
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BISSEN



**Gemeng
Biissen**

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Bissen « Op der Jauschwis » (SD-B15)

Schéma Directeur

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

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 Gemeinde Bissen, im Gewerbegebiet, zwischen der *Route de Luxembourg (N7)* und der Straße *Op der Jauschwis*
- » **Größe:** 2,47 ha
- » **Topographie:** weitestgehend flach
- » **angrenzende Bautypologie:** hauptsächlich gewerbliche Hallen
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über eine neue Straße westlich des Plangebiets, welche als Fortführung der Straße *Op der Jauschwis* zum geplanten Kreisverkehr im Norden fungieren soll
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Bissen, Rouscht“ in einer Entfernung von ca. 460 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Weide und Grünland. Auf ihr befinden sich keine geschützten Grünstrukturen.

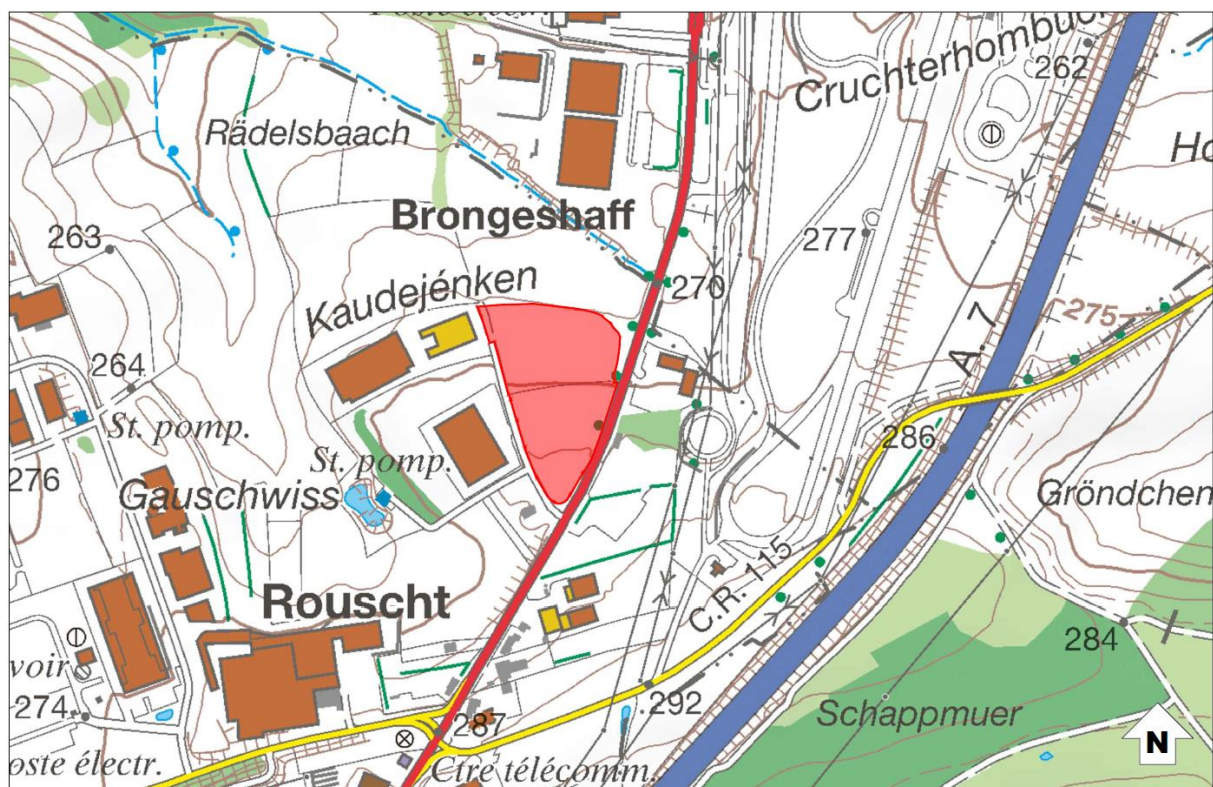
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung des Gewerbegebiets der Gemeinde Bissen,
- » für die Anbindung des Plangebiets an eine neue Straße westlich des Plangebiets, die die Erreichbarkeit der bereits gebauten Flächen und der zu entwickelnden Flächen verbessern soll,
- » für die Integration der neuen Gebäudekomplexe und Infrastrukturen in das Orts- und Landschaftsbild.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

