
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BISSEN



**Gemeng
Biissen**

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Bissen « Route de Colmar » (SD-B05)

Schéma Directeur

Modifié suivant l'avis de la Commission d'Aménagement du 13 janvier 2023 (Réf. : 82C/022/2021)

Juni 2023



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Rahmenbedingungen¹

- » **Lage:** am nordöstlichen Rand der Ortschaft Bissen, in der *Route de Colmar*
- » **Größe:** 0,43 ha
- » **Topographie:** flach
- » **angrenzende Bautypologie:** Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Route de Colmar*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Bissen, Kräizung“ in einer Entfernung von ca. 400 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist fast vollständig mit einer Gewerbehalle bebaut. Am östlichen Rand der Fläche befindet sich ein Grünstreifen mit einer geschützten Baumgruppe, welcher der Regenwasserrückhaltung bei Starkregen dient.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine Nachverdichtung durch Umnutzung einer bereits bebauten Fläche,
- » für das städtebauliche Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

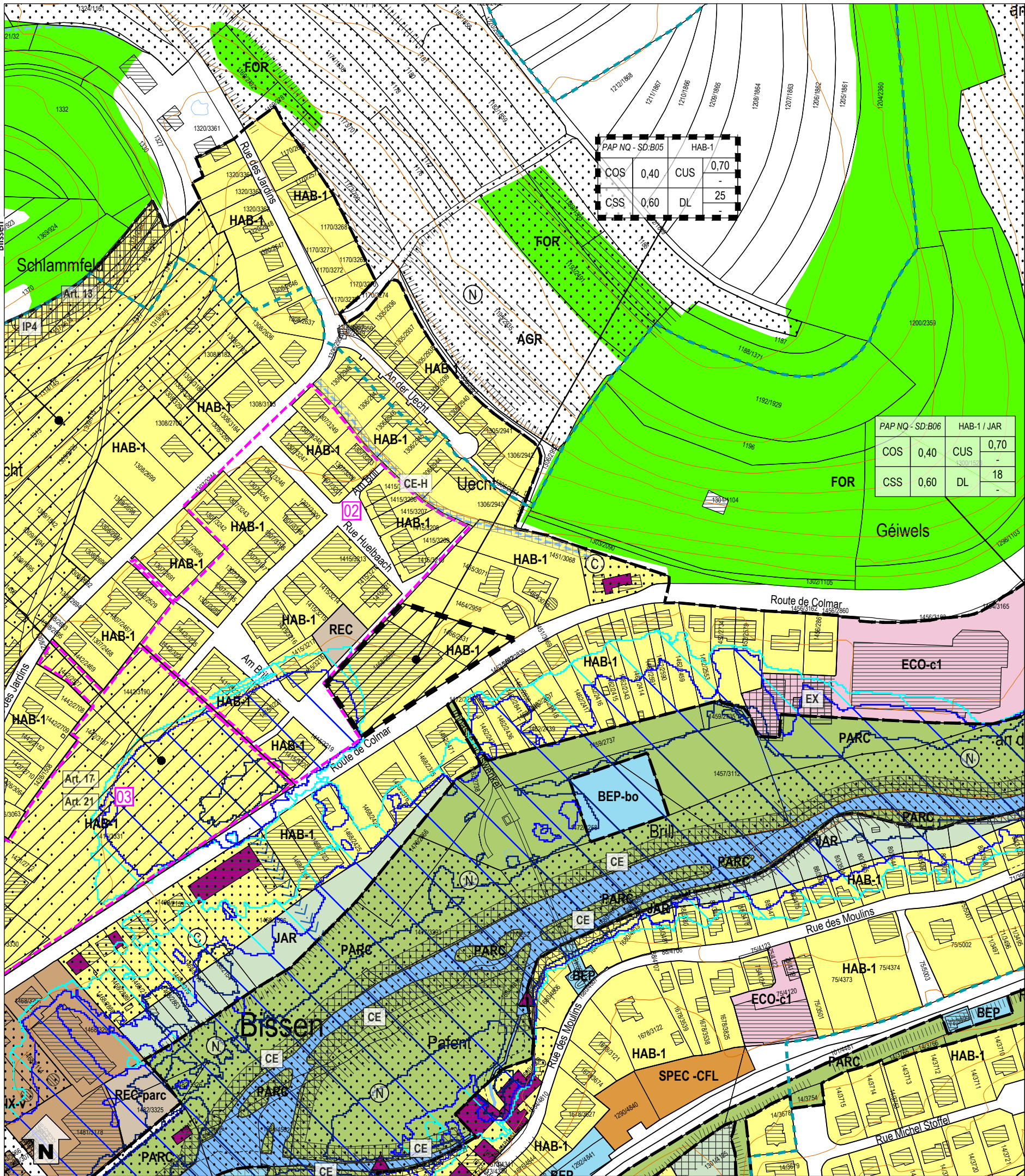
¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2022



