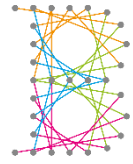


---

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



**Gemeng  
Biissen**

## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Bissen « Op dem Rouscht » (SD-B13)**

*Schéma Directeur*

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*

Südlich des Gewerbegebiets Klengbusbiert in der Gemeinde Bissen befindet sich eine Fläche, die zur Erweiterung des Gewerbegebiets dienen soll. Diese ist im PAG als *zone d'aménagement différencié (ZAD)* ausgewiesen und soll langfristig entwickelt werden. Daher erfolgt im Folgenden nur eine reduzierte Betrachtung für das vorliegende *Schéma Directeur*.

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

---

- » **Lage:** im östlichen Bereich der Gemeinde Bissen, im Gewerbegebiet, südlich der *Route de Roost*
- » **Größe:** 7,5 ha
- » **Topographie:** Das Plangebiet erstreckt sich im Nord-Süd-Verlauf über eine Kuppe. Das Plangebiet steigt zuerst von Nord nach Süd bis zur Hälfte des Gebiets um ca. 8% und fällt dann im weiteren Verlauf um ca. 6 % ab
- » **angrenzende Bautypologie:** gewerbliche Hallen und ein Bauernhof
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Route de Roost*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Bissen, Rouscht“ in einer Entfernung von ca. 400 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Weideland. Entlang der *Route de Roost* wird das Gebiet von einer geschützten Baum- und Heckenreihe eingerahmt.

### Übergeordnete Zielstellung

---

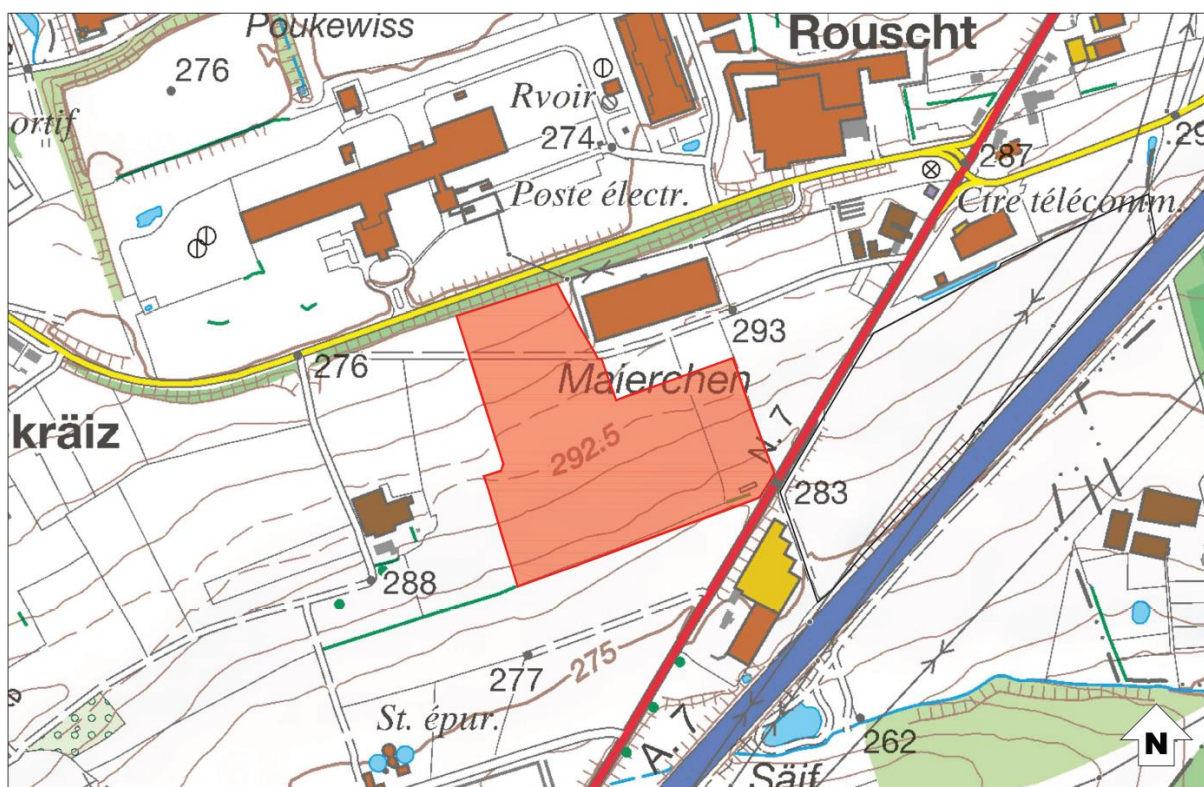
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Erweiterung des Gewerbegebiets der Gemeinde Bissen,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes,
- » für die Integration der neuen Gebäudekomplexe und Infrastrukturen in das Orts- und Landschaftsbild,
- » für den weitestmöglichen Erhalt des natürlichen Geländeverlaufes und eine bestmögliche Integration der geplanten Entwicklung in das bestehende Gelände.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

