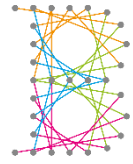

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BISSEN



**Gemeng
Biissen**

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Bissen « Op dem Knapp » (SD-B08)

Schéma Directeur

Februar 2024



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 südlichen Rand des Siedlungsbereiches von Bissen, zwischen der *Route de Mersch*, der *Rue de Reckange* und der Straße *Um Knapp* gelegen
- » **Größe:** 1,13 ha
- » **Topographie:** im gesamten Verlauf von Süd nach Nord ca. 9 % Gefälle, im südlichen Bereich geringere Hangneigung von ca. 5 %, im nördlichen Bereich stärkere Hangneigung von ca. 17 %
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue de Reckange*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Bissen, Kiirch“ in einer Entfernung von ca. 450 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Grünland. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine erhaltenswerte Baumgruppe.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen durch ein neues Quartier,
- » für die Schaffung einer Verbindung zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen,
- » für die Gestaltung von attraktiven öffentlichen Räumen und Grünflächen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

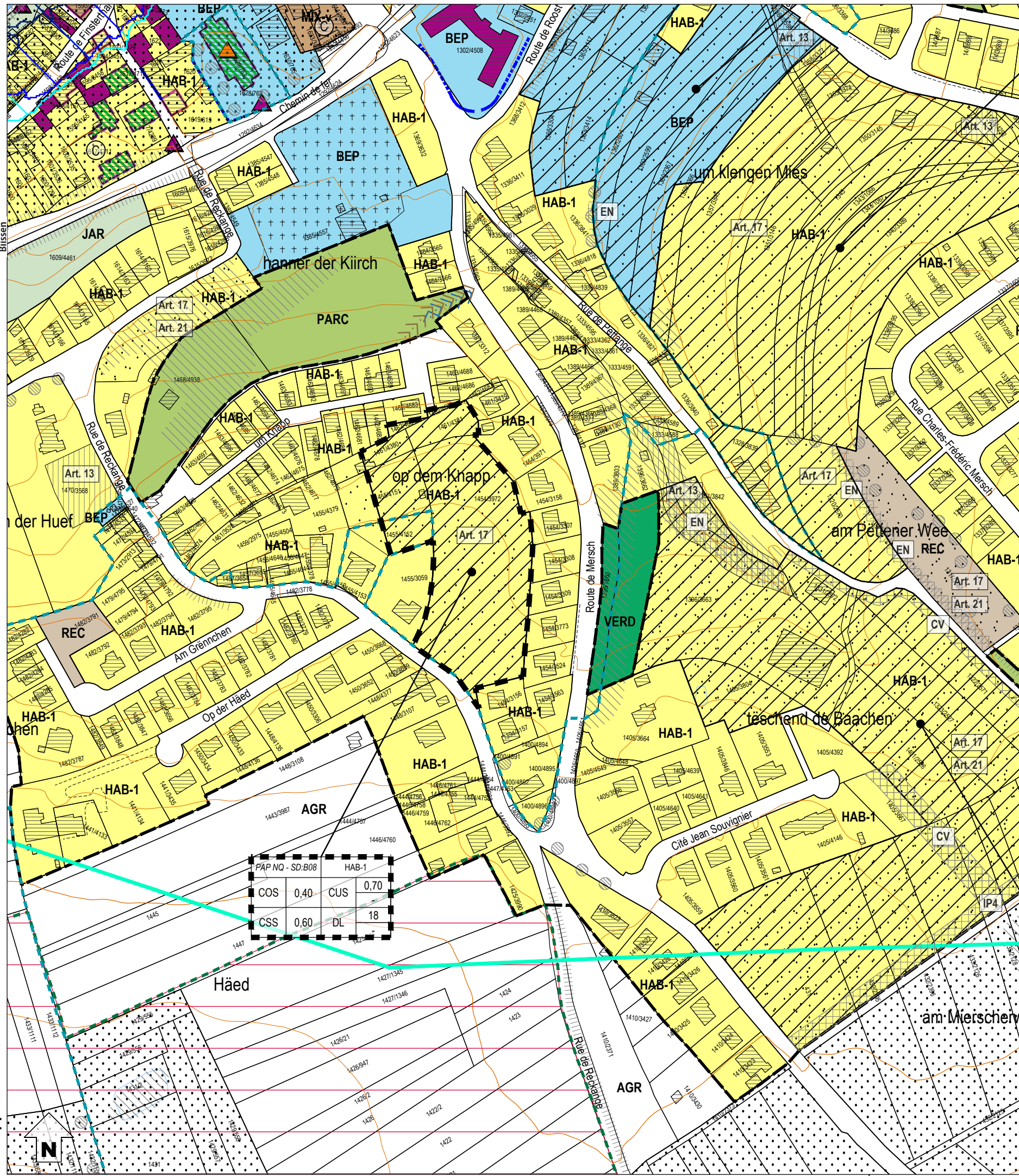


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015


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
	Délimitation des différentes zones d'activités économiques communales
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 Pafant

