

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BISSEN



**Gemeng  
Biissen**

## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Bissen « Rue des Jardins » (SD-B04)**

*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](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

---

- » **Lage:** nordöstlich des Ortskerns von Bissen, zwischen der *Rue des Jardins* und der *Route de Colmar*
- » **Größe:** 2,02 ha
- » **Topographie:** flach
- » **angrenzende Bautypologie:** vorwiegend Einfamilienhäuser und Hofstrukturen
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue des Jardins* und die *Route de Colmar*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Bissen, Kräizung“ in einer Entfernung von ca. 300 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Mähwiese und Weideland und mit einem Stall bebaut.

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

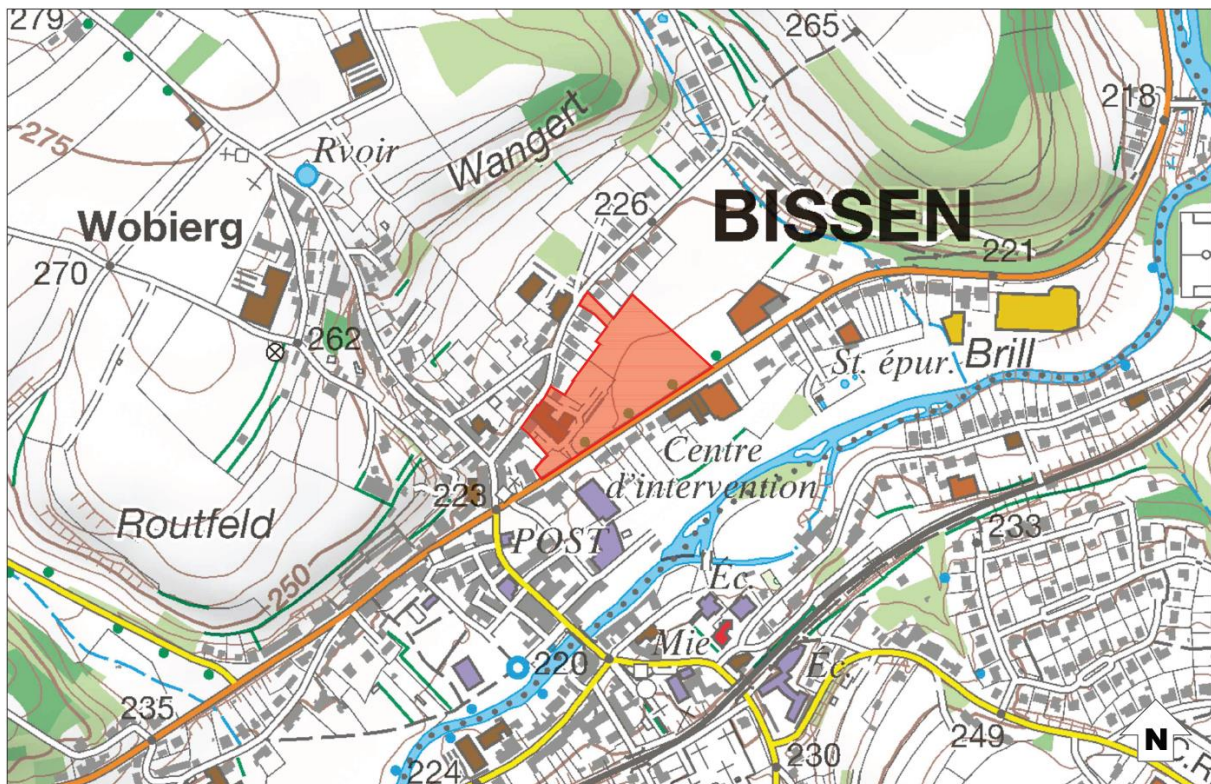
- » für die Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Zentrum durch ein neues Quartier,
- » für die Schaffung einer Verbindung zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen,
- » für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnungstypologien mit einem vorgeschriebenen Mindestanteil an bezahlbaren Wohnungen,
- » für das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den Baubestand,
- » für die Gestaltung von attraktiven öffentlichen Räumen, mischgenutzten Platzsituationen und Grünflächen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