---

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

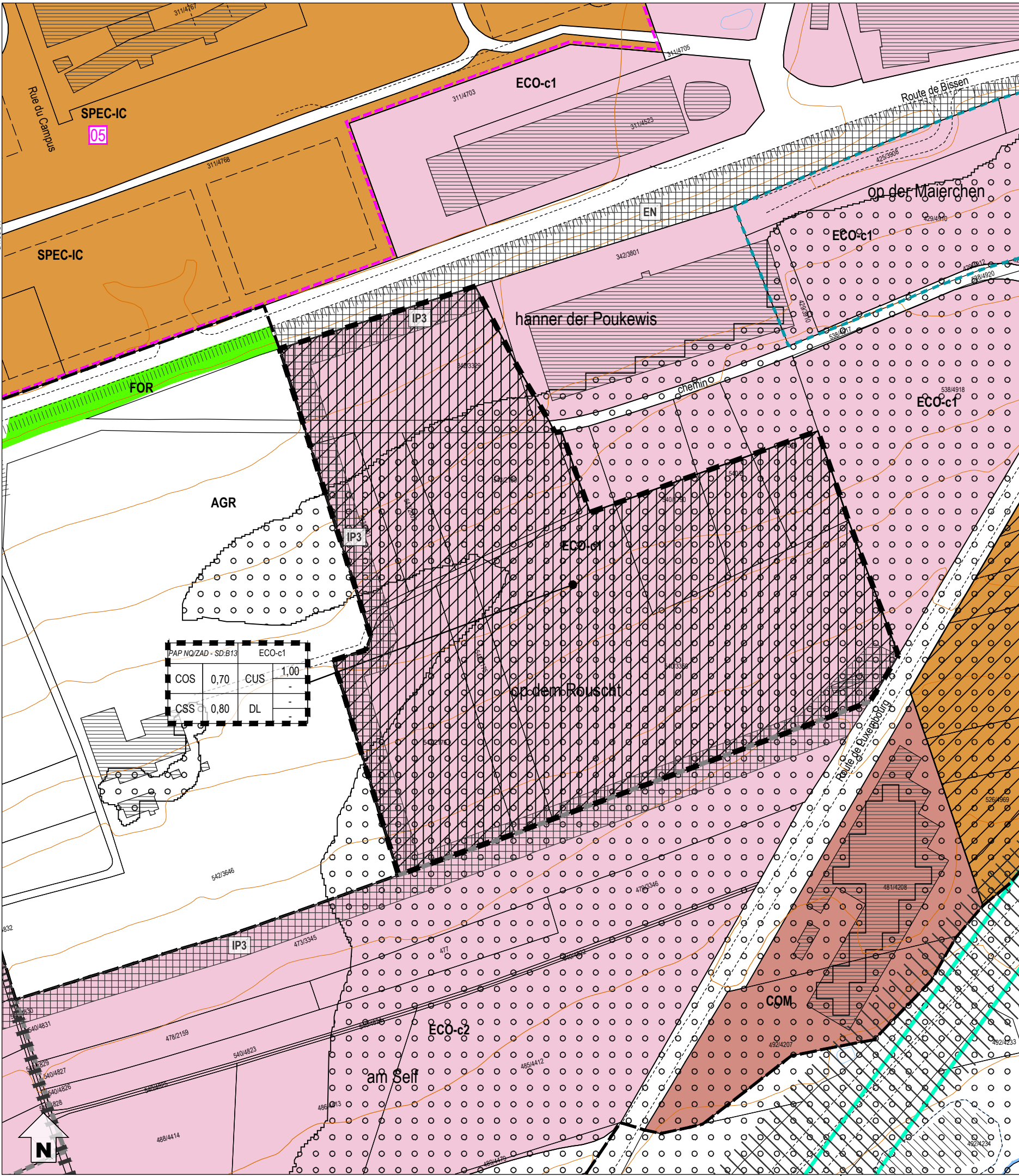
**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**