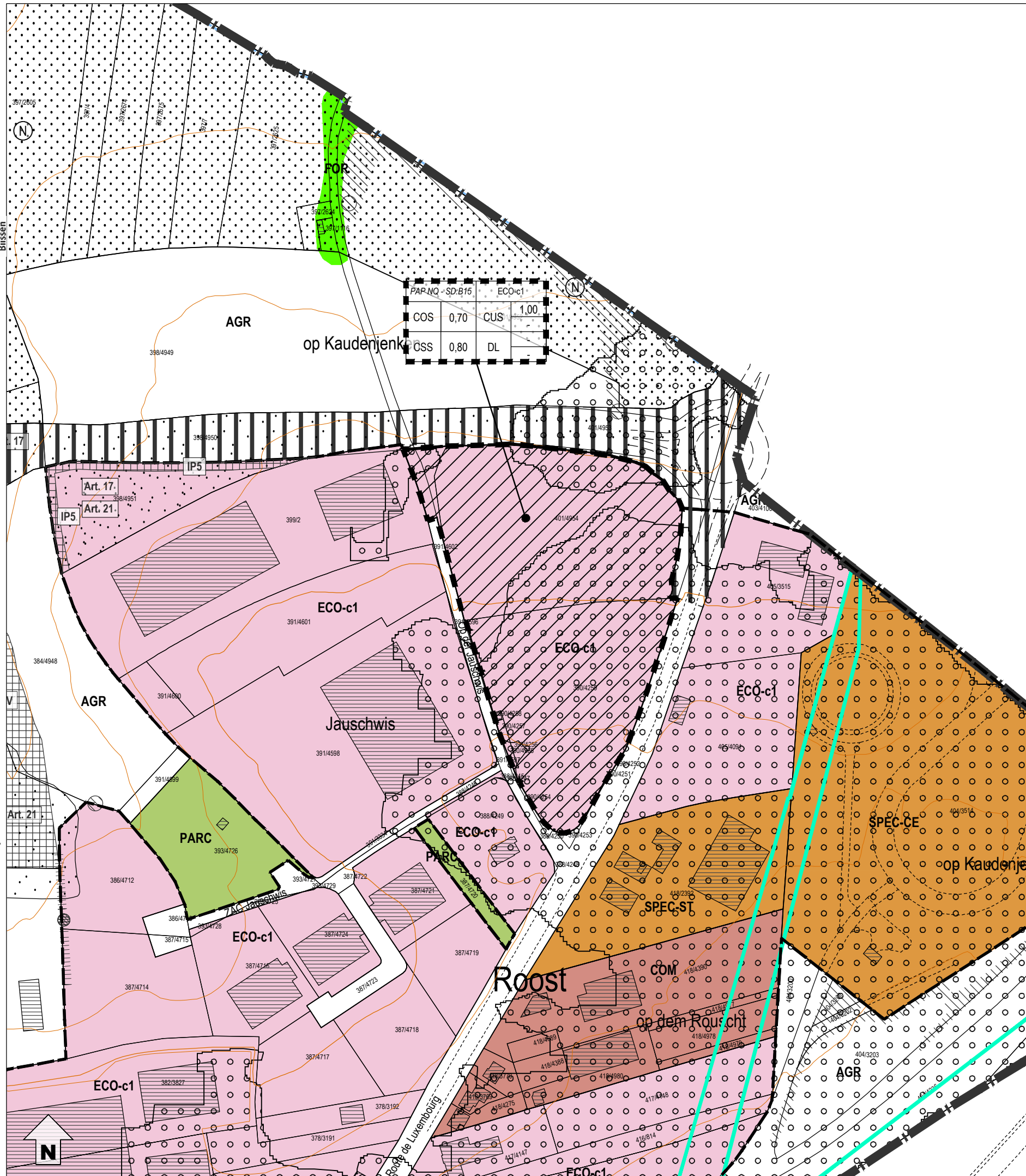
¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

