



Plan sectoriel

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Erläuterungsbericht



Mai 2014

Einleitende Bemerkungen zum Erläuterungsbericht des Plan Directeur Sectoriel „Zones d’activités économiques“ (PS ZAE)

Der vorliegende Erläuterungsbericht zum Plan Directeur Sectoriel „Zones d’activités économiques“ (im Folgenden PS ZAE) enthält über die Inhalte des règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel „zones d’activités économiques“ hinaus genauere Ausführungen zu den Hintergründen der Regelungen.

Dabei wird zunächst die Bedeutung des PS ZAE im System der luxemburgischen Raumplanung dargelegt sowie die fachlichen Grundlagen und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung in Luxemburg erklärt.

Anschließend werden die Regelungen des PS ZAE erläutert und durch entsprechende Hintergrundinformationen und Beispiele konkretisiert. Zum besseren Verständnis werden dabei die aus dem règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel „Zones d’activités économiques“ zitierten Texte gesondert hervorgehoben.

Der Erläuterungsbericht hat keinen rechtlichen Charakter. Er soll die Rahmenbedingungen und fachlichen Grundlagen und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung erläutern und als Interpretationshilfe für die Anwendung der Regelungen des PS ZAE dienen.



Plan Directeur Sectoriel „Zones d’activités économiques“ (PS ZAE)

Inhalt

I	Rahmenbedingungen des Plan Directeur Sectoriel „Zones d’activités économiques“	5
	Präambel	5
1.	Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d’activités économiques“ im System der luxemburgischen Raumplanung	7
1.1	Aufgaben des PS ZAE	7
1.2	Geltungsbereich und Zeithorizont des PS ZAE	8
1.3	Bindungswirkung des PS ZAE	9
1.4	Umsetzung des PS ZAE	9
1.4.1	Umsetzung über das Zusammenwirken mit der kommunalen Ebene	9
1.4.2	Umsetzung über POS	10
1.5	Zusammenwirken mit anderen Plans Directeurs Sectoriels	10
1.6	Zusammenwirken mit den Fachpolitiken	11
1.7	Strategische Umweltprüfung (SUP)	11
2.	Ziele der Raum- und Wirtschaftsentwicklung	11
2.1	Ziele der Raumentwicklung	11
2.2	Ziele der Wirtschaftsentwicklung	12
2.3	Zielformulierung des PS ZAE	13
2.4	Integrative Umsetzung der Ziele	13
II	Fachliche Grundlagen und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung in Luxemburg	15
1.	Ausgangssituation	15
2.	Erfassung des Bestandes	17
3.	Abschätzung des Flächenbedarfs	19
3.1	Beschäftigtenentwicklung	19
3.2	Flächenbedarf	21
3.2.1	Parameter des Flächenbedarfs	21
3.2.2	Gewerblicher Flächenbedarf 2030	22
3.2.3	Zeitschiene	23
4.	Konzept der Sicherung neuer Gewerbezon	24
4.1	Sicherstellung einer rationelleren Flächennutzung und koordinierten Standortauswahl	24
4.2	Räumlicher Ansatz	25
4.3	Umsetzung durch Vorkaufsrecht	25
5.	Flächenbilanz	26
6.	Typologisierung	31
III	Erläuterungen zu den Regelungen des Plan Directeur Sectoriel „Zones d’Activités Économiques“	32
1.	Regelungen für nationale Gewerbezon	34
1.1	Bestehende nationale Gewerbezon	36
1.2	Neue nationale Gewerbezon	37
1.2.1	Zones d’activités économiques nationales	37
1.2.2	Zones d’activités spécifiques nationales	38
1.3	Regionale gewerbliche Nutzungen Type 1 in nationalen Gewerbezon	42



1.4	Weitere nationale Gewerbebezonen.....	43
2.	Regelungen für regionale Gewerbebezonen	48
2.1	Typologie.....	49
2.2	Bestehende regionale Gewerbebezonen.....	51
2.3	Zusätzliche regionale Gewerbebezonen.....	52
	2.3.1 Erweiterung von bestehenden regionalen Gewerbebezonen.....	52
	2.3.2 Neue regionale Gewerbebezonen	53
2.4	Regelungen für weitere regionale Gewerbebezonen.....	62
2.5	Interkommunale Kooperation auf regionaler Ebene	63
3.	Regelungen für kommunale Gewerbebezonen	67
3.1	Bestehende kommunale Gewerbebezonen.....	67
3.2	Typologien für neue kommunale Gewerbebezonen	68
3.3	Rückklassierung von bestehenden kommunalen Zonen	70
4.	Abgrenzung der Zonen in nachfolgenden Planungsebenen	77
5.	Weitere Regelungen für Handwerk und kleineres Gewerbe	79
6.	Regelungen für Einzelhandel	81
6.1	Relevante Definitionen	81
6.2	Autohäuser und Versorgungseinrichtungen.....	83
6.3	Großflächiger Einzelhandel.....	83
7.	Pufferzonen um gewerblich genutzte Flächen.....	86
8.	Übergangsregelungen	89
9.	Nachhaltige Gestaltung von Aktivitätszonen	96
10.	Phasierung.....	99
IV	Erläuterungen zur Partie graphique	101





I Rahmenbedingungen des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“

Präambel

Am 27. März 2003 wurde von der Regierung das Programme Directeur d'Aménagement du Territoire verabschiedet, das Zielsetzungen einer nachhaltigen Landesentwicklung beschreibt. Dieses Programm war die Grundlage für die Erarbeitung des Integrativen Verkehrs- und Landesentwicklungskonzepts (IVL) für das Großherzogtum Luxemburg, das im März 2004 vorgelegt wurde. Das IVL unterbreitet Konzepte und Vorschläge zur Umsetzung einer integrativen, nachhaltigen Raumentwicklung.

Das Landesplanungsgesetz (Loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire) sieht vor, das Programme Directeur durch „sektorielle Leitpläne“ (Plans Directeurs Sectoriels), die einen landesweiten Bezug aufweisen, zu präzisieren. Diese sektoriellen Pläne sollen sich mit einzelnen Themenfeldern der Planung befassen: Wohnungswesen („Logement“), Verkehr („Transports“), und Landschaft („Paysage“). Sie sollen die nationalen Interessen und Zielvorstellungen für das jeweilige Themenfeld enthalten und weiter präzisieren (vgl. Art. 7 des „Loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire“) sowie dazu beitragen, die Erkenntnisse aus der Landesplanung in die Überlegungen zu regionalen und kommunalen Entwicklungen einzubeziehen bzw. umzusetzen.

Das IVL empfiehlt, über die drei oben genannten sektoriellen Pläne hinaus, einen sektoriellen Plan für Gewerbe („Zones d'activités économiques“) zu erstellen, um die Ziele des Programme Directeur und des IVL für die gewerbliche Flächenentwicklung im Zusammenspiel mit den anderen sektoriellen Plänen umsetzen zu können. Diese Empfehlung fand Eingang in die Regierungserklärung, die nun als eine Aufgabe der Regierung vorsieht, die Aufstellung aller vier genannten sektoriellen Pläne durchzuführen:

„Le plan directeur sectoriel ‚zones d'activités économiques‘ sera élaboré à partir d'un inventaire de l'existant, d'une analyse régionalisée et d'une synthèse permettant de déterminer l'offre et les besoins en surfaces par régions. Il proposera également une nouvelle nomenclature suite à une analyse de la typologie actuelle des zones d'activités ainsi que la localisation éventuelle de nouvelles zones respectivement le reclassement de zones existantes en fonction des critères de l'IVL.“ (Déclaration gouvernementale, 4 août 2004, bestätigt in der Regierungserklärung 2009).

Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ (PS ZAE) soll nicht zuletzt auch den Zielen der Wirtschaftsentwicklung dienen. Die Regierungserklärungen aus 2004 und 2009 enthalten dazu weitgehende Aussagen:

„Le Gouvernement poursuit sa politique de prospection d'investissements et de projets nouveaux dans l'optique de consolider et de développer un tissu industriel et technologique performant.“

Die wirtschaftliche Entwicklung und Diversifizierung soll einen Schwerpunkt auf die Neuan siedlung von produzierendem Gewerbe sowie von Unternehmen aus den Branchen Logistik, Technologie (Information, Kommunikation, Medien und eCommerce, Gesundheit, écotecnologies) setzen und Forschung insbesondere von Unternehmen, die mittels geeigneter Werbung für den Standort Luxemburg gewonnen werden sollen, unterstützen.

„Le développement des capacités d'implantation et d'accueil des entreprises est une condition nécessaire à leur établissement et à leur extension. A cet effet, le Gouvernement procédera à l'acquisition de réserves foncières et au développement de zones d'activités nouvelles ou à l'extension de zones existantes.“

Auch die Gründung sowie die Entwicklung von kleinen und mittleren Unternehmen aus Gewerbe, Handwerk, Handel und der Dienstleistungsbranche, die mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung einhergehen, bedürfen zusätzlicher Gewerbeflächen. Der dritte Aktionsplan der Regierung zur Förderung von kleineren und mittleren Unternehmen



(„Plan d'action PME“) vom April 2008 unterstreicht die Notwendigkeit von ausreichenden, modernen, gut ausgerüsteten Gewerbebezonen zu konkurrenzfähigen Preisen. Die Regierungserklärung 2009 betont, dass im PS ZAE entsprechende Flächenreserven für PME vorgesehen werden sollen.

Über den quantitativen Flächenbedarf hinaus verfolgt die Politik der wirtschaftlichen Entwicklung und Diversifizierung ebenfalls einen qualitativen und damit auch regionalen Ansatz.

Der Strukturwandel in der Industrie, insbesondere im Süden des Landes, sowie die geographische Konzentration der Entwicklung des Finanzplatzes in und um die Hauptstadt herum, erfordert die gezielte Stärkung strukturschwacher Regionen und die Lenkung von Ansiedlungsinvestitionen in diese Räume.

Mit dem PS ZAE soll ein wesentlicher Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung des Großherzogtums Luxemburg erstellt werden, mittels dessen die Anforderungen und Belange der Wirtschaft und der Raumplanung aufeinander abgestimmt werden.



1. Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ im System der luxemburgischen Raumplanung

1.1 Aufgaben des PS ZAE

Der PS ZAE ist ein wesentliches Instrument zur räumlichen Steuerung der gewerblichen Entwicklung. Gemäß Art. 7 der „Loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire“ präzisieren die Plans Directeurs Sectoriels das Programme Directeur d'Aménagement du Territoire für spezifische Handlungsfelder. Ziel ist es, die Strategien zur Raumentwicklung in den unterschiedlichen Handlungsfeldern im Rahmen einer intensiven horizontalen Abstimmung und Abwägung auf der Ebene der Landesplanung mit den grundsätzlichen Zielen und Planungsaussagen des Programme Directeur in Einklang zu bringen und eine rechtsverbindliche Grundlage für die Implementierung der sektoralen Landesentwicklungsstrategien zu schaffen.

Der PS ZAE gehört zu den primären Plans Directeurs Sectoriels, die die zentralen Handlungsfelder des Programme Directeur betreffen. Das Programme Directeur setzt den Rahmen für eine nachhaltige Raumentwicklung. Dabei wird unter anderem ein neues Gleichgewicht zwischen den urbanen Strukturen und dem ländlichen Raum im Sinne der Polyzentralität angestrebt.

Im IVL sind die Anforderungen des Programme Directeur an die Raum- und Siedlungsentwicklung weiter konkretisiert und spezifische Lösungsansätze entwickelt worden, die sich auf die Steuerung der gewerblichen Entwicklung beziehen, beispielsweise die räumlich ausgewogene Zuordnung der Funktionen Wohnen und Arbeiten, die Stärkung der polyzentralen Struktur durch die Konzentration von Aktivitäten oder die Kopplung von Arbeitsplatzschwerpunkten mit öffentlichen Verkehren.

Die räumliche Allokation von gewerblichen Aktivitäten hat, aufgrund der damit einhergehenden positiven und negativen Effekte, starke Auswirkungen auf die räumliche Struktur und Entwicklung die nur durch eine umfassende Betrachtung gesteuert werden kann.

Der PS ZAE übernimmt damit die Aufgabe,

- Flächen für die gewerbliche Entwicklung zu sichern,
- Regelungen zu formulieren, die einer Verbesserung der Wirtschaftsstruktur dienen,
- räumliche Entwicklungsprozesse im Sinne des übergeordneten Zieles der nachhaltigen Raumentwicklung zu lenken,
- Vorsorge für ein ausreichendes Flächenangebot für die gewerbliche Wirtschaft zu treffen,
- verkehrliche Anforderungen zu betrachten und Optionen zu berücksichtigen,
- ökologische Aspekte, z.B. den Schutz wertvoller Landschaften oder schützenswerter Biotope, zu berücksichtigen,
- die unterschiedlichen Ziele und Festsetzungen in eine kohärente Strategie zur gewerblichen Entwicklung zu integrieren.

Der PS ZAE formuliert verbindliche Vorgaben für die Sicherung und Weiterentwicklung des gewerblichen Sektors auf der Ebene der Landesplanung. Diese lassen, in Abhängigkeit von Aussageschärfe und Konkretisierung, bei nachgeordneten Planungen, insbesondere auf kommunaler Planungsebene, Spielräume für eine eigenverantwortliche Ausgestaltung.



1.2 Geltungsbereich und Zeithorizont des PS ZAE

Der räumliche Anwendungsbereich des PS ZAE umfasst das Land Luxemburg.

Der PS ZAE enthält Regelungen, die den Zeithorizont bis 2030 berücksichtigen. Sie sind in der Gesamtkonzeption so angelegt, dass sie sich auch für die Phase nach 2030 weiter entwickeln lassen, was im Rahmen einer Fortschreibung des PS ZAE erfolgen soll.

Ein wesentliches Ziel des Plans besteht darin, die für eine gewerbliche Entwicklung am besten geeigneten Flächen zu sichern. Diese Neuerschließungen sollen schrittweise und bedarfsgerecht umgesetzt werden. Damit wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, in Abhängigkeit von der Dynamik der gewerblichen Nachfrage, zeitgerecht geeignete Flächen bereitstellen zu können.

Es ist vorgesehen, die Entwicklung durch ein Monitoring in periodischen Abständen zu analysieren und zu verfolgen. Dieses Monitoring stellt die Grundlage für erforderliche Anpassungen bzw. Fortschreibungen des Plans dar. Dazu wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet, welche das Monitoring durchführt und insbesondere eine GIS-basierte Datenbank erstellt, mittels derer eine Bilanzierung von verfügbaren, in Anspruch genommenen und neu gesicherten Gewerbeflächen auf der Zeitschiene erfolgt.

Art. 33 Il est institué une commission de suivi du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ayant les missions définies à l'article 34. Les informations dont la commission de suivi a besoin pour son bon fonctionnement lui sont transmises par le ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions.

La commission de suivi est composée de sept membres. Sa composition est arrêtée comme suit:

- deux représentants du Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions;
- deux représentants du Ministre ayant l'Economie dans ses attributions;
- un représentant du Ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions;
- un représentant du Ministre ayant les Classes Moyennes dans ses attributions;
- un représentant du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

Un des représentants du Ministre ayant l'Economie dans ses attributions préside la commission de suivi. La vice-présidence de la commission de suivi est assumée par un des représentants du Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, qui est appelé à remplacer le président en cas d'absence de celui-ci.

A chaque membre effectif est adjoint un membre suppléant qui peut accompagner celui-ci aux réunions de la commission de suivi ou, en cas d'empêchement du membre effectif, remplacer celui-ci. Les membres effectifs et les membres suppléants sont nommés par le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

Les mandats renouvelables du président, du vice-président, des membres effectifs et des membres suppléants portent sur une durée de cinq ans.

En cas de fin anticipative d'un des mandats, le nouveau titulaire termine le mandat du membre qu'il remplace.

La commission de suivi se réunit au moins deux fois par an et établit au moins un rapport tous les 3 ans. Elle établit un règlement d'ordre interne régissant



ses modalités de fonctionnement.

Art. 34. La commission de suivi du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » a pour mission:

- d'assurer le suivi de la mise en œuvre du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » à moyen et à long terme;
- d'assurer la création d'une base de données dénommée « système d'information géographique » (en abrégé « SIG ») afin de suivre l'évolution de l'utilisation des surfaces des zones d'activités économiques;
- d'informer régulièrement les membres du Gouvernement sur la mise en œuvre du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » et de proposer les prochaines priorisations de sa mise en œuvre;
- d'identifier et de proposer les besoins de modifications;
- d'assurer le suivi tel que prévu à l'article 11 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

1.3 Bindungswirkung des PS ZAE

Der PS ZAE wird gemäß des „Loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire“ über eine großherzogliche Verordnung (règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“) als rechtsverbindlich erklärt. Der PS ZAE enthält inhaltliche und räumliche Regelungen in Form von „prescriptions“ und „recommandations“.

1.4 Umsetzung des PS ZAE

1.4.1 Umsetzung über das Zusammenwirken mit der kommunalen Ebene

Die Plans Directeurs Sectoriels stellen gemäß Art. 19 der „Loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire“ sowie Art. 1 (1) der „Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ über kommunale Planung und städtebauliche Entwicklung eine verbindliche Grundlage für die kommunalen Planungen dar.

Die kommunale Ebene berücksichtigt bzw. konkretisiert die inhaltlichen und räumlichen Regelungen der Plans Directeurs Sectoriels im Rahmen ihrer Planungsinstrumente. Gemäß Art. 9 (1) des „Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ wird im Rahmen der Plans d'Aménagement Général (PAG) die Übereinstimmung mit den Zielen und Festsetzungen der Landesplanung nachgewiesen.

Die Anpassung des PAG an die Vorschriften („prescriptions“) der Plans Directeurs Sectoriels kann über ein vereinfachtes Verfahren erfolgen. Das Kommunalgesetz „loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ sieht dafür folgendes vor:

- „Art. 18bis. Mise en concordance avec les programme et plans directeurs en matière d'aménagement du territoire
Les articles 10 à 18 ne sont pas applicables aux modifications apportées au plan d'aménagement général si ces modifications ont pour objet de mettre celui-ci en concordance avec les orientations du programme directeur prévu à l'article 4 de la loi précitée du 30 juillet 2013 ou avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels.
La mise en concordance fait l'objet d'une délibération du conseil communal qui est soumise à l'approbation du ministre.
Avant de statuer, le ministre prend l'avis de la commission d'aménagement en vue de vérifier la conformité et la compatibilité de la décision du conseil



communal avec les orientations et prescriptions visées à l'alinéa 1er. La commission émet son avis dans les deux mois de la réception du dossier complet ayant fait l'objet de la délibération du conseil communal. Le ministre décide de l'approbation de la délibération dans les deux mois suivant la réception de cet avis."

Eine ähnliches Verfahren ist für die Anpassung der Plans d'Aménagement Particulier (PAP) an die Vorschriften ("prescriptions") der Plans Directeurs Sectoriels vorgesehen:

„Art. 30bis. Mise en concordance avec les programme et plans directeurs en matière d'aménagement du territoire
L'article 30 n'est pas applicable aux modifications apportées à un plan d'aménagement particulier, si ces modifications ont pour objet de mettre celui-ci en concordance avec les orientations du programme directeur prévu à l'article 4 de la loi précitée du 30 juillet 2013 ou avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels.
La mise en concordance fait l'objet d'une délibération du conseil communal qui est soumise à l'approbation du ministre.
Avant de statuer, le ministre prend l'avis de la cellule d'évaluation en vue de vérifier la conformité et la compatibilité de la décision du conseil communal avec les orientations et prescriptions visées à l'alinéa 1er. La cellule d'évaluation émet son avis dans les deux mois de la réception du dossier complet ayant fait l'objet de la délibération du conseil communal. Le ministre décide de l'approbation de la délibération dans les deux mois suivant la réception de cet avis."

In diesem Kontext ist es Aufgabe der „Commission d'Aménagement“, gegebenenfalls der "Cellule d'évaluation", die Umsetzung der im PS ZAE festgelegten Regelungen zu überprüfen und zur Beratung bei Einzelfallentscheidungen zur Verfügung zu stehen.

Grundsätzlich gilt für bestehende Nutzungen und rechtsgültige Genehmigungen der Bestandsschutz. Das heißt, dass diese in ihrem Bestand weiter erhalten bleiben dürfen. Sollte eine Änderung der Nutzung bzw. der baulichen Anlage vorgenommen werden, muss anhand der Regelungen des PSZAE geprüft werden, ob eine Anpassung des PAP und / oder des PAG notwendig ist. Genehmigungen richten sich dann nach den Regelungen des angepassten PAP.

Für die Ausweisung neuer oder die Umklassierung vorhandener Zonen in den kommunalen Plänen gelten die im PS ZAE aufgestellten Regelungen ab dem Tag des in Prozedur-Gehens.