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 - Enneschte Seif
SPEC-ST	Zone spéciale - Station-Service
SPEC-CFL	Zone spéciale - CFL
JAR	Zone de jardins familiaux

PAP₁ NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur


PAP NO/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)


 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 - Seilf"
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 - o der Jauschwis"
ZT 1	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiert"
ZT 2	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiert"
CV	Servitude "urbanisation - coulée verte"

15 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)

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

1. Coordonné pour projets à occupation des eaux pluviales (10)

1 >>>>>>>> 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 ⁽⁶⁾
- 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 protégée (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⁾		Courbes de niveau, équidistance 5 m ⁽³⁾
			Cimetière
			Délimitation de la zone verte
			Schéma directeur



- biotopes à préserver

février 2024

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 am südlichen Rand der Gemeinde Bissen.
- » Die Entwicklung der Fläche schließt eine Lücke in der Bebauung und schafft eine räumliche Vernetzung zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Die Bebauung soll sich an die topographischen Verhältnisse anpassen und sich in die vorhandenen Grünstrukturen einfügen.

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

- » Zur Schaffung von attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsflächen und zur Auflockerung des Straßenraumes sind Aufweitungen und platzähnliche Strukturen in den Straßen vorzusehen. Die Straßenführung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sollen verkehrsberuhigend wirken und eine größtmögliche Aufenthaltsqualität garantieren.
- » Im Plangebiet sollen Grünflächen angelegt werden, um die Bebauung aufzulockern und den Erholungswert des gesamten Quartiers zu gewährleisten.
- » Die Fläche ist über Fußwegeverbindungen an die umgebenden Siedlungsstrukturen anzubinden.

Bauliche Integration

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

- » Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die umgebende Bebauung im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich dieser anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten.

- » Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub bzw. von Aufschüttungen sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und sich in diese einfügen. Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter dem Aspekt einer bestmöglichen Integration in die Landschaft zu erfolgen.

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 B08 / HAB-1]					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,70
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	18
				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 1,13 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 18 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 20neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
- » 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.

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

Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

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

- » Aufgrund der Hangneigung muss die räumliche Aufteilung und Anordnung so erfolgen, dass sich die Gebäude weitestgehend in die topographischen Verhältnisse integrieren können.
- » Im Hinblick auf ein mögliches Risiko an Erdrutschen soll im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ eine bodentechnische Untersuchung durchgeführt werden.
- » 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 im Straßenraum sollen den Straßenverlauf auflockern und abwechslungsreiche Raumfolgen 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

- » Im Rahmen des PAP NQ ist zur inneren Strukturierung und Erschließung des Quartiers eine neue Erschließungsstraße zu realisieren. Diese ist als *zone résidentielle* anzulegen.
- » Neue Fußwegeverbindungen sollen durch das Quartier führen und somit eine Verbindung zwischen den umgebenden Strukturen schaffen.

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.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Bissen, Kiirch“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 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 *Rue de Reckange* und der *Route de Mersch* angeschlossen werden. Das Schmutz- und Regenwasser sind über die nördlichen Fußwege zur *Route de Mersch* zu leiten. 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 umzusetzen.
- » Die Begrünung des öffentlichen Raumes soll zur Auflockerung der Bebauung und zur Integration in das vorhandene Ortsbild beitragen. Weitere Maßnahmen der Integration und Durchgrünung sollen im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert 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

Im Plangebiet befindet sich eine erhaltenswerte Baumgruppe. Diese soll nach Möglichkeit erhalten und in eine öffentliche Grünfläche integriert werden.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fledermausfauna ist sie im PAG als Art. 17-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu beachten (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 und die *Administration de la Gestion de l'Eau* 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 6 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 und zu realisieren.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen 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