
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BISSEN



**Gemeng
Biissen**

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Bissen « Rue Dr Jean-Pierre Ecker » (SD-B12)

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:** im östlichen Bereich der Siedlungsstruktur von Bissen, zwischen den Straßen *Route de Roost* und *Rue Dr. Jean-Pierre Ecker*
- » **Größe:** 0,33 ha
- » **Topographie:** flach
- » **angrenzende Bautypologie:** Ein- und Mehrfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Route de Roost* und die *Rue Dr Jean-Pierre Ecker*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Bissen, Steekräiz“ in einer Entfernung von ca. 70 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist mit einer alten Gewerbehalle und zwei Einfamilienhäusern bebaut. Auf ihr befinden sich keine geschützten Biotop.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung des Siedlungskörpers entlang der *Route de Roost* und der *Rue Dr Jean-Pierre Ecker* durch die Umnutzung und Neuordnung bereits bebauter Flächen,
- » für das städtebauliche Einfügen der neuen Bebauung in den Baubestand.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

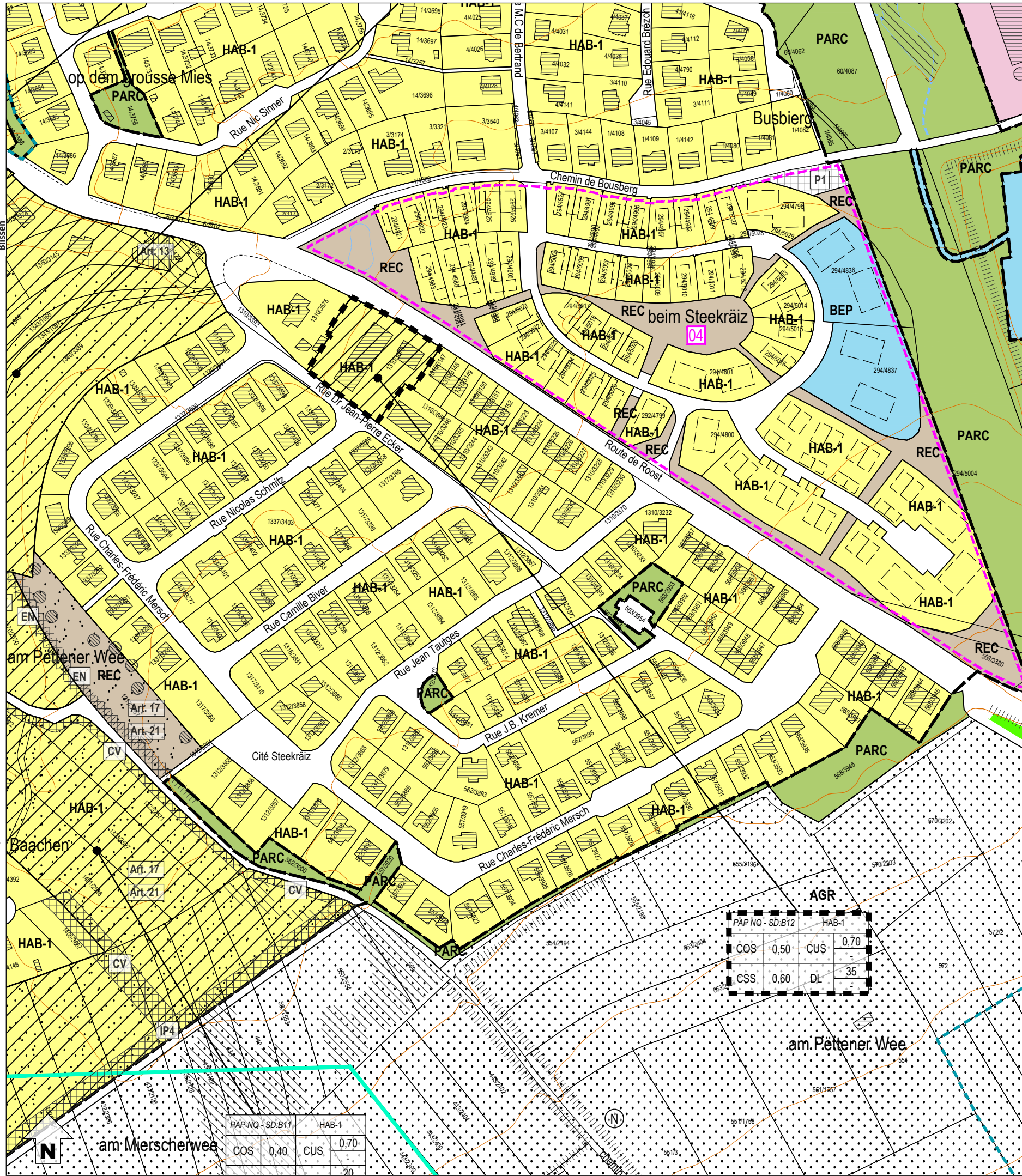
¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