1.4.2 Umsetzung über POS

Aufbauend auf dem Prinzip des öffentlichen Interesses (utilité publique) ist es möglich, die im PS ZAE vorgenommenen Flächensicherungen für nationale und regionale Gewerbebezonen auch über einen Plan d'occupation du sol (POS) umzusetzen.

1.5 Zusammenwirken mit anderen Plans Directeurs Sectoriels

Um den integrativen Ansatz des IVL zu gewährleisten, wurde der PS ZAE mit den drei weiteren in Ausarbeitung befindlichen „Plans Directeurs Sectoriels Primaires“ (Landschaft, Wohnen und Transport) koordiniert. Zu diesem Zwecke haben auf technischer Ebene mehrere Sitzungen und Workshops stattgefunden.

In einer ersten Phase wurden die Wechselwirkungen zwischen den vier genannten Plänen analysiert, Optimierungspotenziale ausfindig gemacht und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung in den jeweiligen Plänen umgesetzt. Zusätzlich wurde zur Vermeidung von Widersprüchen eine Kohärenzanalyse bezüglich der Wirkungen der Pläne durchgeführt.

Die dabei erkannten Konflikte wurden anschließend einer detaillierten fachlichen Prüfung unterzogen, um Ursachen und Lösungsoptionen zu identifizieren. So konnte auf diesem



Wege die Kohärenz zwischen den vier „Plans Directeurs Sectoriels Primaires“ sichergestellt werden.

1.6 Zusammenwirken mit den Fachpolitiken

Im Rahmen einer interministeriellen Arbeitsgruppe begleiteten die raumrelevanten Fachpolitiken die Erstellung des PS ZAE. Die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe wurde im Règlement grand-ducal vom 11.09.2006 wie folgt vorgesehen:

- Vertreter des für den Bereich Wirtschaft zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Raumordnung zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Inneres zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Energie zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Mittelstand zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Transportwesen zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Arbeit zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Umwelt zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Öffentliche Bauten zuständigen Ministers

Durch die enge Abstimmung in der interministeriellen Arbeitsgruppe wurde die Kompatibilität zwischen Fachpolitiken und dem Plan Directeur Sectoriel sowie eine weitergehende Implementierung in den von den Festsetzungen des Plans betroffenen Fachplanungen gewährleistet.

1.7 Strategische Umweltprüfung (SUP)

Bei der Aufstellung und Änderung bestimmter Pläne und Programme wie der vier sektoriellen Pläne gemäß dem luxemburgischen „Loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“ vom 11. Juni 2008 ist eine Strategische Umweltprüfung (SUP) im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme durchzuführen.

Bei der Aufstellung des PS ZAE wurde eine SUP durchgeführt. Mit ihrer Hilfe konnten erhebliche negative wie auch positive Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig innerhalb gestufter Planungs- und Entscheidungsprozesse berücksichtigt werden. Die umfassende Auseinandersetzung mit den Umweltauswirkungen, mit Möglichkeiten zur Verhinderung oder Minimierung negativer Auswirkungen sowie mit Planungsalternativen bewirkte eine verbesserte Transparenz im Planungsprozess sowie eine Stärkung der Umweltbelange im Abwägungs- und Entscheidungsprozess.

Durch die Umweltprüfung wird die lenkende Wirkung der Planaufstellung unterstützt, damit der PS ZAE einen Beitrag zu einer auch aus Umweltsicht nachhaltigen Gewerbeentwicklung im Großherzogtum Luxemburg leisten kann.

Die Strategische Umweltprüfung wird in einem separaten Bericht dokumentiert.

2. Ziele der Raum- und Wirtschaftsentwicklung

Der PS ZAE ordnet sich in das System der luxemburger Instrumente zur Raum- und Wirtschaftsentwicklung ein und konkretisiert mit seinen Regelungsinhalten die relevanten Ziele und Vorgaben zur Raum- und Wirtschaftsentwicklung.

2.1 Ziele der Raumentwicklung

Der PS ZAE ist ein Instrument, das eine grundlegende Steuerungsfunktion für die gewerbliche Flächenentwicklung und damit die räumliche Struktur des Landes hat. Aus diesem Grund berücksichtigt der PS ZAE die für ihn relevanten Ziele und Aussagen des Programme Directeur und des IVL. Diese sind zusammengefasst insbesondere:



- Steuerung der gewerblichen Flächenentwicklung entsprechend der landesplanerischen Ziele
- Auf Grundlage der angestrebten Polyzentralität sollen lokale Wirtschaftspotenziale entwickelt und eine Diversifizierung erreicht werden.
- Einer Zersiedelung urbaner Strukturen soll durch die koordinierte Entwicklung urbaner Zentren vorgebeugt und diese gleichzeitig gestärkt werden.
- Die Einzigartigkeit der unterschiedlichen Naturräume des Landes soll gestärkt werden, um so eine Vereinheitlichung zu vermeiden.
- Polyzentralität, also die Ausbildung mehrerer Zentren innerhalb eines räumlich koordinierten Systems, soll für eine Verkürzung der Arbeitswege sowie eine Entzerrung des auf die Agglomeration der Stadt Luxemburg ausgerichteten Verkehrsstroms sorgen.
- Die interkommunale Verständigung und Kooperation soll im Sinne einer abgestimmten, gemeindeübergreifenden Entwicklung gefördert werden.
- Die natürlichen Ressourcen sind zu schützen und zu entwickeln und vorhandene Umweltbelastungen abzubauen.
- Mit Grund und Boden soll mit Rücksicht auf das begrenzte Raumangebot sparsam umgegangen werden.

Die Steuerung der Flächenentwicklung und die damit verbundene Standortvorsorge erfordern u.a. die planungsrechtliche Sicherung von Flächenkapazitäten auf dem Gewerbesektor, die bis zum Jahr 2030 ausreichen.

Um die übergeordneten Ziele zu instrumentalisieren und umzusetzen, wendet der PS ZAE ein System sich ergänzender Regeln an, die sowohl räumlich (flächen-/standortbezogen), funktional (nutzungsorientiert) als auch quantitativ (Vorhaltung ausreichender Flächenpotenziale) gegliedert sind.

2.2 Ziele der Wirtschaftsentwicklung

Seit mehr als 20 Jahren verzeichnet das Land Luxemburg ein markantes Wirtschaftswachstum. Diese Entwicklung ist das Ergebnis eines äußerst dynamischen Wachstums des Finanzplatzes, eines gelungenen Strukturwandels im produzierenden Gewerbe sowie der Erschließung neuer Wachstumsbranchen wie Logistik, Information, Kommunikation und Medien.

Diese überdurchschnittlich wachsenden, exportorientierten Branchen haben sich stimulierend auf "Zulieferbranchen" wie Baugewerbe, Handwerk, Handel und Unternehmensdienstleistungen ausgewirkt, die wiederum Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum beeinflusst haben.

Hohe Wachstumsraten von Wirtschaft, Beschäftigung wie auch Bevölkerung haben sich – zumindest implizit – als Grundpfeiler einer nachhaltigen Entwicklung durchgesetzt.

Die Fortschreibung dieser Wachstumsziele über die kommenden Jahrzehnte setzt unter anderem voraus, dass das Wachstumspotenzial der Unternehmen sich entsprechend entfalten kann. Gewerbegebiete in genügendem Flächenmaß, ausgerüstet mit geeigneten Infrastrukturen und kostengünstig erhältlich, sind einer dieser Faktoren der Entfaltung des nachhaltigen Wachstumspotenzials der Wirtschaft.

Unterschiedlichen regionalen Strukturmerkmalen wirtschaftlicher, soziologischer und ökologischer Natur, muss bei der räumlichen Orientierung, Ausrüstung sowie Funktionalität von Gewerbegebieten Rechnung getragen werden.

Aus wirtschaftspolitischer Sicht ist es deshalb Aufgabe und Ziel des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“:

- mittel- und langfristig genügend Gewerbeflächen an geeigneten Stellen zu sichern;



- den Zielen der nationalen Wirtschaftsentwicklungs- und Diversifizierungspolitik in Punkto Flächensicherung und sektoraler Gewichtung zuzuarbeiten;
- im Rahmen eines globalen, quantitativ definierten Bedarfs die Flächensicherung für Gewerbegebiete an unterschiedlichen qualitativen und funktionalen Anforderungen zu orientieren;
- den regionalen Merkmalen sowie wirtschaftlichen Entwicklungsbedürfnissen bei der Sicherung zusätzlicher Gewerbeflächen Rechnung zu tragen;
- die gewerbliche Flächenentwicklung mit Flächenansprüchen anderer Politikziele kohärent abzustimmen;
- die verkehrs- und energietechnischen Infrastrukturen zu berücksichtigen und die Anbindung der Gewerbebezonen an die nationalen und regionalen Verkehrs- und Energienetze zu gewährleisten;
- der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere den kleinen und mittleren Unternehmen, konkurrenzfähige und produktivitätsfördernde Wirtschaftsinfrastrukturen anzubieten;
- Regelungen zu formulieren, die einer Verbesserung der Wirtschaftsstruktur dienen.

In diesem Sinne formuliert der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ verbindliche Vorgaben zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der landesweiten Gewerbegebietsinfrastrukturen sowie des Ausbaupotenzials der gewerblichen Wirtschaft.

Diese Vorgaben lassen, in Abhängigkeit von Aussageschärfe und Konkretisierung, bei nachgeordneten Planungsebenen, genügend Spielraum für private und kommunale Initiativen im Hinblick auf zusätzliche Flächenausweisungen auf Grund von lokalen Anforderungen.