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	COM	Zone commerciale										
MIX-v	Zone mixte villageoise	SPEC-CE	Zone spéciale - Circuit d'essai										
MIX-r	Zone mixte rurale	SPEC-DC	Zone spéciale - Datacenter										
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics	SPEC-IC	Zone spéciale - Innovation Campus										
BEP-bo	Zone de bâtiments et d'équipements publics - bassin d'orage	SPEC-es	Zone spéciale - Êneschte Seif										
BEP-cr	Zone de bâtiments et d'équipements publics - crèche	SPEC-ST	Zone spéciale - Station-Service										
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	SPEC-CFL	Zone spéciale - CFL										
ECO-c2	Zone d'activités économiques communale type 2	JAR	Zone de jardins familiaux										
Délimitation des différentes zones d'activités économiques communales													
REC	Zone de sport et de loisir	PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur											
REC-parc	Zone de sport et de loisir - parc	<table><tr><th>PAP NQ / ZAD - Réf. SD</th><th>Dénomination de la ou des zones</th></tr><tr><td>COS</td><td>0,30</td><td>CUS</td><td>0,60</td></tr><tr><td>CSS</td><td>0,50</td><td>DL</td><td>10</td></tr></table> Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	COS	0,30	CUS	0,60	CSS	0,50	DL	10
PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones												
COS	0,30	CUS	0,60										
CSS	0,50	DL	10										
REC-ap	Zone de sport et de loisir - a Pafent												