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1
MIX-v	Zone mixte villageoise
MIX-r	Zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
BEP-bo	Zone de bâtiments et d'équipements publics - bassin d'orage
BEP-cr	Zone de bâtiments et d'équipements publics - crèche
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	Zone d'activités économiques communale type 2
REC	Zone de sport et de loisir
REC-parc	Zone de sport et de loisir - parc
REC-ap	Zone de sport et de loisir - a Patent

COM	Zone commerciale
SPEC-CE	Zone spéciale - Circuit d'essai
SPEC-DC	Zone spéciale - Datacenter
SPEC-IC	Zone spéciale - Innovation Campus
SPEC-es	Zone spéciale - Ênneschte Seif
SPEC-ST	Zone spéciale - Station-Service
SPEC-CFL	Zone spéciale - CFL
JAR	Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	
COS	0,30	CUS 0,60
CSS	0,50	DL 10

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière (3)
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ
	Zone de servitude "urbanisation"

EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
IP 1	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiert"
IP 2	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiert"
IP 3	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Seif"
IP 4	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
IP 5	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"
CE-H	Servitude "urbanisation - cours d'eau - Huelbaach"
P1	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
P2	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
EX	Servitude "urbanisation - constructions existantes"
IT	Servitude "urbanisation - intégration topographique - op der Jauschwis"
ZT 1	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiert"
ZT 2	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiert"
CV	Servitude "urbanisation - coulée verte"

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
	Secteur et élément protégé d'intérêt communal de type "environnement construit - C"
	Construction à conserver (4)
	Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
	Alignement d'une construction existante à préserver (4)
	Mur à conserver (4)
	Petit patrimoine à conserver (4)
	Secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement naturel et paysage - N"
	Zone de bruit (5)
	Couloir pour projets routiers
	Couloir pour projets de mobilité douce
	Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)
	Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire
	Plans directeurs sectoriels - PDS:
	PDS Zones d'activités économiques (PSZAE) (6)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles
	Zone protégée d'intérêt national - déclarée (7)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (8)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (9)
	à la gestion de l'eau
	Zone inondable - HQ10 (10)
	Zone inondable - HQ100 (10)
	Zone inondable - HQ extrême (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotopie protégée (relevé non exhaustif) (11)
	Fonds forestiers (Art.13) (12)
	Habitat d'espèces protégées (Art.17) (relevé non exhaustif) (12)
	Site de reproduction et aire de repos d'espèces intégralement protégées (relevé non exhaustif) (12)
	Ligne ferroviaire (3)
	Réseau routier et stationnement
	Conduite électrique aérienne (3)
	Cours d'eau / Eau stagnante (3)
	Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
	Cimetière
	Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (13)
	Terrain avec des vestiges archéologiques connus (13)
	Zone de protection d'eaux potables provisoire (14)
	Couloir "infrastructure de transport"
	Limite de la commune (3)
	Délimitation de la zone verte
	Schéma directeur



Zeyenbaumann SA
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
T +352 33 32 84
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Die Entwicklung dieser Fläche dient der Nachverdichtung der Siedlungsstrukturen durch Umnutzung einer gewerblich genutzten Fläche zu Wohnzwecken.
- » Die Entwicklung der Fläche schafft eine räumliche Vernetzung zwischen dem benachbarten Spielplatz und den umgebenden Siedlungsstrukturen.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Bebauung anpassen.

Erschließungsflächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei ca. 25 %.
- » Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Im Plangebiet sind Fußwegeverbindungen vorzusehen, um eine Verbindung zwischen dem benachbarten Spielplatz und den umgebenden Siedlungsstrukturen zu schaffen.
- » Das Quartier soll möglichst autoarm gestaltet werden, indem die Autos auf Parkplätzen nahe der *Route de Colmar* abgestellt werden sollen. Dies ermöglicht, die zu schaffenden Wegeverbindungen hauptsächlich für den Fuß- und Radverkehr zu nutzen.
- » Die bestehende Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets soll erhalten werden. Diese dient u.a. bei Starkregenereignissen der Regenwasserrückhaltung aus der nördlich angrenzenden *Rue Huelbaach*.

Bauliche Integration

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration,
les gabarits, l'agencement des volumes*

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Bebauung des Baugebiets *Uecht* im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten.