2.3 Zielformulierung des PS ZAE

Im Règlement grand-ducal zum PS ZAE sind die vorgenannten Teilziele folgendermaßen zusammengefasst:

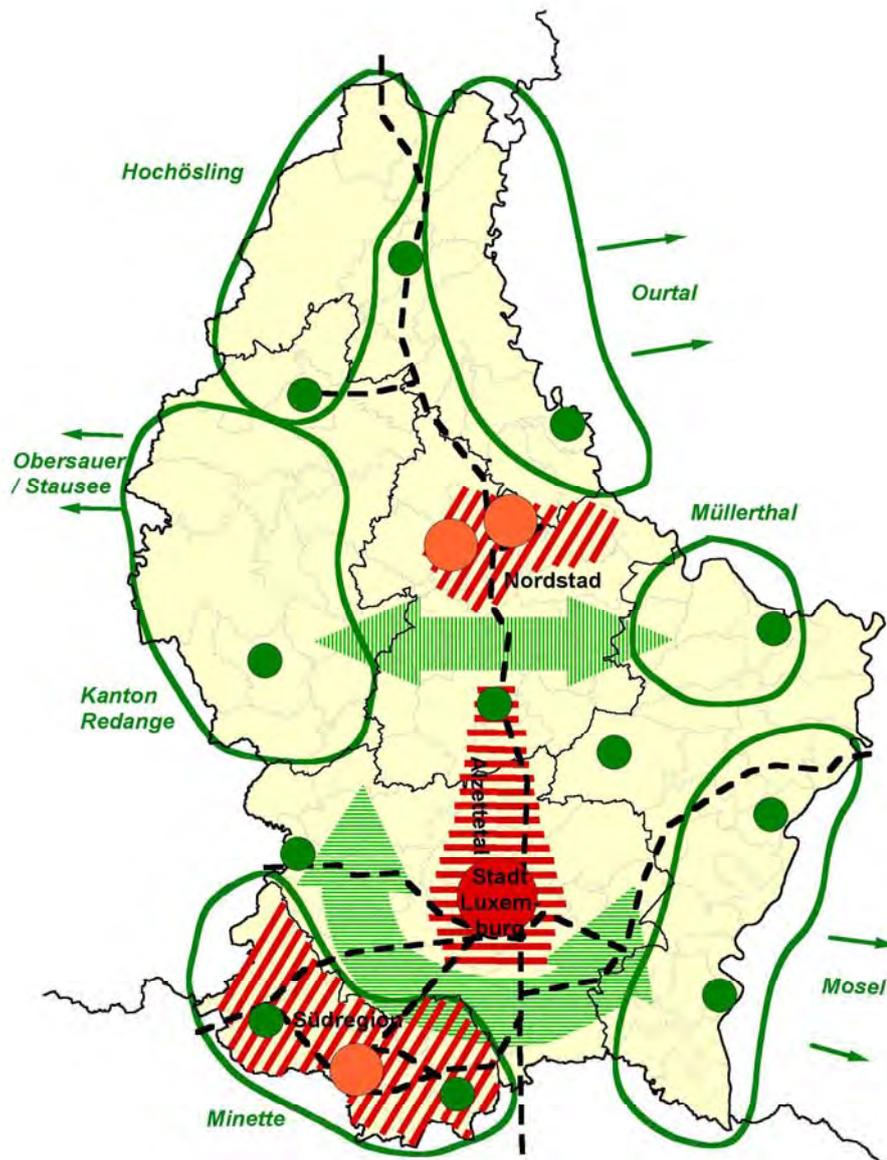
<p>Art. 5 Le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » a pour objectifs de réserver des surfaces pour le développement des activités artisanales et industrielles et pour la diversification économique jusqu'à l'horizon 2030, tout en veillant à un aménagement du territoire équilibré et durable.</p>

2.4 Integrative Umsetzung der Ziele

Im PS ZAE sollen die Ziele der Raum- und Wirtschaftsentwicklung integrativ umgesetzt werden, um eine nachhaltige Entwicklung Luxemburgs sicherzustellen. Dies erfolgt durch die wechselseitige, optimierende Betrachtung der jeweiligen Anforderungen und Zielaussagen.

So werden Entwicklungsstrategien verfolgt, die sowohl aus Sicht der Gewerbeflächenentwicklung als auch aus raumplanerischen Aspekten synergetische Wirkungen erzielen.





Raummodell: Polyzentrische Stadt im Landschaftsraum und funktionsfähige Regionen
 Quelle: IVL, Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept

II Fachliche Grundlagen und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung in Luxemburg

1. Ausgangssituation

Untersuchungen der Wirtschaftsentwicklung Luxemburgs der letzten 10 Jahre und die Bewertung der aktuellen Wirtschaftstrends zeigen, dass in Luxemburg auch in den nächsten Jahren mit einem dynamischen Wirtschaftswachstum und einem damit verbundenen Beschäftigtenwachstum zu rechnen ist.

Die politische Zielsetzung für das Land geht davon aus, auch in Zukunft attraktive Wachstumsbedingungen für die Wirtschaft zu erhalten und eine anhaltende Dynamik zu sichern. Daraus resultiert die Aufgabe, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, die langfristig ein nachhaltiges und verträgliches Wachstum ermöglichen und mit dem übergreifenden Ziel, eine möglichst hohe Lebens- und Umweltqualität in Luxemburg zu erreichen, korrespondieren.

Vor diesem Hintergrund kommt dem PS ZAE als räumlich-strukturelles Steuerungselement eine mehrschichtige Aufgabenstellung zu. Er schafft einerseits die räumlichen Vorkehrungen zur Bereitstellung ausreichender Baulandflächen, strukturiert die Nutzung dieser Flächen, um inhaltliche Ziele zu befördern (z.B. Diversifizierung, Förderung von KMU) und nicht zuletzt behandelt er grundlegende Aspekte der Raumentwicklung (interkommunale Zusammenarbeit, Förderung der Zentrenstruktur u.a.).

Ein zentraler Aspekt, der die Inhalte des PS ZAE beeinflusst, ist die Frage, welche Art von gewerblicher Entwicklung in Luxemburg gefördert werden soll. Mit Hilfe geeigneter Steuerungsinstrumente kann es gelingen, besondere Impulse zu setzen, die wiederum zur Verbesserung der gesamten Wirtschaftsstruktur beitragen.

In Luxemburg wird eine sektoriell orientierte Wirtschaftspolitik betrieben. Die Regierung hat sich in ihrem Regierungsprogramm von 2009 klar über die Ziele und die Entwicklung im Land ausgedrückt. Im Fokus steht eine Konzentration auf Schwerpunktbranchen der Diversifizierung („**secteurs moteurs**“). Hierbei soll ergänzend zu dem Ansatz der Diversifizierung eine „Multi-Spezialisierungs-Politik“ betrieben werden.

Zu den Schwerpunktbranchen gehören, neben dem Finanz- und Versicherungswesen:

- (Automobilzuliefer-) Industrie
- ICT (Information and Communications Technology)
- Medien und e-Commerce
- Plasturgie – Kunststoffherstellung samt dazugehörigem Maschinenbau
- Werkstoffe (Matériaux)
- Logistik
- Gesundheits- und Medizintechnik
- Umwelttechnologie
- FuE und Headquarter-Aktivitäten (in allen aufgelisteten Bereichen vertreten)

Hierbei handelt es sich größtenteils um Branchen und Sektoren, die sich bis heute dynamisch entwickelt haben. Zum einen sind Branchen darunter, die schon traditionell gesehen eine Bedeutung im Land haben (z.B. Finanzwesen, Industrie) zum anderen gibt es Branchen, die sich erst in den letzten Jahren verstärkt entwickelt haben (z.B. Logistik) oder in den kommenden Jahren noch entwickeln sollen (z.B. Gesundheits- und Medizintechnik).

Neben der Förderung der genannten „secteurs moteurs“ sind zur Sicherstellung einer tragfähigen Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur die entsprechenden Voraussetzungen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des klassischen Gewerbes zu gewährleisten.



Gerade für Handwerk und kleine Gewerbebetriebe müssen Flächen in ausreichendem Umfang bereitgehalten werden, damit diese im Wettbewerb um Flächen nicht aufgrund von hohen Bodenpreisen und der Konkurrenz zu Dienstleistungsunternehmen oder großflächigem Einzelhandel benachteiligt werden.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der „secteurs moteurs“ und der Sicherung von Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist der damit verbundene momentane und zukünftige Flächenbedarf für den PS ZAE von Relevanz. Der Umfang, in dem Flächenbedarfe zukünftig befriedigt werden müssen, gliedert sich in zwei Gruppen:

Zum einen Branchen, die aufgrund ihrer dynamischen Entwicklung und ihrer spezifischen Betriebsformen einen **Flächenbedarf in größerem Umfang** aufweisen. Hierzu gehören in erster Linie die Logistik sowie Betriebsansiedlungen und Betriebserweiterungen bestehender Unternehmen aus dem Sektor Industrie. Einen höheren Flächenbedarf weisen außerdem das Handwerk und die Bauwirtschaft auf.

Zum anderen solche Branchen, die zwar zu den „secteurs moteurs“ zählen, jedoch aufgrund ihrer Bauformen einen **geringeren Flächenbedarf** bedingen. Hier sind neben den Dienstleistungsbereichen der ICT-Branche, die aufgrund ihrer Büronutzung höhere Arbeitsplatzdichten erreichen und somit weniger neue Flächen benötigen, auch einige industrielle Zweige sowie Unternehmensdienstleistungen zu nennen.

Daneben werden in bestimmten Branchen Produktionssteigerungen auf annähernd gleichbleibenden Flächen erwartet. So zählt die Automobilzulieferindustrie zwar zu den „secteurs moteurs“, bei der sich der Mehrwert der produzierten Waren erhöhen wird. Allerdings ist damit zu rechnen, dass es hier keine größeren zusätzlichen Flächenbedarfe anzumelden gibt, sondern die Ziele mit den bestehenden Flächen zu erreichen sind.

Weitere flächenrelevante Rahmenbedingungen sind neben der Nachfrage nach gewerblichen Flächen auch Prozesse, die zur Einschränkung der vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen und damit letztlich zu einem höheren Flächenbedarf führen.

Zu nennen sind insbesondere zwei Aspekte: Zum einen werden nicht-gewerbliche Nutzungen in bestehenden Gewerbegebieten festgestellt (Schulen, öffentliche Einrichtungen etc.), die aufgrund des Drucks von Gemeinden oder sonstiger Rahmenbedingungen dort vereinzelt errichtet werden. Zum anderen ist noch nicht endgültig geklärt, was das Ergebnis der nachträglichen Genehmigung vieler nationaler Gewerbegebiete durch das Umweltministerium sein wird. Hier könnten in erster Linie Lärmauflagen zu kritischen Situationen führen, falls die Lärmkontingente für bestehende Gewerbebezonen bereits ausgeschöpft sind und deshalb noch vorhandene Potenzialflächen nicht mehr genutzt werden können.

Mit dem Ziel einer sparsamen Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen sind die größten Auswirkungen auf den Flächenbedarf mit einer sinnvollen baulichen Verdichtung und damit mit höheren Arbeitsplatzdichten zu erreichen.

In diesem Zusammenhang spielt die Mobilisierung von bereits planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen eine wesentliche Rolle. Die Sicherung von neuen gewerblich nutzbaren Flächen kann nur vertreten werden, wenn vorhandene Reserven durch Mobilisierung bisher nicht oder nicht intensiv genutzter gewerblicher Bauflächen ausgeschöpft wurden.