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 - Ênneschte 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
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	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 - Busbiertg"		Alignement d'une construction existante à préserver (4)
IP 2	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiertg"		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 Jauschwiis"		
ZT 1	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiertg"		
ZT 2	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiertg"		
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
	Plans directeurs sectoriels - PDS:		Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)
	PDS Zones d'activités économiques (PSZAE) (6)		Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		à la gestion de l'eau
	Zone protégée d'intérêt national - déclarée (7)		Zone inondable - HQ10 (10)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (8)		Zone inondable - HQ100 (10)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)		Zone inondable - HQ extrême (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotope 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		Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
	Conduite électrique aérienne (3)		Limite de la commune (3)
			Délimitation de la zone verte
			Schéma directeur



--- 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
parking public / privé
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 B12
"Rue Dr Jean-Pierre Ecker"

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 stellt eine Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung in Bissen dar.
- » Eine bisher teils gewerblich genutzte Fläche soll ganz zu Wohnzwecken umgenutzt und effizienter ausgenutzt werden, um die Fläche mit hauptsächlich Einfamilienhäusern zu bebauen und sie der Wohnstruktur der umgebenden Bebauung anzupassen.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung 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 bei unter 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

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt entlang bestehender Straßen. Bis auf die Schaffung einer Fußwegeverbindung zur Vernetzung der *Rue Dr Jean-Pierre Ecker* mit der *Route de Roost* ist keine weitere Schaffung des öffentlichen Raumes vorgegeben. Nach Möglichkeit sollten im Plangebiet jedoch öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche werden die umgebenden Siedlungsstrukturen 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*.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[PAP NQ – SD B12 / HAB-1]					
COS	max.	0,50	CUS	max.	0,70
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	35
				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 0,33 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 35 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 11 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Auf der Fläche sollen hauptsächlich Einfamilienhäuser 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

- » Ein Teil der Fläche ist laut dem *Cadastre des sites potentiellement pollués* (Ministère du Développement durable et des infrastructures, Administration de l'Environnement, 2014) potenziell verunreinigt. Im Rahmen des PAP ist die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.
- » 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

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen *Route de Roost* und *Rue Dr. Jean-Pierre Ecker* und schließt direkt an diese an. Die neuen Gebäude des Plangebiets sind daher so anzuordnen, dass sie für eine abwechslungsreiche Raumfolge entlang der beiden Straßen sorgen.

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 direkt über die bestehenden Straßen *Route de Roost* und die *Rue Dr. Jean-Pierre Ecker*.
- » Eine Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier soll eine Verbindung zwischen den umgebenden Wohngebieten schaffen.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück oder gruppierten Stellplätzen, vorzusehen. Vorzugsweise sollte das Parken in einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen werden.
- » Nach Möglichkeit sollten an der *Rue Dr Jean-Pierre Ecker* öffentliche Stellplätze angelegt werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Bissen, Steekräiz“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m.

Hier bestehen Busverbindungen zur Stadt Luxemburg, nach Mertzig, Rambrouch 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 *Route de Roost* und der *Rue Dr Jean-Pierre Ecker* 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. 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

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Nicht von Belang.

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 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 1 Parzelle. Im Falle von mehreren Eigentümern ist im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise 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 umzusetzen, welcher in einer Phase realisiert werden soll.

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