---

<sup>1</sup> Daten auf Basis von [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)

**Abbildung 1** Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



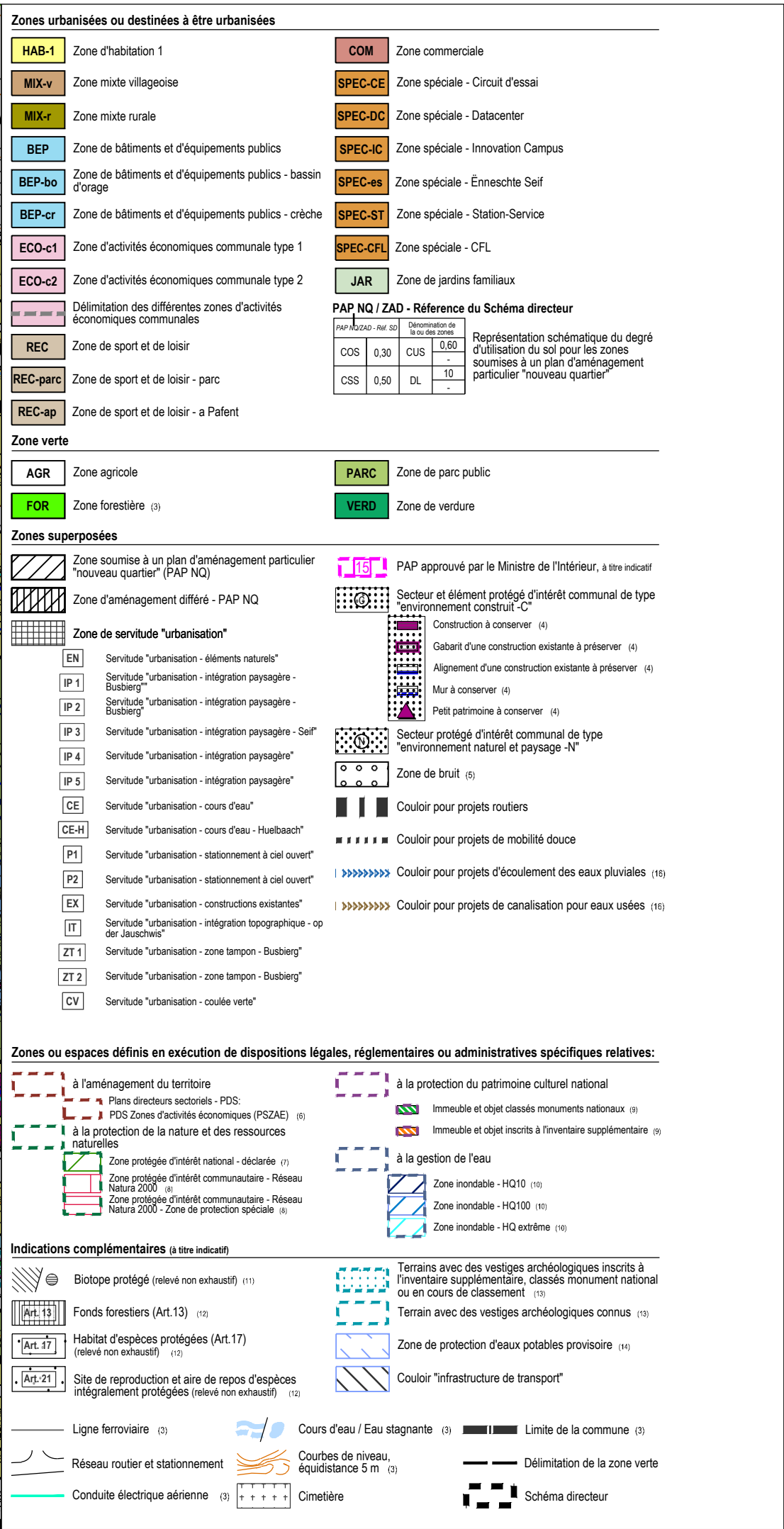
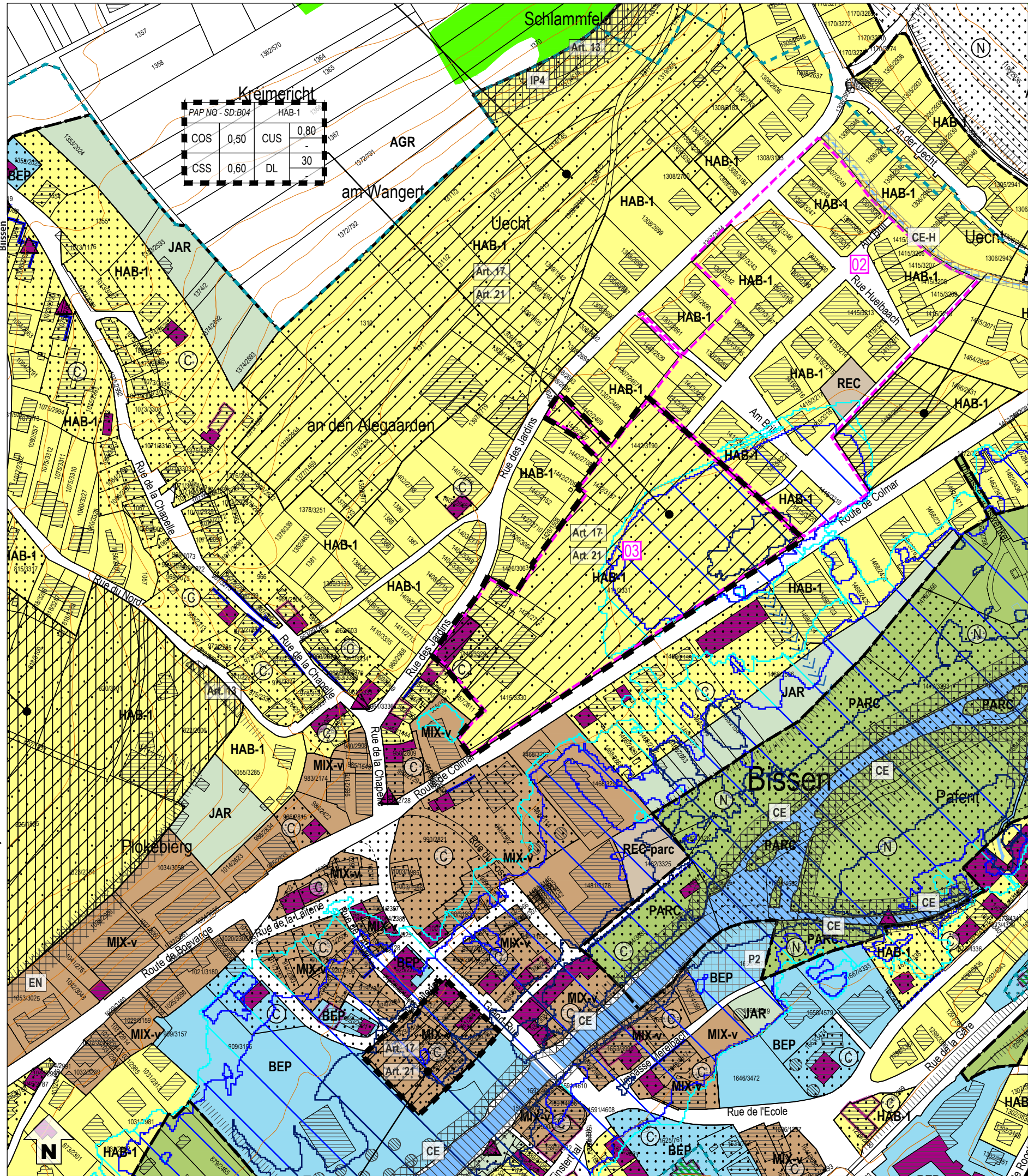
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

### Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

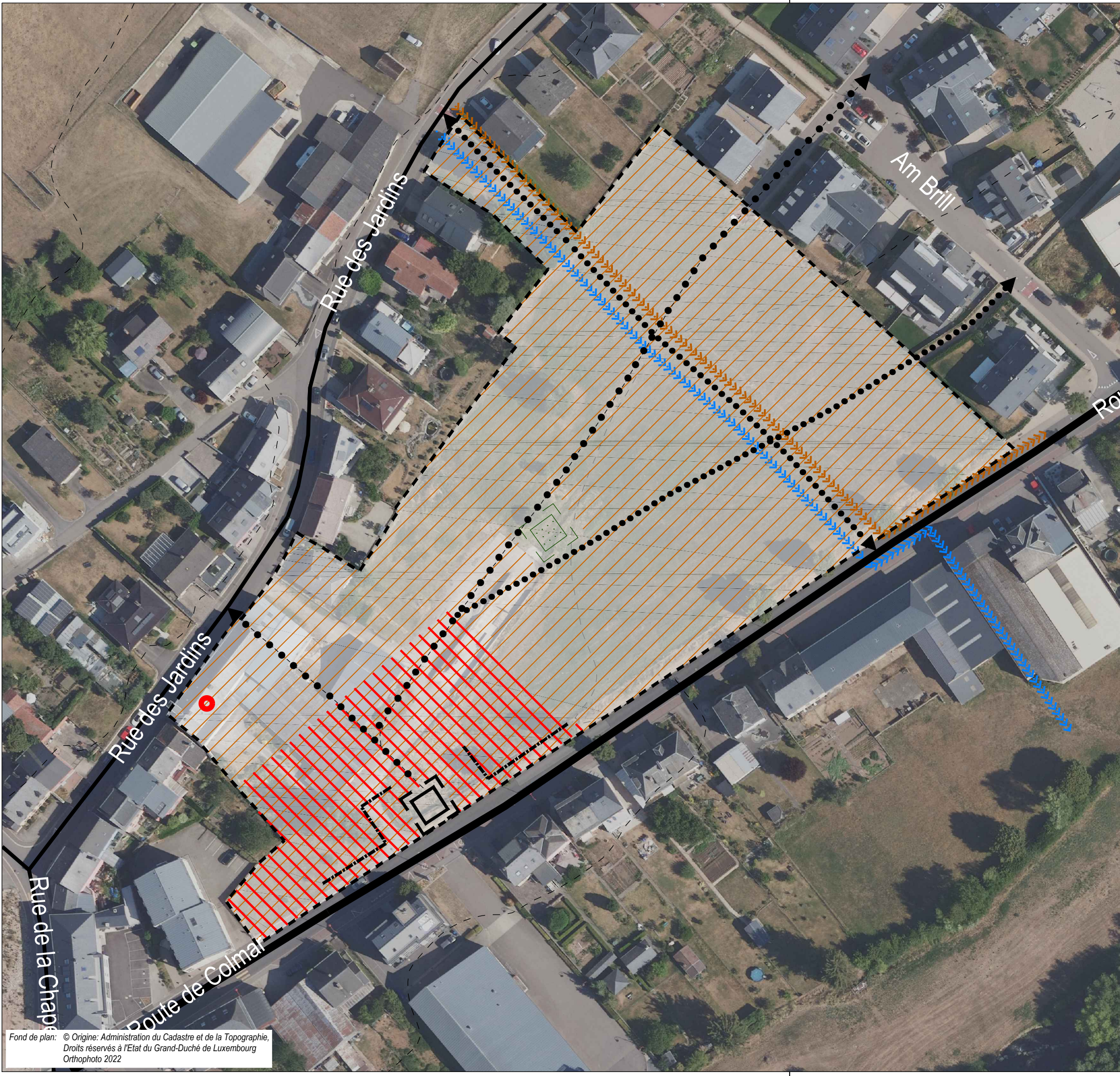


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2022









--- délimitation du schéma directeur  
- - - courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

logement  
commerce / services  
artisanat / industrie  
équipements publics / loisir / sport

faible moyenne forte densité

**Espace public**

espace minéral cerné / ouvert  
espace vert cerné / ouvert  
Centralité  
Elément identitaire à préserver  
Mesures d'intégration spécifiques