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





Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

<b>COM</b>	Zone commerciale
<b>SPEC-CE</b>	Zone spéciale - Circuit d'essai
<b>SPEC-DC</b>	Zone spéciale - Datacenter
<b>SPEC-IC</b>	Zone spéciale - Innovation Campus
<b>SPEC-es</b>	Zone spéciale - Ênneschte Seif
<b>SPEC-ST</b>	Zone spéciale - Station-Service
<b>SPEC-CFL</b>	Zone spéciale - CFL
<b>JAR</b>	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

<b>AGR</b>	Zone agricole
<b>FOR</b>	Zone forestière (3)
<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>VERD</b>	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"
<b>EN</b>	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
<b>IP 1</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiert"
<b>IP 2</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiert"
<b>IP 3</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Seif"
<b>IP 4</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
<b>IP 5</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
<b>CE</b>	Servitude "urbanisation - cours d'eau"
<b>CE-H</b>	Servitude "urbanisation - cours d'eau - Huelbaach"
<b>P1</b>	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
<b>P2</b>	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
<b>EX</b>	Servitude "urbanisation - constructions existantes"
<b>IT</b>	Servitude "urbanisation - intégration topographique - op der Jauschwis"
<b>ZT 1</b>	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiert"
<b>ZT 2</b>	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiert"
<b>CV</b>	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)

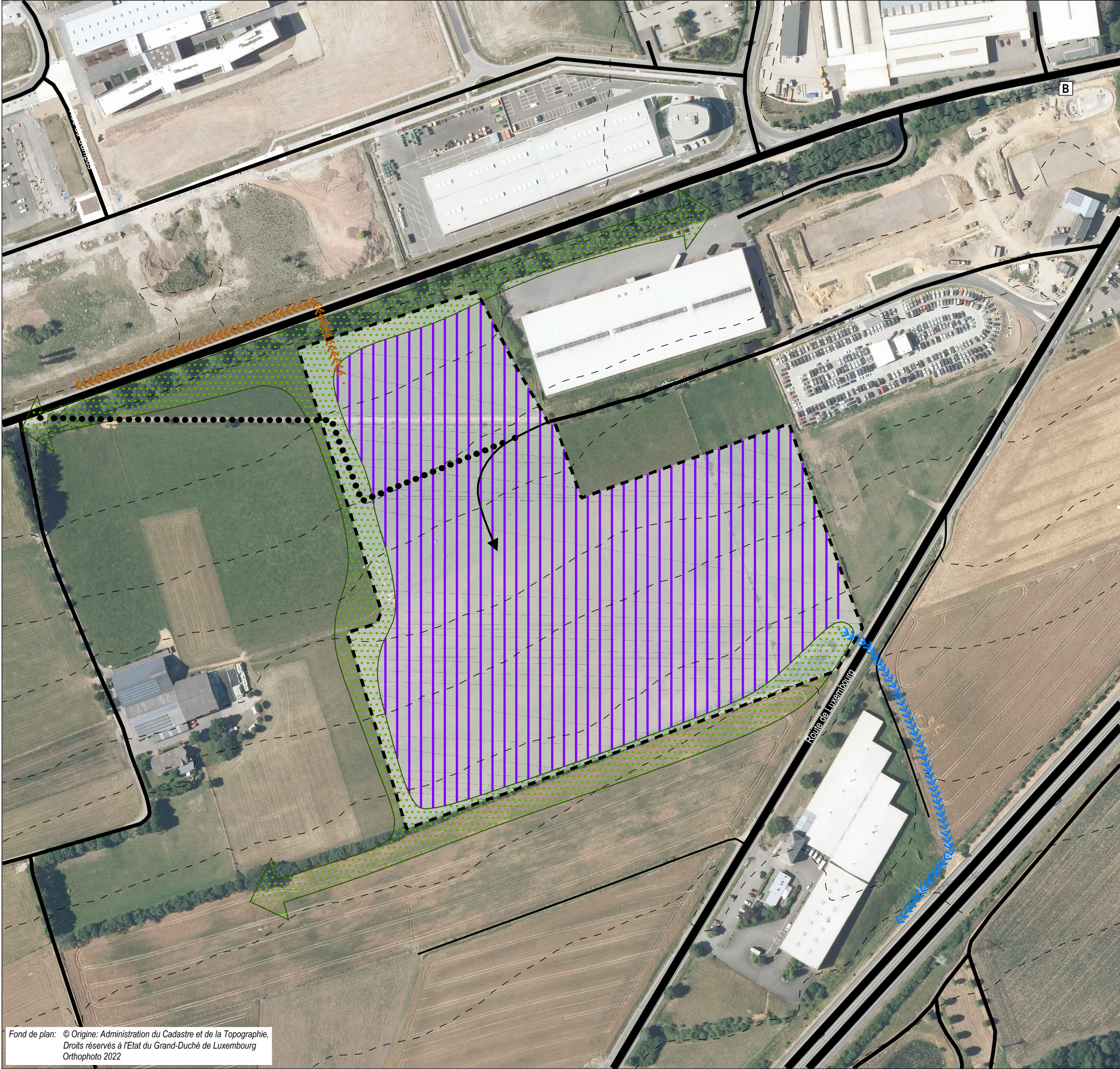
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