2. Erfassung des Bestandes

Im Rahmen der Bestandsaufnahme¹ wurden anhand von ausgewerteten PAG, PAP, Informationen aus Gemeindegesprächen und aktuellen Planungsständen sowie Daten des Wirtschaftsministeriums landesweit Flächen erhoben, auf denen sich Arbeitsplätze befinden bzw. befinden können. Hierzu zählen neben Gewerbegebieten unter anderem auch öffentliche Flächen, Mischflächen und Zones à études.

Die genaueren Analysen des PS ZAE beziehen sich nur auf gewerblich genutzte Flächen. Diese lassen sich nach den Klassifizierungen „communale“, „régionale“, „nationale“ und „sonstige“ (Zones à études, Zones mixtes) unterscheiden.

Der Datensatz enthält 1.308 gewerblich genutzte Einzelflächen, die gesamt 4.592 ha umfassen (3.007 ha bebaute Fläche und 1.585 ha unbebaute Brutto-Potenzialfläche).

Überörtlich bedeutsame Flächen

Da die meisten bestehenden Gewerbegebiete sich in einer räumlichen Allokation mit anderen Gewerbeflächen befinden, wurden zusammenhängende gewerblich genutzte Zonen definiert. Ziel war es hierbei, diejenigen Gewerbeflächen zusammenzufassen, die als räumliche Einheit fungieren und aufgrund ihrer Größe und Lage eine überörtlich wirksame Bedeutung haben. Diese als „PS ZAE-Zonen“ bezeichneten gewerblichen Agglomerationen sind Gemeindegrenzen übergreifend.

Vor diesem Hintergrund wurden Kriterien für die Definition einer „PS ZAE-Zone“ festgelegt. Hatte die gewerbliche Agglomeration in der Summe ihrer Flächen eine Größe von mehr als 10 ha, so ist sie als Gewerbezone definiert worden. Darüber hinaus waren die vorhandenen Flächenpotenziale ausschlaggebend, da diese als in der Regel kurz- bis mittelfristig verfügbare Flächen für potenzielle Arbeitsplätze besonders relevant sind. Überstiegen die Potenziale eine Größe von 5 ha, wurden die gewerblichen Agglomerationsflächen ebenfalls als „PS ZAE-Zone“ eingestuft.

Kriterien für die Bildung von regional bedeutsamen Gewerbebezonen (PS ZAE-Zonen)

Bestands- und Potenzialfläche > 10 ha*	→ regional bedeutsame Gewerbezone aufgrund der Größe
Potenzialfläche > 5 ha**	→ regional bedeutsame Gewerbezone aufgrund des vorhandenen Flächenpotenzials

* Summe aller Einzelflächen und Potenzialflächen in einer Gewerbezone

** Summe aller Potenzialflächen in einer Gewerbezone

Die Anwendung der erläuterten Kriterien hatte die Definition von insgesamt 73 überörtlich bedeutsamen Gewerbebezonen zum Ergebnis.

Innerhalb dieser 73 „PS ZAE-Zonen“ sind 913 gewerblich genutzte Einzelflächen enthalten, die gesamt 4.072 ha umfassen. Davon sind 2.614 ha als bebaut aufgenommen und 1.458 ha als Potenzialflächen (unbebaute Areale). Das Potenzial verteilt sich mit 708 ha zu rund 50 % auf kommunale Gewerbeflächen, mit 158 ha zu 10 % auf regionale

¹ Die Bestandsaufnahme fand von November 2005 bis September 2006 statt und beschreibt eine Momentaufnahme. Änderungen der Flächennutzung, aber vor allem die Verfügbarkeit der Flächen (Bestands- und Potenzialflächen), haben seitdem stattgefunden und sind nicht in der Datenbank aktualisiert dargestellt. Da aber alle auf der Bestandsaufnahme basierenden Analysen ebenfalls mit Bevölkerungs- und Wirtschaftsdaten wie Arbeitsplatzzahlen und Wachstumsraten aus dem Zeitraum 2005-2006 vorgenommen wurden, finden Änderungen am Bestand in den Ergebnissen der Analysen und thematischen Betrachtungen Berücksichtigung.



Gewerbeflächen, mit 300 ha zu 20% auf nationale Gewerbeflächen und mit 292 ha zu 20 % auf sonstige Flächen (z.B. Zones à études).

Flächen der PSZAE-Zonen Stand: 2005

nach Klassierung	Flächen (Anzahl)	gesamt (ha)	bebaut (ha)	Potenzial (ha)
communale	595	2.421	1.713	708
régionale	80	343	185	158
nationale	127	758	458	300
sonstige (études, mixte)	111	550	258	292
Gesamt	913	4.072	2.614	1.458

Darüber hinaus sind kleinere, abseits der gewerblichen Schwerpunkte gelegene Streuflächen erfasst (393 ha Bestands- und 127 ha Potenzialflächen), die jedoch im Hinblick auf eine schlüssige Raumentwicklung kritisch zu bewerten sind.

Nach der Erfassung im Jahre 2005 haben sich Veränderungen bei den Flächen ergeben. So wurde beispielsweise die Zone Grass mit rund 25 ha rechtsverbindlich ausgewiesen; auch bei den kommunalen Gewerbezonnen ergaben sich Veränderungen. Diese Veränderungen werden künftig im Rahmen des Flächenmonitorings untersucht und in der commission de suivi behandelt.

Problemlage

Von den erhobenen 1.458 ha Brutto-Potenzialflächen ist in den kommunalen Zonen ein merklicher Anteil aufgrund von Hinderungsgründen (z.B. Eigentumsverhältnisse, Bodenpreiserwartungen, Erschließung) nicht unmittelbar verfügbar, so dass trotz theoretisch vorhandener Flächen permanent Angebotsengpässe im gewerblichen Segment zu verzeichnen sind. Bei der Entwicklung dieser Zonen sind entsprechende Erschließungsflächen zu berücksichtigen, so dass das verfügbare Netto-Potenzial (Baugrundstücke) merklich geringer ist.

Darüber hinaus zeigt die Flächenauswertung, dass nur rund 10 % der Potenziale auf regionale Aktivitätszonen entfallen, die aufgrund der Organisation und der klaren Eigentumsverhältnisse besser verfügbar sind. Vor dem Hintergrund, dass im Zuge einer nachhaltigen Raumentwicklung die interkommunale Nutzung von Zonen verstärkt werden soll, ist es ein wesentliches Ziel des PS ZAE, die Flächenangebote in regionalen Zonen deutlich zu erhöhen.



3. Abschätzung des Flächenbedarfs

Der künftige Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 wird von mehreren Faktoren beeinflusst, die sich mit Hilfe von Szenarien oder Trendannahmen abschätzen lassen. Der PS ZAE betrachtet die wesentlichen Parameter und nimmt auf dieser Basis eine Abschätzung des Flächenbedarfs vor.

Als wesentliche Parameter des Flächenbedarfs sind in die Betrachtung eingegangen:

- Beschäftigtenentwicklung
Aus einer Zunahme der Zahl der Beschäftigten resultiert ein zusätzlicher Flächenbedarf für Bauland;
- Umstrukturierung
Im Zuge der Modernisierungsprozesse in der Wirtschaft steigt der spezifische Flächenbedarf je Beschäftigtem, wodurch es zu Betriebserweiterungen oder Betriebsverlagerungen kommen kann, so dass daraus ein Flächenbedarf für Umstrukturierungsprozesse resultiert;
- Gewerbeflächenrelevanz
Nur ein bestimmter Anteil von Betrieben bzw. Arbeitsplätzen wird typischerweise in Gewerbezonens angesiedelt. So finden sich Einrichtungen mit Arbeitsplätzen auch in Innenstädten, in gemischten Bauzonen oder in speziellen Gebieten (z.B. Krankenhäuser, Altenheime);
- Synergieeffekte
Aus Sicht der Wirtschaft wie auch der räumlichen Planung sind größere, im Zusammenhang erschlossene und mit entsprechenden Infrastrukturen ausgestattete Gewerbezonens erforderlich, weshalb kleine oder zersplitterte Standorte tendenziell weniger nachgefragt sind.

3.1 Beschäftigtenentwicklung

Als Grundlage für eine Prognose der zukünftigen Arbeitsplatzzahlen wurden die Analyse der Beschäftigtenzahlen 1995 bis 2010 sowie die Prognosen des Statec aus dem Jahr 2010 (Bulletin du Statec n°5-2010) herangezogen. Aus dieser Basis, verbunden mit den Zielsetzungen des PS ZAE, ist eine Hypothese für die künftige Entwicklung abgeleitet worden. Die Zahlen beziehen sich auf Beschäftigte in Luxemburg (emploi intérieur), wobei die fonctionnaires internationaux nicht eingerechnet sind.

Entwicklung seit 1995

Die Beschäftigtenzahl steigt seit 1995 kontinuierlich an und erhöhte sich von 215.500 auf rund 357.000 im Jahr 2010, was einem Gesamtzuwachs von + 141.500 im 15-Jahres-Zeitraum bzw. einer jährlichen Veränderung von durchschnittlich + 9.433 Beschäftigten entspricht.

Année	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Emploi intérieur (en 1 000 personnes)	215,5	263,8 (*)	278,4	287,4	292,6	299,1	307,8	319	333,1	348,8	352,1	357,8
Veränderung absolut p.a. (en 1 000 personnes)		9,7	14,6	9,0	5,2	6,5	8,7	11,2	14,1	15,7	3,3	5,7
Veränderung in % p.a.		4,1%	5,5%	3,2%	1,8%	2,2%	2,9%	3,6%	4,4%	4,7%	0,9%	1,6%

(*) 5-Jahreszeitraum, umgerechnet auf die jährliche Veränderung

Im Zeitraum 1995 bis 2000 war eine durchschnittliche Steigerung der Beschäftigten mit 4,1% zu verzeichnen. Eine besondere Wachstumsdynamik erfolgte um die Jahrtausendwende mit dem Boom der new economy (2001: + 5,5%). Nach 2000 schwankten die Raten stark und lagen zeitweise deutlich geringer. In den Jahren 2007 und 2008 waren wiederum hohe Zuwachsraten von 4,4% und 4,7% gegeben, die zwar prozentual niedriger ausfielen als 2001, aufgrund der höheren Ausgangsbasis jedoch markante absolute Zuwächse ergaben.



Im Jahr 2009, das durch die weltweite Wirtschaftskrise beeinflusst war, lag die Zuwachsrate der Beschäftigten bei 0,9%, 2010 war ein Anstieg um +1,6% gegeben.