Zentralität

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[PAP NQ – SD B05 / HAB-1]					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,70
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	25
				min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Bei einer Flächengröße von 0,43 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 25 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 10 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

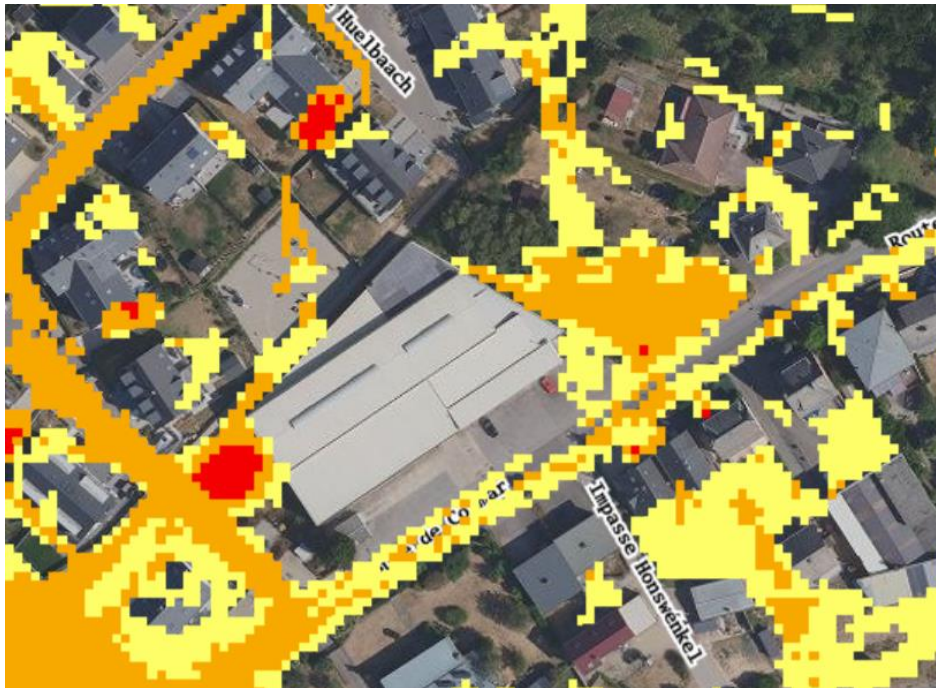
- » Auf der Fläche soll eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen.
- » Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes² sind in PAP NQ mit zwischen 10 und 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Dies entspricht Wohnungen, welche im Artikel 2 des *loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement* definiert sind und über einen öffentlichen Wohnungsbauträger gemäß Artikel 16 des *loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* bereitgestellt werden. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- » Auf der Fläche kann sich bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser ansammeln. Daher ist vor der Erstellung des PAP NQ die Bebaubarkeit der Fläche über eine *étude hydraulique* genauer zu prüfen. Die *étude hydraulique* soll vorbeugende Maßnahmen definieren, welche die Auswirkungen von Starkregenereignissen in den betroffenen Bereichen mindern können. Diese Maßnahmen sind im PAP NQ umzusetzen.

² loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis. (2) alinéa 1

Abbildung 3 Starkregengefahr

Quelle: www.geoportail.lu, 2023

- » Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Platzähnliche Aufweitungen und Versprünge entlang der *Route de Colmar* und die Fußwegeverbindung zum Spielplatz sollen die Bebauung auflockern, abwechslungsreiche Raumfolgen und eine Sichtachse auf den Spielplatz schaffen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- » Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das INRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.
- » Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende *Route de Colmar*. Das Quartier soll möglichst autoarm gestaltet werden, indem die Autos auf Parkplätzen nahe der *Route de Colmar* abgestellt werden sollen. Dies ermöglicht, innerhalb des Quartiers nur Wegeverbindungen zu schaffen, die hauptsächlich für den Fuß- und Radverkehr zu nutzen sind und als Verbindung zum benachbarten Spielplatz dienen sollen.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen vorzusehen. Dafür sollen gruppierte Lösungen im Einfahrtsbereich an der *Route de Colmar* vorgesehen werden, um die internen Erschließungswege nur für den Fuß- und Radverkehr zu nutzen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Bissen, Kräizung“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m. Hier bestehen Busverbindungen zur Stadt Luxemburg, nach Mertzig, Diekirch, Tuntange, Elvange, Eschette, Roodt, Redange, Martelange, Colmar/Usines, Arlon und Bigonville.