	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 (8)
	à la protection du patrimoine culturel national
	Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)
	Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (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 protégé (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
	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
- 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

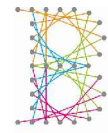
Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur B13  
"Op dem Rouscht"

**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  
Bissen

Bissen

échelle 1:2.500

juin 2023



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

Das Kapitel „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der *zone d'aménagement différé (ZAD)* zu präzisieren.

#### Städtebauliche Zielstellung

---

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Erweiterung des Gewerbegebiets in der Gemeinde Bissen dar.
- » Das Gebiet soll an den Außengrenzen eingegrünt werden, um es in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

#### 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 umgebenden Strukturen des Gewerbegebiets Klengbusbiert konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen.

#### Zentralität

---

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

Gewerbliche Aktivitäten bilden die zentrale Nutzung des vorliegenden *Schéma Directeur*. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

[PAP NQ – SD B13 / ECO-c1]					
<b>COS</b>	max.	0,70	<b>CUS</b>	max.	1,00
				min.	-
<b>CSS</b>	max.	0,80	<b>DL</b>	max.	0
				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

Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Fläche sind auf dieser keine Wohneinheiten vorgesehen.

## Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

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

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

## 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

Das Kapitel „Mobilität und technische Infrastrukturen“ ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der *zone d'aménagement différé (ZAD)* zu präzisieren.

#### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

##### *Accessibilité et réseau de voiries*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die bestehende *Route de Roost*. Im Rahmen des PAP NQ sind zur inneren Strukturierung und Erschließung des Gebiets neue Erschließungsstraßen zu realisieren.

#### ÖPNV

---

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

Die Bushaltestelle „Bissen, Rouscht“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 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 *Route de Roost* angeschlossen werden. Das Regenwasser soll nach Süden zum *Rouschtbaach* abgeleitet 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

Das Kapitel „Landschaftskonzept“ ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der *zone d'aménagement différencié (ZAD)* zu präzisieren.

#### Integration in die Landschaft

---

##### *l'intégration au paysage*

- » Zur Integration des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sollen die nördliche, westliche und südliche Außengrenze mittels heimischen Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dafür ist im PAG eine Servitude „urbanisation – intégration paysagère“ festgesetzt. Damit soll die Einsehbarkeit aus dem Siedlungsbereich und aus der näheren Umgebung gemindert werden.
- » Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

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

Die zu schaffenden Grünstrukturen an den Außengrenzen sollen zu einer Biotopvernetzung mit den umliegenden Grünstrukturen beitragen.