**Séquences visuelles**

axe visuel  
seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

Connexions  
réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)  
mobilité douce (interquartier, intraquartier)  
zone résidentielle / zone de rencontre  
chemin de fer

**Aire de stationnement**

parking couvert / souterrain  
P Pp parking public / privé  
B G Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

**Infrastructures techniques**

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales  
axe principal du canal pour eaux usées

**Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

coulée verte  
biotopes à préserver

Commune de Bissen

**Etude préparatoire du PAG**

Schéma directeur B04 "Route des Jardins"

**ZB ZEYEN BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange  
T+352 33 02 04  
F+352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu

Gemeng Biissen

Bissen

échelle 1:1.000  
juin 2023



## 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 Ergänzung der Siedlungsstrukturen nordöstlich des Ortskerns von Bissen.
- » Die Entwicklung der Fläche schließt eine großflächige Lücke in der Bebauung und schafft eine funktionale und räumliche Vernetzung zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Die Bebauung sollen entlang von mischgenutzten Platzsituationen angeordnet werden, um den Quartierscharakter des Gebiets mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu fördern.
- » Um den Oberflächenabfluss bei starken Regenfällen zu gewährleisten, soll der dazu benötigte Talweg von sämtlicher Bebauung freigehalten werden.

#### 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 Plätze und Fußwegeverbindungen vorzusehen, um ein durchgängiges Netz an Begegnungs- und Erholungsflächen zu schaffen. Die Platzstrukturen sollen unterschiedliche Freizeit- und Erholungsnutzungen ermöglichen und eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugen.
- » Die Straßenführung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sollen verkehrsberuhigend wirken und eine größtmögliche Aufenthaltsqualität garantieren.

## 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 Straßenrandbebauung entlang der *Route de Colmar* und der *Rue des Jardins* im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten.
- » Die Gebäude, die entlang der *Rue des Jardins* errichtet werden, sind so anzuordnen, dass die vorhandenen Baufluchten fortgeführt werden.
- » Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet in direkter Nachbarschaft geschützter Gebäude sowie des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Farbgebung, zu Materialien der Gebäude und zu Bodenbelägen gelten. Diese sind aufgrund der räumlichen Nähe auch im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.

## Zentralität

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

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden *Schéma Directeur*. Ergänzend können auf der Fläche nicht-störende Dienstleistungen wie kleinere Büros oder Ladenflächen untergebracht werden.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

[PAP NQ – SD B04 / HAB-1]					
COS	max.	0,50	CUS	max.	0,80
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	30
				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 2,02 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 30 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 60 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

- » Auf der Fläche soll eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen.