Prognose Statec

Im Jahr 2010 legte der Statec aktuelle Prognosen zur künftigen Entwicklung vor (Bulletin du Statec n°5-2010: Projections socio-économiques 2010-2060). In dieser Projektion wird von einem deutlich geringeren Wachstum nach der Krise ausgegangen, wobei in der Wirtschaft weiterhin ein hoher Rationalisierungsfaktor unterstellt wird. Der Statec geht von drei Varianten für das Wirtschaftswachstum aus, die wiederum mit zwei Varianten hinsichtlich der Arbeitsproduktivität kombiniert werden, so dass insgesamt sechs Entwicklungsszenarien diskutiert werden. Nachfolgend sind die drei grundsätzlichen Szenarien („Baseline“, „Haut“, „Haut +++“) behandelt, die sich in den angenommenen Raten des Wirtschaftswachstums und des Produktivitätszuwachses unterscheiden.

Die Zuwachsrate der Beschäftigten entspricht der Differenz zwischen dem Wirtschaftswachstum und dem Produktivitätszuwachs. Ausgangspunkt ist ein Fixwert von 351.000 Beschäftigten im Jahr 2010. Im Szenario „Baseline“ wird ein Wirtschaftswachstum von 2% p.a., bei „Haut“ von 3% p.a. unterstellt, jeweils mit einer Zunahme der Arbeitsproduktivität von 1,7% p.a. Das Szenario 5 „Haut +++“ unterstellt ein Wirtschaftswachstum von 4% p.a. bei einem Produktivitätszuwachs von 1,7% p.a.

Die daraus resultierenden Veränderungen bei den Beschäftigtenzahlen (emploi) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Emploi total intérieur et demande totale de travail 2015-2030									
	Scénario Baseline			Scénario Haut			Scénario 5 Haut +++		
	Emploi	Veränderung p.a.		Emploi	Veränderung p.a.		Emploi	Veränderung p.a.	
		abs.	%		abs.	%		abs.	%
1995	215.500			215.500			215.500		
2000	263.800	9.660	4,1%	263.800	9.660	4,1%	263.800	9.660	4,1%
2005	307.800	8.800	3,1%	307.800	8.800	3,1%	307.800	8.800	3,1%
2010	351.000	8.640	2,7%	351.000	8.640	2,7%	351.000	8.640	2,7%
2015	369.289	3.658	1,0%	371.865	4.173	1,2%	381.602	6.120	1,7%
2020	361.789	-1.500	-0,4%	389.731	3.573	1,0%	421.005	7.881	2,0%
2030	378.014	1.623	0,4%	435.682	4.595	1,1%	521.446	10.044	2,2%
Croissance économique:	baseline	haut			haut +++				
Productivité:	baseline	baseline			baseline				

Quelle: Bulletin du Statec n°5-2010: Projections socio-économiques 2010-2060 (in blau)

Bezogen auf die Zahl der Arbeitsplätze werden im Szenario „Baseline“ bis zum Jahr 2030 rund 378.000 Beschäftigte erwartet. Im Modell „Haut“ sind es ca. 436.000 d.h. ein Zuwachs von rund 85.000 Beschäftigten gegenüber 2010 (durchschnittlich + 4.200 p.a.).

Das Szenario 5 „Haut +++“ weist demgegenüber deutlich stärkere Zuwächse (+ 170.000 bis 2030) auf 521.000 Beschäftigte auf.

Bei allen Szenarien zeigt sich, dass der Eingangswert der Beschäftigung für das Jahr 2010 mit 351.000 zu niedrig angesetzt war, da dieser Wert in der Realität bereits um rund 7.000 Beschäftigte übertroffen wurde (rund 358.000 Beschäftigte in 2010).

IVL

Das IVL ging von einem jährlichen Wirtschaftswachstum von 4% und einem Beschäftigtenzuwachs von + 2,5% aus. Entsprechend dieser Modellannahmen waren für das Jahr 2020 rund 395.000 Arbeitsplätze erwartet. Diese Gesamtzahl liegt über den Annahmen des Szenario „Haut“ (rund 390.000).

Annahmen zur Beschäftigungsentwicklung im PS ZAE

Mit dem PS ZAE sollen ausreichend Flächen für eine Entwicklung und Diversifizierung der Wirtschaft vorgehalten werden. Die aus der Entwicklung der Beschäftigtenzahl resultierende Flächennachfrage ist einer der wesentlichen Faktoren für die



Zonensicherungen. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit, wo die prognostizierten Beschäftigungszahlen regelmäßig übertroffen wurden und im Hinblick auf die Zielstellung, eine ausreichende Flächenvorsorge zu treffen, wird im PS ZAE von einem dynamischen Ansatz ausgegangen. Auch unter Berücksichtigung der Prognosen im Rahmen der Rentenversicherung ist ein solcher Ansatz gerechtfertigt.

Deshalb wird im PS ZAE eine **Spanne von 500.000 bis 550.000 Beschäftigten im Jahr 2030** zugrunde gelegt. Dies entspricht einem Zuwachs von 142.000 bis 192.000 Arbeitsplätzen gegenüber 2010 (358.000).

Aufgrund des wirtschaftspolitischen Zieles zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur sollen ausreichende Flächenangebote vorgehalten werden, um von dem prognostizierten Zuwachs der Arbeitsplätze eine angemessene Anzahl in den Sektoren Industrie, Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe und Großhandel schaffen zu können.

3.2 Flächenbedarf

Aufgrund der Unwägbarkeiten in der wirtschaftlichen Entwicklung und den andauernden Umstrukturierungsprozessen ist eine Abschätzung des Flächenbedarfs mit vielen Unsicherheiten verbunden. Deshalb wurde ein Ansatz gewählt der, basierend auf Trendannahmen und verfügbaren Kennzahlen, eine Näherung an die mögliche Entwicklung erlaubt.

3.2.1 Parameter des Flächenbedarfs

Zur Ermittlung der bis 2030 erforderlichen Gewerbeflächen wurde eine modellhafte Abschätzung durchgeführt. In die Modellbetrachtung sind der Zuwachsbedarf des Gewerbes aufgrund der Beschäftigtenzunahme sowie weitere relevante Parameter eingegangen, auf die nachfolgend eingegangen wird.

Umstrukturierung

Im Zuge des Strukturwandels in der Wirtschaft steigt der Flächenbedarf kontinuierlich an, da beispielsweise aufgrund der Automatisierung von Produktionsprozessen und Lagerhaltung die Beschäftigtendichte in den baulichen Anlagen zurückgeht. Zudem werden aufgrund der betrieblichen und logistischen Anforderungen in der Industrie mehrgeschossige Gebäude durch eingeschossige Hallen ersetzt.

Für Luxemburg liegen keine Daten hinsichtlich der flächenbezogenen Auswirkungen des Strukturwandels vor. Eine Analyse vergleichbarer Regionen zeigt, dass bei stagnierender Anzahl der Arbeitsplätze ein Zuwachs von rund 0,6% p.a., bezogen auf die genutzten Gewerbe- und Industrieflächen, zu verzeichnen ist.

Gewerbeflächenrelevanz

Von dem erwarteten Zuwachs an Arbeitsplätzen wird nur ein bestimmter Anteil typischerweise in Gewerbebezonen angesiedelt. So finden sich Einrichtungen mit Arbeitsplätzen auch in Innenstädten, in gemischten Bauzonen oder in speziellen Gebieten (z.B. Krankenhäuser, Altenheime). Im Rahmen der Konzeptbearbeitung des PS ZAE erfolgte aus der Sicht von Fachexperten anhand der Branchenstruktur eine Abschätzung, wie hoch der Arbeitsplatzanteil ist, der sich typischerweise in Aktivitätszonen gemäß der Erhebungen des PS ZAE ansiedelt. Er wurde auf rund 60% geschätzt, ein Wert, der sich in ähnlicher Größenordnung auch in anderen Gewerbeflächenprognosen wiederfindet.

Synergieeffekte (durch größere Zoneneinheiten)

Größere Aktivitätszonen weisen gegenüber kleinen oder zersplitterten Flächen entscheidende Vorteile auf, da sie sinnvoller und in der Regel kostengünstiger erschlossen werden können, ausreichende Infrastrukturen zur Verfügung stehen und eine höhere innere Flexibilität, z.B. für Betriebserweiterungen, bieten. Deshalb ist im PS ZAE die Schaffung von großen Zonen sowohl durch die Sicherung neuer Flächen als auch durch die Erweiterung vorhandener Gebiete vorgesehen.



Konzentration auf regionale Zonen

Weiter ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Zielsetzung des PS ZAE in verstärktem Maße regionale Zonen genutzt und ausgebaut werden sollen. Deshalb ist hierfür ein ausreichendes Potenzial vorzusehen.

3.2.2 Gewerblicher Flächenbedarf 2030

Neben den dargestellten Parametern der Flächennachfrage sind zur Abschätzung des Flächenbedarfs 2030 zwei weitere Faktoren zu berücksichtigen, die sich auf die Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der vorhandenen Gewerbeflächen beziehen:

- die Mobilisierungsquote der vorhandenen Potenzialflächen und
- der Ersatzbedarf für Rückklassierung.

Mobilisierungsquote

Die heute rechnerisch vorhandenen Flächenpotenziale werden im Planungszeitraum aus verschiedenen Gründen (Eigentumsverhältnisse, Erschließung, technische und rechtliche Probleme, Reservierung für Firmenerweiterung etc.) nicht vollständig mobilisiert werden können. Aus den Erfahrungen der Vergangenheit unterstellt der PS ZAE, dass im Betrachtungszeitraum bis 2030 rund 75% der bereits ausgewiesenen Potenzialflächen tatsächlich genutzt werden (Mobilisierungsfaktor).

Ersatzbedarf für Rückklassierung

Im PS ZAE werden bereits in den PAG ausgewiesene, aber ungeeignete Aktivitätszonen rückklassiert. Dabei handelt es sich um Flächen, die aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll sind (ökologisch sensibel, verkehrstechnisch schlecht erschlossen etc.) oder deren Erschließung z.B. aus topografischen Gründen zu aufwendig ist. Diese Areale wurden bei der Ermittlung der Potenzialflächen mit eingerechnet. Da sie durch die Rückklassierung als Potenzialflächen entfallen, müssen sie bei der Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs bis 2030 entsprechend dazu addiert werden.

Gewerblicher Flächenbedarf bis 2030

Auf Basis der erläuterten Annahmen und Erkenntnisse wird für den PS ZAE ein Flächenbedarf für den Zeitraum bis 2030 hergeleitet, der in Gewerbezonon gedeckt werden soll.