Technische Infrastrukturen

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Route de Colmar* angeschlossen werden. Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die Fläche des *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Aus diesem Grund sind keine besonderen Eingrünungsmaßnahmen zur Integration in das Landschaftsbild umzusetzen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

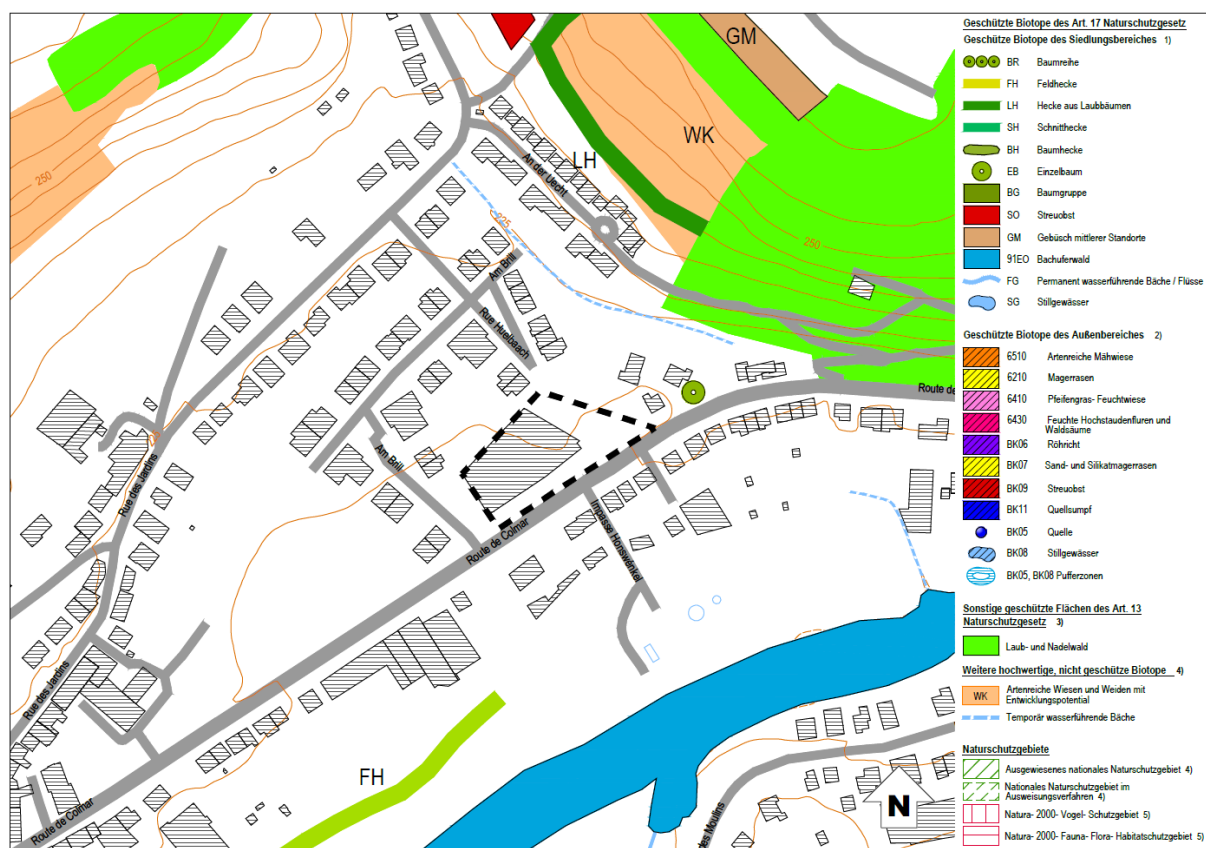
les coulées vertes et le maillage écologique

Die Grünfläche an der östlichen Außengrenze ist zu erhalten. Diese soll u.a. bei Starkregenereignissen der Regenwasserrückhaltung aus der nördlich angrenzenden *Rue Huelbaach* dienen.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Auf der Grünfläche an der östlichen Außengrenze befindet sich eine geschützte Baumreihe. Diese ist zu erhalten und in das Konzept zu integrieren. Die an der *Route de Colmar* befindliche Baumallee soll entlang des Plangebiets verlängert werden.
- » Für das Plangebiet soll eine Geländestudie zur Erhebung der Avi- und Fledermausfauna erarbeitet werden (s. weitere Informationen im Umweltbericht).

Abbildung 4 Auszug Biotopkataster

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2020

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

- » Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées*, die *Administration de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium zu beteiligen.
- » Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.
- » Das *Institut National de recherches archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Der westliche Bereich des Plangebiets liegt im Überschwemmungsbereich HQ100. Die Bebaubarkeit dieses Bereich ist vor Erstellung des PAP NQ zu prüfen.
- » Das Plangebiet besteht aus 2 Parzellen. Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs ist ggf. eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer erforderlich.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Das vorliegende *Schéma Directeur* ist über einen PAP NQ umzusetzen, der in einer Phase zu realisieren ist.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.pdf>

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html