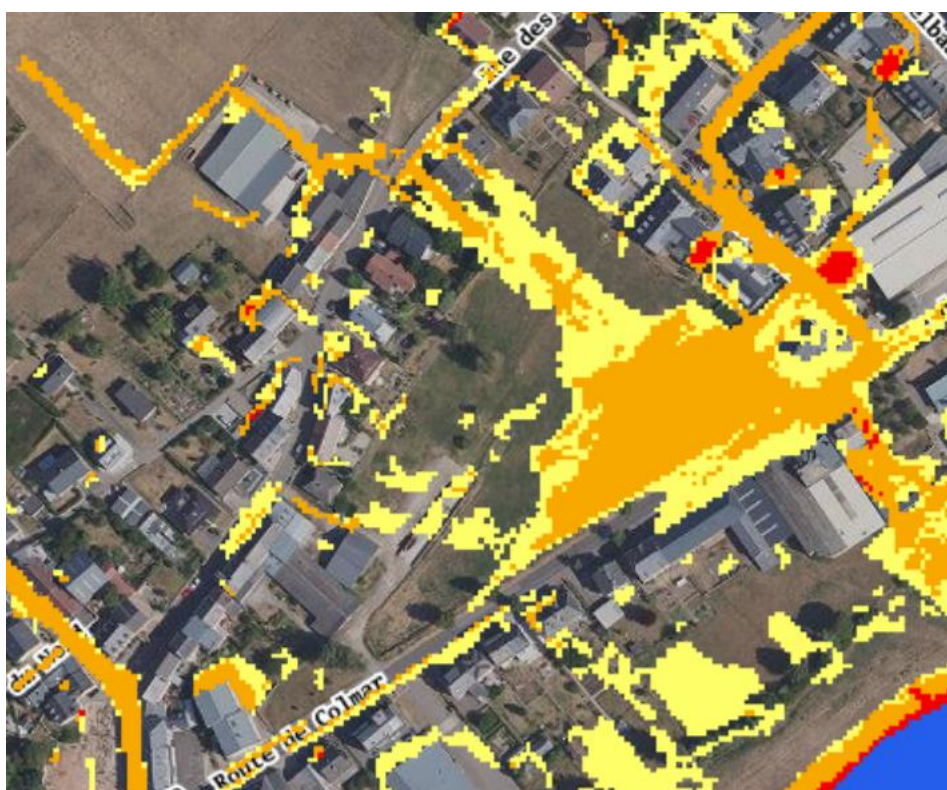
- » Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes<sup>2</sup> sind in PAP NQ mit mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 15% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Dies entspricht Wohnungen, welche im Artikel 2 des *loi du 30 juillet 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.

**Abbildung 3 Starkregengefahr**



Quelle: [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu), 2023

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

<sup>2</sup> loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis. (2) alinéa 3



## Raumsequenzen und Sichtachsen

---

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

Platzähnliche Aufweitungen und Versprünge im Straßenraum sollen den Straßenverlauf auflockern und abwechslungsreiche Raumfolgen schaffen. Vor allem entlang der Route de Colmar soll dadurch der geradlinige Straßenverlauf gebrochen und abwechslungsreicher gestaltet werden.

## 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*

- » Das Plangebiet soll über neue Straßenverbindungen an die *Rue des Jardins* und die *Route de Colmar* angebunden werden.
- » Im Rahmen des PAP NQ sind zur inneren Strukturierung und Erschließung des Quartiers neue Erschließungsstraßen zu realisieren. Diese sind als *zone résidentielle* anzulegen.
- » Neue Fuß- und Radwegeverbindungen sollen eine sichere Fortbewegung durch das Quartier ermöglichen und es an die umgebenden Strukturen anbinden.

##### Parkraumkonzept

###### *un concept de stationnement*

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Dabei sollen gruppierte Lösungen bevorzugt werden.
- » Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen. Zusätzlich sollen entlang der *Route de Colmar* öffentliche Parkplätze parallel zur Straße angelegt werden. Die vorhandene Baumallee ist dabei zu erhalten.

##### ÖPNV

###### *les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Bissen, Kräizung“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 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 (Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue des Jardins* und der *Route de Colmar* angeschlossen werden. Das Schmutzwasser ist in die *Route de Colmar* einzuleiten. Das Regenwasser ist nach Süden in die Attert einzuleiten. 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. Die Begrünung des öffentlichen Raumes sorgt für eine Auflockerung der Bebauung und eine Integration in das vorhandene Ortsbild.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