Zone verte

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

Zones superposées

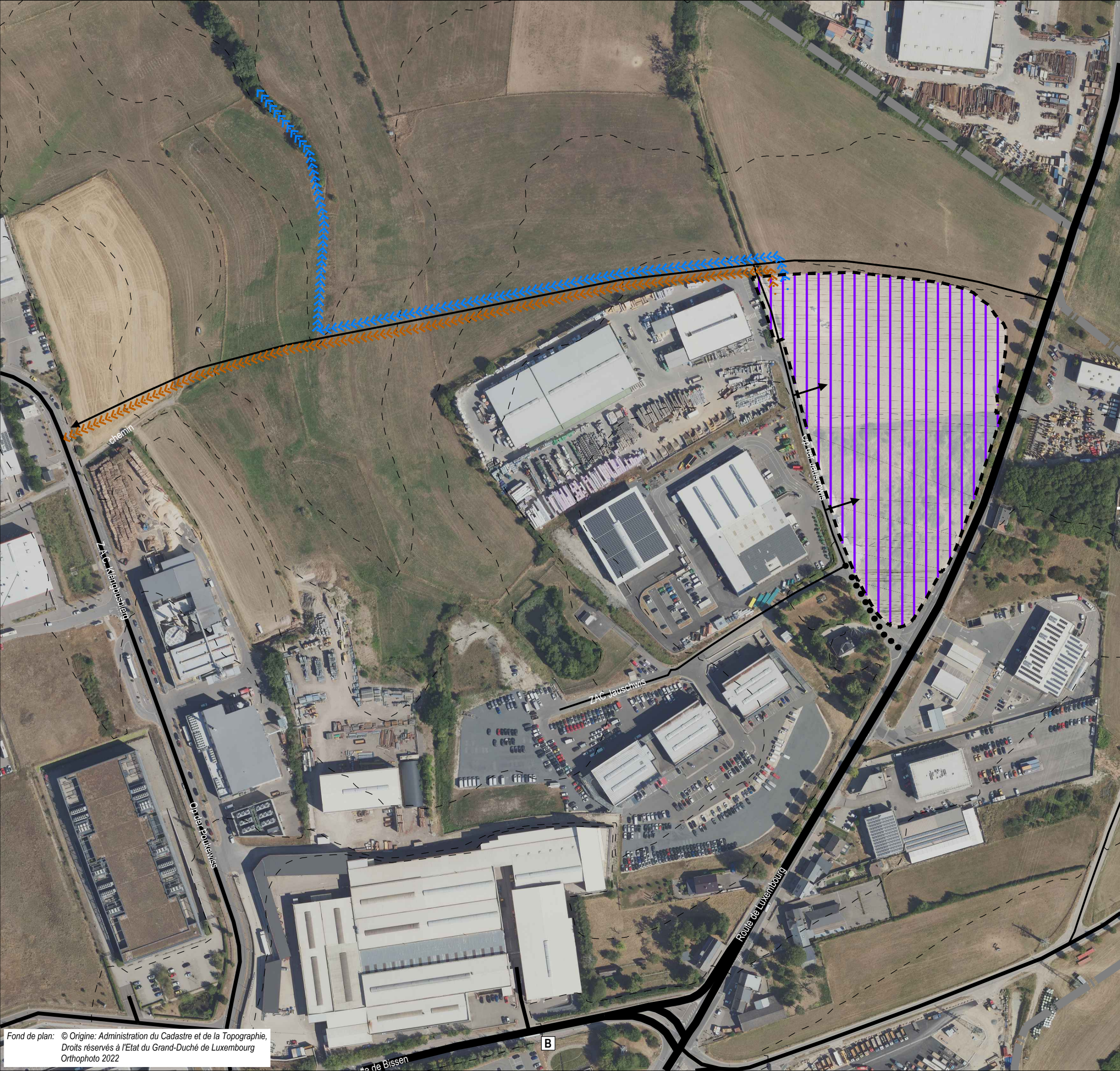
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ		Secteur et élément protégé d'intérêt communal de type "environnement construit - C"
	Zone de servitude "urbanisation"		Construction à conserver ⁽⁴⁾
EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"		Gabarit d'une construction existante à préserver ⁽⁴⁾
IP 1	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiert"		Alignement d'une construction existante à préserver ⁽⁴⁾
IP 2	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiert"		Mur à conserver ⁽⁴⁾
IP 3	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Seif"		Petit patrimoine à conserver ⁽⁴⁾
IP 4	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement naturel et paysage - N"
IP 5	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Zone de bruit ⁽⁵⁾
CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Couloir pour projets routiers
CE-H	Servitude "urbanisation - cours d'eau - Huelbaach"		Couloir pour projets de mobilité douce
P1	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"		Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales ⁽¹⁶⁾
P2	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées ⁽¹⁶⁾
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"		

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

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

Indications complémentaires (à titre indicatif)

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



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
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 B15
"Op der Jauschwis"

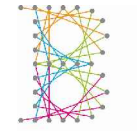
**ZB ZEYEN
BAUMANN**

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

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



échelle 1:2.500
juin 2023



Gemeng
Bissen

Bissen

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Das vorliegende *Schéma Directeur* dient der Entwicklung einer Fläche, die sich innerhalb des Gewerbegebiets von Bissen befindet. Mit der Entwicklung dieser Fläche wird eine Lücke in der Bebauung geschlossen.
- » Die Fläche kann entwickelt werden, sobald nördlich angrenzend der Kreisverkehr und die Verbindungsstraße fertiggestellt sind. Aufgrund der Lage des Gebiets in einer *zone de bruit* und des zu erwartenden Pkw- und Lkw-Aufkommens sind Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren.

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 Rahmen der Erschließung der Fläche sind interne Erschließungsstraßen, Stellplätze, Retentionsflächen usw. vorzusehen.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche werden die Strukturen des Gewerbegebiets konsolidiert. Die Bebauung soll sich in Volumen und Höhe an die umgebende Hallen-Bebauung anpassen.

