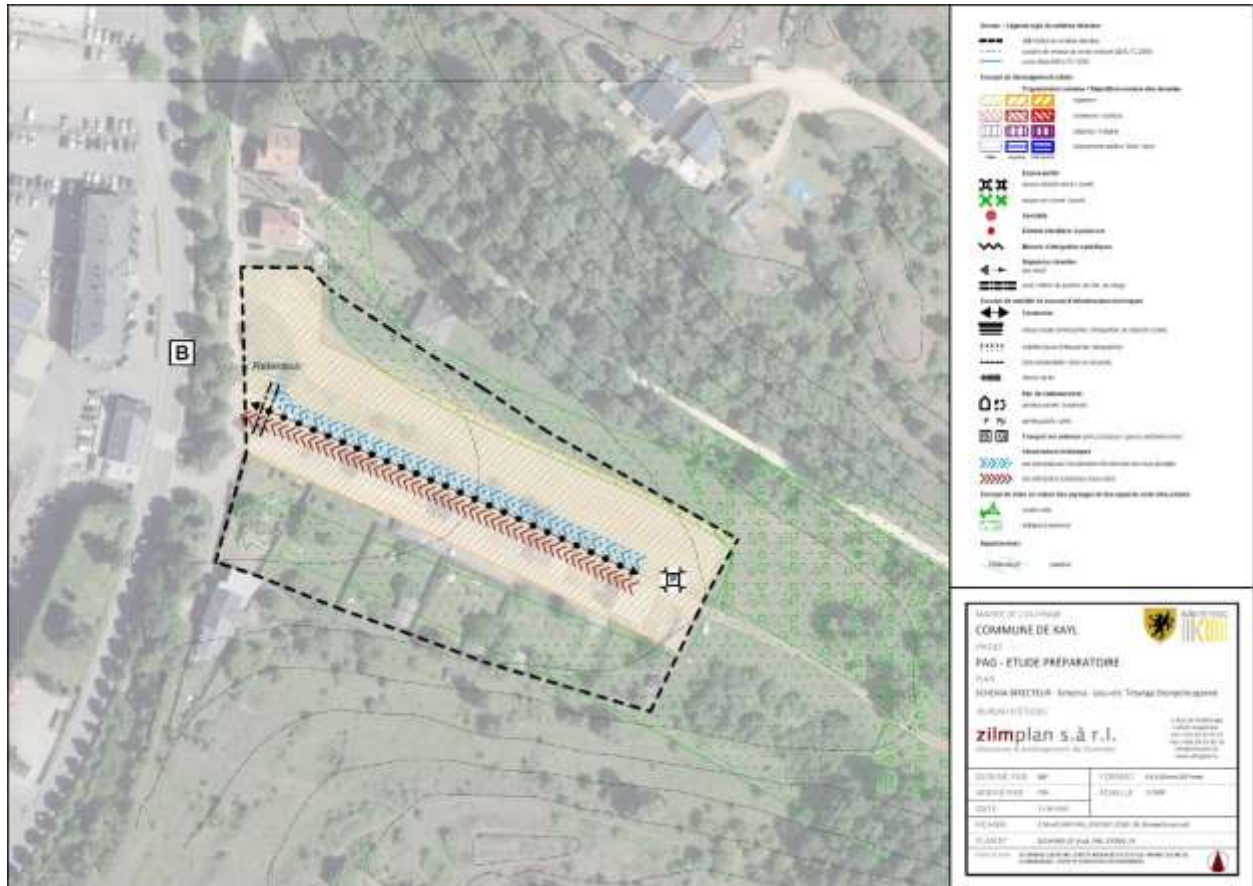
j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- 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 zilmpian 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

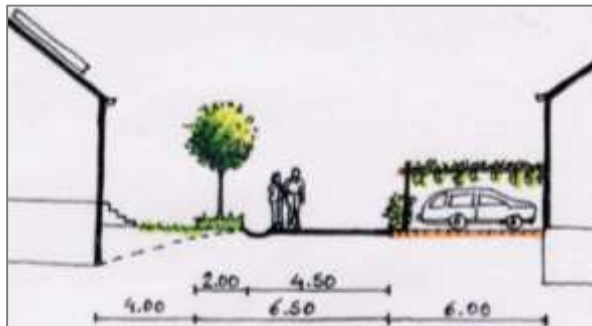
Abb. 9 – Beispiel Wohnstraße



http://kks-archi.de/kks/projekt_daten/348/galerie/348_wohnstrasse.jpg



<http://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

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:

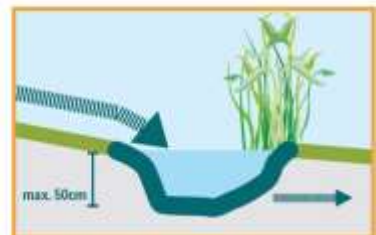
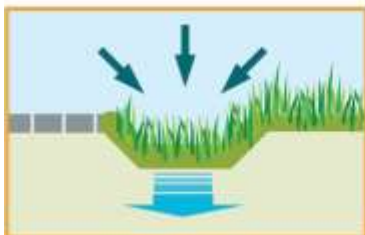
Bahnhof Rumelange in 0,8 km:

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)