##### *les coulées vertes et le maillage écologique*

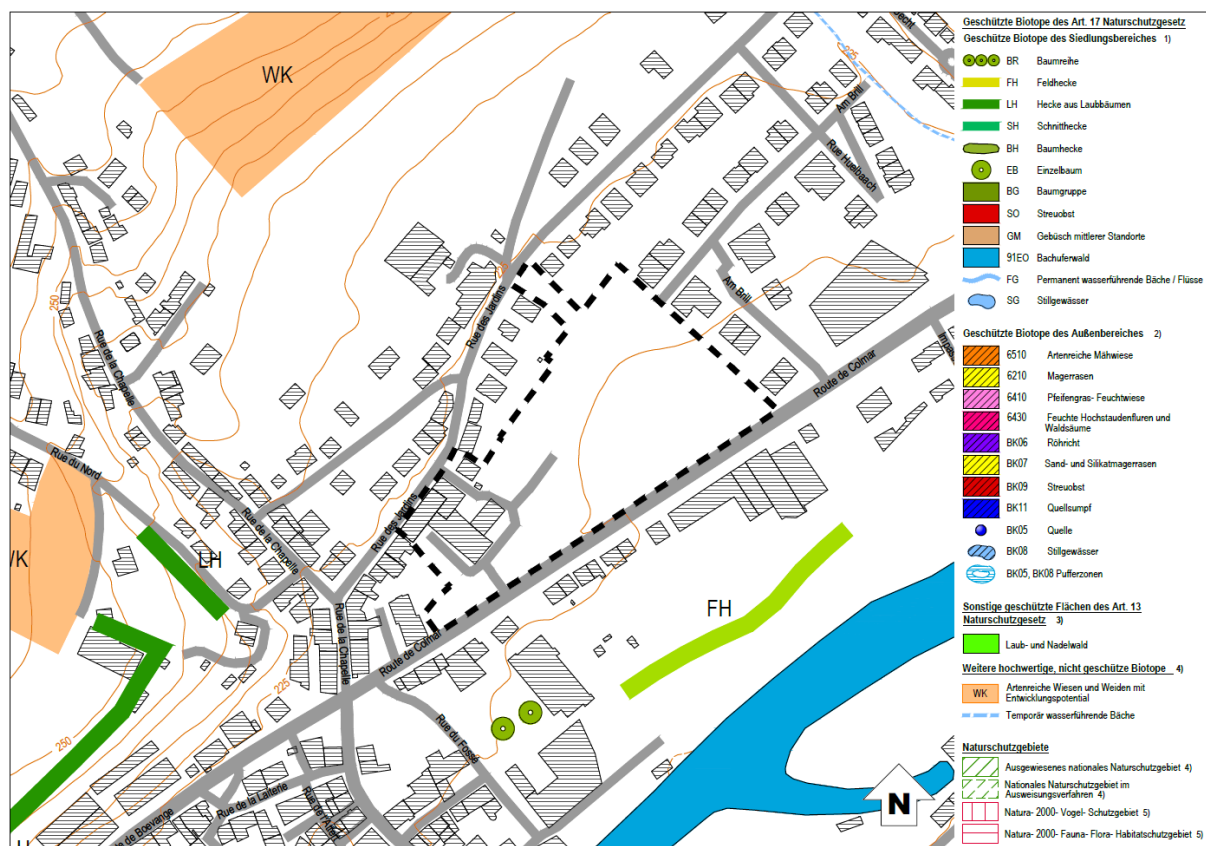
Zur bestmöglichen Integration des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sollen Maßnahmen zur Durchgrünung des Quartiers realisiert werden.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

##### *les biotopes à préserver.*

- » Für das Plangebiet soll eine Geländestudie zur Erhebung der Avi- und Fledermausfauna erarbeitet werden.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fauna ist sie im PAG als Art. 17- und Art. 21-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.
- » Entlang der *Route de Colmar* steht eine Baumreihe, die in das Konzept integriert und um weitere Anpflanzungen ergänzt werden soll (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*

- » Im südwestlichen Bereich liegt circa ein Viertel des Plangebiets im Überschwemmungsbereich HQ100. Die Bebaubarkeit dieses Bereich ist vor Erstellung des PAP NQ zu prüfen.
- » Das Plangebiet besteht aus 7 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 mehreren Phasen realisiert werden kann.

## 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](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](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](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](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](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](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](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](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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)