Zentralität

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

Auf der Fläche sind gewerbliche Betriebe vorgesehen. Siehe unten „Typologien und Funktionsmischung“ für detaillierte Spezifizierungen.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[PAP NQ – SD B15 / ECO-c1]					
COS	max.	0,70	CUS	max.	1,00
				min.	-
CSS	max.	0,80	DL	max.	-
				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

Die Fläche dient ausschließlich der gewerblichen Nutzung. Daher sind keine Wohneinheiten vorgesehen.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Auf der Fläche sind Betriebe der Leichtindustrie, des Handwerks, des Großhandels, der Logistik oder öffentlicher, technischer Infrastrukturen vorzusehen. Des Weiteren sind die Einrichtung einer Tankstelle, eines Hotelbetriebes sowie kommerzielle und handwerkliche Dienstleistungen erlaubt. Zur Hauptnutzung komplementäre Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Angebote sowie Lagerflächen können vorgesehen werden, sind aber auf 2.000m² Verkaufsfläche pro Gebäude begrenzt. Dabei dürfen die Einzelhandelsaktivitäten sowie die kommerziellen und handwerklichen Dienstleistungen nicht mehr als 20% der gesamten Brutto-Geschossfläche im Plangebiet überschreiten.

Für die genaue Festsetzung der erlaubten Nutzungen und Funktionen ist die *Partié écrite* des PAG zu konsultieren.

Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

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

- » Aufgrund der direkten Lage an der Hauptverkehrsachse N7 in einer *zone de bruit* sind im Rahmen des PAP NQ passive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise angepasste Orientierung der Gebäude, Lärmschutzfenster, Fassadenbegrünung, randliche Eingrünung mit heimischen Gehölzen umzusetzen.
- » 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 Starkregengefähr

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

Die Bebauung des Grundstücks soll den Straßenraum der N7 baulich fassen und durch eine klare Anordnung und architektonische Formsprache eine Adressbildung erzielen.

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 potentialité archéologique* eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebiets (>0,3 ha) ist 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 verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neu zu schaffende Straße westlich des Plangebiets, die als Fortführung der Straße *Op der Jauschwis* fungieren soll und das Plangebiet an den nördlich geplanten Kreisverkehr anbinden soll.
- » Entlang der N7 soll ein Fußweg vorgesehen werden, um die fußläufige Erreichbarkeit der umgebenden Infrastrukturen und Bushaltestellen zu erleichtern.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Bissen, Rouscht“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 460 m.

Hier bestehen Busverbindungen zur Stadt Luxemburg, nach Mertzig, Mersch, Rambrouch, Diekirch, Erpeldange, Roost und Ettelbrück.

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 Straße *Op der Jauschwis* angeschlossen werden. Das Regenwasser soll nach Westen zum dort befindlichen Bach geführt 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

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Gewerbegebiets und wird von umgebenden Gewerbeflächen und Straßen gefasst. Daher sind keine besonderen Maßnahmen zur landschaftlichen Integration des Plangebiets vorzusehen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fledermausfauna als regelmäßiges Jagdgebiet ist sie im PAG nachrichtlich als Art. 17-Habitat dargestellt. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. (s. weitere Informationen im Umweltbericht).
- » Die Fläche besteht aus einer Wiesenfläche mit überwiegend jüngeren Gebüsch und eignen sich als Brutgebiet von Vogelarten des strukturiertes Offenlands. Für eine artenschutzrechtliche Bewertung nach Art. 21 werden Detailstudien für die Avifauna empfohlen. Zudem wird eine Prüfung der Fläche auf das Vorkommen von Reptilien und Haselmaus empfohlen, da für beide Artgruppen geeignete Habitatbedingungen vorliegen. Gegebenenfalls wird diesbezüglich die Durchführung vertiefender Detailstudien empfohlen. (s. weitere Informationen im Umweltbericht).

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 de la Gestion de l'Eau* und die *Administration des Ponts et Chaussées* zu beteiligen.
- » 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

Das Plangebiet besteht aus 10 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.

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