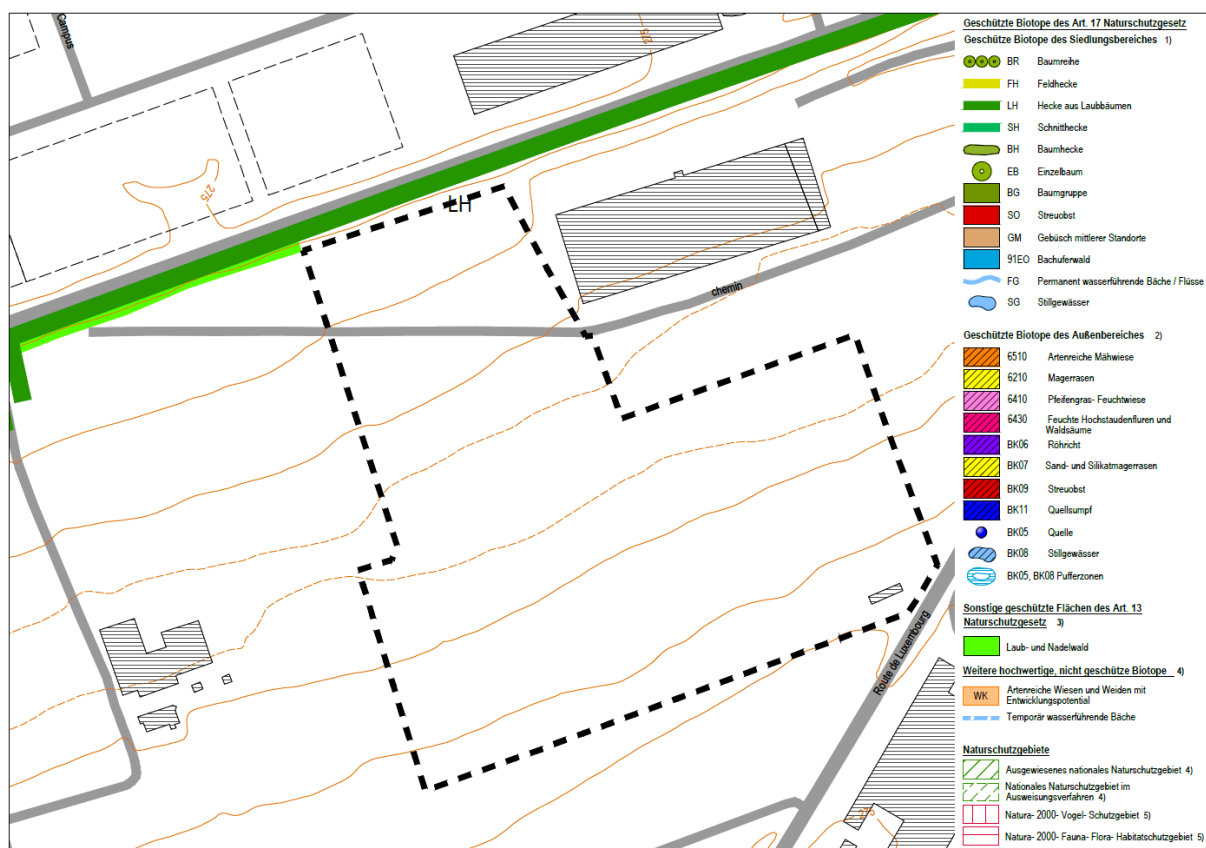
#### Geschützte Biotope und Habitate

---

##### *les biotopes à préserver.*

Entlang der *Route de Roost* befinden sich geschützte Baum- und Heckenstrukturen. Diese sind zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu erweitern (s. weitere Informationen im Umweltbericht).



**Abbildung 3 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 de la Gestion de l'Eau*, die *Administration des Ponts et Chaussées* und das Umweltministerium 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.
- » Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

- » Im Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer *Modification ponctuelle* des PAG umklassiert werden und ein ausführliches *Schéma Directeur* erarbeitet werden.
- » Das Plangebiet besteht aus 11 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*

Die Fläche dient als Baulandreserve und soll mittel- bis langfristig entwickelt werden.



## 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)