Für die Abschätzung wird rechnerisch ein mittlerer Zielwert von 525.000 Arbeitsplätzen in 2030 angenommen. Für die Unterbringung der zusätzlichen Beschäftigten resultiert, unter Ansatz der Gewerbeflächenrelevanz und einer adäquaten Beschäftigtendichte (abgeleitet aus den heutigen Besatzzahlen) ein Bedarf von rund 1.450 ha. Hinzu kommen die Anforderungen aufgrund von Umstrukturierung. Ausgehend von einem Umstrukturierungsfaktor in Höhe von 0,5% p.a. entsteht ein Flächenbedarf von rund 260 ha. In der Summe resultiert ein Gesamtbedarf von 1.710 ha.

Diesem rechnerischen Gesamtbedarf von rund 1.710 ha steht ein Potenzial in ausgewiesenen Zonen von rund 1.090 ha (bei einem unterstellten Mobilisierungsgrad von 75% aus 1.458 ha) gegenüber. Daraus ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 620 ha.

Zur Ermittlung des Gesamt-Zusatzbedarfs sind zu den rund 620 ha noch der Ersatz für rückklassierte Flächen und eine Flexibilitätsreserve zu addieren. Mit der Flexibilitätsreserve (angesetzt sind ca. 5 %) wird ein rechnerischer „Flächenpuffer“ gebildet, um differenzierte Flächen anbieten und auf spezifische Nachfragegruppen reagieren zu können.

Es ergibt sich daraus ein Gesamt-Zusatzbedarf bis 2030 von ca. 723 ha, der im PS ZAE überwiegend in Form von Flächensicherungen für zusätzliche regionale und nationale Aktivitätszonen gedeckt werden soll.

Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2030	
Zusatzbedarf bis 2030	ca. 620 ha



Ersatz für rückklassierte Flächen	+	ca. 68 ha
Zwischensumme		ca. 688 ha
Flexibilitätsreserve (ca. 5 % der Zwischensumme)	+	ca. 35 ha
Gesamt-Flächenbedarf bis 2030		ca. 723 ha

Sollte die Entwicklung von dem rechnerischen Zielwert nach oben oder unten abweichen, kann durch die flexiblen Parameter (Mobilisierungsquote, Dichten, Flexibilitätsreserve) gegengesteuert bzw. bei einer zusätzlichen Nachfrage ein erhöhter Flächenbedarf relevant werden. Für den Fall, dass die Flächennachfrage geringer ist, trifft der PS ZAE insofern Vorsorge, als die neuen Gebiete bedarfsgerecht schrittweise entwickelt und somit weniger Zonen erschlossen werden.

3.2.3 Zeitschiene

Im Zuge der Flächensicherungen des PS ZAE und der Umsetzung auf nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere PAG, PAP) ist zu berücksichtigen, dass auf der Zeitschiene eine gewisse Flexibilität gewährleistet ist. So soll es möglich sein, bei einer dynamischeren Nachfrage Zonenentwicklungen zeitlich vorzuziehen bzw. bei schwächerer Nachfrage Erschließungsmaßnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen.

Für den Zeithorizont bis 2030 legt der PS ZAE konkrete Flächensicherungen in der ermittelten Größenordnung fest. Der PS ZAE ist jedoch in seiner Grundstruktur so ausgelegt, dass eine Flexibilität für spätere Erweiterungen gegeben ist, da die jetzt ausgewählten Flächen auch zukünftiges Erweiterungspotenzial aufweisen. Darüber hinaus sind die Regelungen und Kriterien auch für die Phase nach 2030 angelegt. Die Phase nach 2030 wird in der Fortschreibung des PS ZAE betrachtet.

Sollte die Entwicklung in der Wirtschaft dynamischer verlaufen oder sich aus wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen eine erhöhte Flächennachfrage ergeben, kann im PS ZAE durch eine punktuelle Änderung oder eine Fortschreibung mit einer weitergehenden Flächensicherung darauf reagiert werden.



4. Konzept der Sicherung neuer Gewerbebezonen

4.1 Sicherstellung einer rationelleren Flächennutzung und koordinierten Standortauswahl

Bei der Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs wird deutlich, dass im Planungshorizont 2030 teils umfangreiche Flächenreserven zur Ansiedelung von Gewerbe benötigt werden. Ziel des PS ZAE ist es, die Flächennutzung im Allgemeinen rationeller zu gestalten. Hierzu wurden eine Reihe von Regelungen und Kriterien entwickelt, die zukünftig den Umgang mit der Ressource Fläche erleichtern sollen.

In diesem Zusammenhang wird noch einmal darauf hingewiesen, dass bis zum Zeithorizont 2030 die bestmöglichen Gewerbeflächen für regionale und nationale Zonen gesichert und schrittweise erschlossen werden sollen. Sollten eventuell Flächen aufgrund eines geringeren Wirtschaftswachstums nicht belegt werden, können diese dann als Reserveflächen für weitere Erschließungen bis zum Horizont 2040 dienen.

Wie im Kapitel „Ausgangssituation“ erläutert, teilt sich der Flächenbedarf des Gewerbes zum einen auf die dynamischen Wirtschaftssektoren, zum anderen aber auch auf das kleinere Gewerbe und Handwerk sowie weitere Nutzergruppen, beispielsweise den Einzelhandel oder Dienstleistungen auf.

Ziel der rationelleren Flächennutzung ist es daher in erster Linie, die Standortauswahl zu koordinieren. In der Vergangenheit konnten Gemeinden „unabgestimmt“ kommunale Gewerbegebiete ausweisen, die zudem aufgrund der alten Rechtslage für jegliche Nutzungen verfügbar waren. Hier soll mit Hilfe unterschiedlicher Instrumente angesetzt werden:

Zum einen wird die Ausweisung kommunaler Gewerbegebiete auf den lokalen Bedarf der Gemeinden beschränkt. Ein lokaler Bedarf liegt dann vor, wenn im Ort angesiedelte Unternehmen ausgelagert bzw. vergrößert werden sollen, oder Neuansiedlungen - in begrenztem Umfang² - aus Sicht der Gemeinde vor Ort geschehen sollen. Zum anderen ist die Ausweisung von Gewerbegebieten nur noch als regionale Zone mit definierten zulässigen Nutzungen möglich. Darüber hinaus werden die Nutzergruppen für kommunale Gewerbegebiete eingeschränkt.

Der Gedanke hierbei ist, zum einen einer Zersiedelung der Landschaft durch Gewerbegebiete entgegenzusteuern und gleichzeitig die Absprachen zwischen Gemeinden zu fördern, damit eine Gewerbeflächenentwicklung koordinierter ablaufen kann und sich damit ein regional ausgewogeneres Bild ergibt. Außerdem sind Flächen für das kleinere Gewerbe und Handwerk vor Ort zu sichern. Damit muss das klassische Gewerbe und Handwerk nicht, wie in der Vergangenheit üblich, in Konkurrenz mit finanzkräftigen Unternehmen (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.) treten, bei der die lokalen Nutzergruppen aus Gewerbe und Handwerk aufgrund steigender Bodenpreise dem Wettbewerb nicht standhalten können.

Mit der Konzentration auf die Förderung gemeindeübergreifender, regionaler Zonen bleibt den Gemeinden weiterhin die Möglichkeit erhalten, Gewerbe anzusiedeln. Hierzu legt der PS ZAE regionale Gewerbebezonen fest, die in nachfolgenden Planungsebenen, nach der im PS ZAE aufgestellten Typologie der regionalen Gewerbebezonen konkretisiert werden sollen. Ziel hierbei ist es, die Gewerbeflächenentwicklung auf wenige, gute Standorte zu konzentrieren, um somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinden um Unternehmen zu verbessern und gleichzeitig den Umgang mit der Ressource „Land“ vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Wachstums zu optimieren.

² Hierzu trifft der PS ZAE eine Regel, nach der jede Gemeinde 2 ha je 12 Jahre ausweisen kann.



4.2 Räumlicher Ansatz

Nach dem Grundsatz, Neuplanungen bevorzugt als regionale Gewerbebezonen in einer räumlichen Ausgewogenheit zu realisieren, wurden zunächst die vorhandenen Gewerbebezonen hinsichtlich verschiedener Kriterien auf ihre Standortqualitäten hin bewertet. Eingeflossene Kriterien waren hierbei die qualitative Bewertung des Bestandes und der Flächenpotenziale, die Erschließung durch Straße und Schiene, die Maßstäblichkeit, der vorhandene Branchenmix, die funktionale Bedeutung einer Zone und Umweltaspekte. Als Ergebnis wurden günstige Standorte, bedingt geeignete Standorte sowie problematische Standorte festgehalten.

Hieran anschließend wurden die günstigen und teilweise auch die bedingt geeigneten Standorte hinsichtlich verfügbarer Flächenpotenziale geprüft und mögliche Erweiterungsoptionen der als günstig bewerteten Zonen in Betracht gezogen.

Als Ergebnis sichert der PS ZAE auf Grundlage dieser Untersuchungen geeignete, raumbedeutsame Flächen, die unter den folgenden Kriterien der Landesplanung als sinnvoll einzustufen sind:

- gute vorhandene bzw. gut umzusetzende Erschließung durch Straße und Schiene (Projekte der ersten Phase des PS „Transports“ wurden ebenfalls mit einbezogen)
- die Pendlerströme werden berücksichtigt (Lage von Flächen nahe den Grenzen an den Haupteinfallstraßen des Landes)
- die Flächen sind einem bestehenden CDA gemäß Programme Directeur oder einem Ort mit höherer Zentralität zuzuordnen
- die Flächen sind regional ausgewogen verteilt
- der Naturschutz und die Landschaftsverträglichkeit sind gewährleistet (Abstimmung mit den Zielen des PS „Paysage“)
- raumstrukturelle Aspekte sind berücksichtigt (Vermeidung von Zersiedlung, Berücksichtigung der Raumtypologie des Programme Directeur und IVL, Abstände zu Siedlungen oder Schutzgütern)

Ziel dieser Flächensuche ist im Wesentlichen die Sicherung von neuen Flächen, gegliedert in vier Arten: neue nationale Gewerbebezonen, Erweiterung von bestehenden regionalen Gewerbebezonen, Erweiterung von bestehenden kommunalen Gewerbebezonen als neue regionale Gewerbebezonen und neue regionale Gewerbebezonen an einem Standort, an dem es zuvor keine Gewerbebezonen gegeben hat.

4.3 Umsetzung durch Vorkaufsrecht

Damit die neu gesicherten Gewerbeflächen auch umgesetzt werden können, sieht der PS ZAE gemäß Artikel 21 der loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ein Vorkaufsrecht des Staates bzw. der betroffenen Gemeinden vor. Dies gilt für alle im Anhang 3, 4 und 6 aufgeführten Flächen, also für Flächen in bestehenden regionalen und nationalen Gewerbebezonen, für Flächen zur Neuplanung bzw. Erweiterung von Gewerbebezonen und für Flächen mit einem besonderen Steuerungsbedarf. Weiterhin gilt das Vorkaufsrecht für alle im Anhang 5 aufgeführten rückklassierten Flächen, für die Pufferzonen sowie für die speziellen Pufferzonen.

Gemäß Art. 21 des PS ZAE können die Gemeinden neue Gewerbebezonen zur Verlagerung oder Erweiterung von ansässigen Betrieben ausweisen. Für die dabei frei werdenden Flächen besteht gemäß Artikel 32 ebenfalls ein Vorkaufsrecht des Staates bzw. der betroffenen Gemeinden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die früheren Betriebsareale einer neuen Nutzung entsprechend städtebaulicher Erfordernisse zugeführt werden können.



Prescription - RGD

Art. 32 Un droit de préemption suivant l'article 21 de la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire est conféré à l'Etat et aux communes concernées pour les terrains nécessaires à la réalisation des zones d'activités économiques existantes, des nouvelles zones d'activités économiques et des extensions des zones d'activités économiques tels que représentés aux annexes 3, 4 et 6, pour les surfaces reclassées en vertu de l'article 22, telles que représentées à l'annexe 5, pour les surfaces devenues libres en cas de relocalisation en vertu de l'article 21, pour les zones tampons et les zones tampons spécifiques.



5. Flächenbilanz

Das Bruttobauland wird im PS ZAE folgendermaßen definiert

Prescription - PRJ
Art. 2 10) « terrain à bâtir brut »: fonds non encore ou partiellement viabilisés réservés aux nouvelles zones d'activités économiques et aux extensions de zones d'activités économiques existantes arrêtées suivant les prescriptions du présent règlement grand-ducal.

Im Bruttobauland sind auch Flächen für Straßen, Infrastrukturen, Freihaltebereiche etc. enthalten.

Der PS ZAE sichert mit seinen Regelungen ca. 604 ha Bruttobauland (superficies des terrains à bâtir bruts) für Zuwachsflächen von neuen nationalen und regionalen Zonen. Davon waren in der Bestandserhebung bereits rund 78 ha als Potenzial erfasst, die im PS ZAE in regionale Zonen umklassiert werden, so dass ein reeller Zuwachs von ca. 526 ha resultiert. Hinzu kommt eine größere regionale Zone von ca. 25 ha, die nach der Bestandsaufnahme, parallel zur Erarbeitung des PS ZAE, geplant und genehmigt wurde.

Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2030		
Summe aller gesicherten Flächen		604 ha
davon bereits planungsrechtlich gesichert	-	78 ha
neue regionale Zone Grass	+	25 ha
Zuwachsfläche in regionalen und nationalen Zonen		551 ha
Gesamt-Flächenbedarf bis 2030		723 ha

In der Summe ergeben diese planungsrechtlich gesicherten Flächen ca. 551 ha, die bis 2030 für neue nationale und regionale Flächen für gewerbliche Aktivitäten bereitgehalten werden.

Zur Abdeckung des Flächenbedarfs sind rechnerisch weitere rund 172 ha erforderlich, die durch die Ausweisung von kommunalen Zonen im Rahmen der zulässigen Regelungen sowie erforderlichenfalls durch die Ausweisung weiterer regionaler Zonen gedeckt werden sollen.

Gliederung der gesicherten Flächen

Von den ca. 604 ha umfassen die nationalen Zonen rund 164 ha, davon sind ca. 55 ha für Anlagen der Energiebevorratung (Tanklager) und ca. 28 ha für weitere spezifische national bedeutende Aktivitäten (Gesundheit, schienenaffine Betriebe und Tätigkeiten, audiovisuelle und Telekommunikationsunternehmen) vorgesehen. Für regionale Zonen werden ca. 440 ha gesichert.



Übersicht zur Flächensicherung

Typologie der Zone	Bruttobauland
„Zones d'activités économiques nationales“	81 ha
„Zones d'activités spécifiques nationales“ - Energiebevorratung	55 ha
„Zones d'activités spécifiques nationales“ - Santé, ferroviaire, audiovis./telec.*	28 ha
„Zones d'activités économiques régionales“	440 ha
Summe	604 ha

* "zones d'activités spécifiques nationales: "Technologies de la Santé", "activités ou entreprises liées directement au transport ferroviaire", "audiovisuelle et de télécommunications"



Art. 4 Annexe 2 - MEC

Superficies des terrains à bâtir bruts réservées aux nouvelles zones d'activités économiques et aux extensions de zones d'activités économiques arrêtées suivant les prescriptions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques »

Dénomination de la zone	Type de zones	Superficies des terrains à bâtir bruts [ha]
Nouvelles zones d'activités économiques nationales		
Bettembourg/Dudelange, (Wolser - extension ouest)	zone d'activités économiques nationale	10
Ehlerange (Crassier)	zone d'activités économiques nationale	30
Luxembourg/Hollerich	zone d'activités économiques nationale	15
Sanem (Pafewee-ouest)	zone d'activités économiques nationale	26
Dudelange (Koibestrachen)	zone d'activités spécifiques nationale « Technologies de la Santé »	10
Käerjeng (Héierchen)	zone d'activités spécifiques nationale « réserve et approvisionnement énergétique »	16
Luxembourg (ouest/A6 - parties A et C)	zone d'activités spécifiques nationale « réserve et approvisionnement énergétique »	39
Luxembourg (ouest/A6 - partie D1)	zone d'activités spécifiques nationale « activités ou entreprises liées directement au transport ferroviaire »	13
Marnach	zone d'activités spécifiques nationale « audiovisuelle et de télécommunications »	5
Extension de zones d'activités économiques existantes régionales		
Eselborn/Lentzweiler	zone d'activités économiques régionale type 1	40
Rambrouch (Riesenhaff)	zone d'activités économiques régionale type 1	8
Redange-Attert	zone d'activités économiques régionale type 1	15
Ellange-Gare (Triangle vert)	zone d'activités économiques régionale type 2	52
Grevenmacher (Potaschbierg)	zone d'activités économiques régionale type 2	50



Dénomination de la zone	Type de zones	Superficies des terrains à bâtir bruts [ha]
Nouvelles zones d'activités économiques régionales		
Angelsberg	zone d'activités économiques régionale type 1	14
Bettembourg (Krakelshaff - extension nord-est)	zone d'activités économiques régionale type 1	9
Colmar-Berg	zone d'activités économiques régionale type 1	8
Fischbach/Clervaux	zone d'activités économiques régionale type 1	14
Foetz	zone d'activités économiques régionale type 1	5
Heiderscheid	zone d'activités économiques régionale type 1	8
Kehlen	zone d'activités économiques régionale type 1	12
Nothum	zone d'activités économiques régionale type 1	8
Erpeldange/Diekirch (Fridhaff)	zone d'activités économiques régionale type 2	45
Junglinster	zone d'activités économiques régionale type 2	15
Luxembourg/Strassen	zone d'activités économiques régionale type 2	35
Niederanven/Schuttrange	zone d'activités économiques régionale type 2	50
Sanem	zone d'activités économiques régionale type 2	20
Schifflange (Herbett)	zone d'activités économiques régionale type 2	12
Windhof	zone d'activités économiques régionale type 2	20
Somme de toutes les zones		604



6. Typologisierung

Die Gewerbegebiete in Luxemburg wurden bisher gemäß ihrer Organisationsform in drei Gruppen eingeteilt:

1. National „Zones industrielles à caractère national“
2. Regional „Zones d'activités économiques à caractère régional“
3. Kommunal „Zones industrielles communales“/
„Zones d'activités économiques communales“

Im Sprachgebrauch gibt es darüber hinaus noch die „Zones d'activités privées“, die in Einzelfällen in PAG ausgewiesen sind, jedoch im Règlement grand-ducal concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune von 2004 bzw. 2011 nicht geregelt sind. Formal sind mit „Zones d'activités privées“ die „Zones industrielles communales“ und „Zones d'activités économiques communales“ gemeint, bei denen sich die Flächen in Privatbesitz befinden. Sie sind im PS ZAE deshalb den kommunalen Gewerbebezonen zugerechnet.

Die im Rahmen des PS ZAE vorgenommenen Untersuchungen haben gezeigt, dass die vorhandenen Gewerbegebietstypen an die aktuellen wirtschaftlichen und raumplanerischen Entwicklungen angeglichen beziehungsweise um neue Formen ergänzt werden sollten.

Dabei orientiert sich der PS ZAE an den Regelungen des „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“:

Übersicht der Typologisierung der Gewerbebezonen

Nationale Gewerbebezonen

- „Zones d'activités économiques nationales“
- „Zones d'activités spécifiques nationales“

Regionale Gewerbebezonen

- „Zones d'activités économiques régionales type 1“
- „Zones d'activités économiques régionales type 2“

Kommunale Gewerbebezonen

- „Zones d'activités économiques communales type 1“
- „Zones d'activités économiques communales type 2“

Die genaueren Definitionen der Zonen erfolgt im Teil III dieses Erläuterungsberichtes.



III Erläuterungen zu den Regelungen des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'Activités Économiques“

Der Plan Sectoriel „Zones d'activités économiques“ trifft Regelungen mit unterschiedlicher Bindungswirkung. Dabei wird gemäß Artikel 1 des „projet de loi modifiant la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire“ in Artikel 19 Absatz 2 des Landesplanungsgesetzes zwischen „prescriptions“ und „recommandations“ unterschieden.

Das „projet de loi modifiant la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire“ regelt betreffend Artikel 19 in seinen Absätzen 2 bis 5 folgendes:

Art. 19 (2) Le plan directeur sectoriel contient des prescriptions ainsi que des recommandations.

(3) Les prescriptions sont des dispositions obligatoires. Les communes sont obligées de s'y conformer au niveau de leurs plans d'aménagement général, ainsi qu'au niveau de l'adoption de leurs plans d'aménagement particulier. Les prescriptions peuvent avoir les effets suivants:

- Certaines prescriptions s'appliquent à partir du jour où le projet de plan directeur sectoriel est déposé à la maison communale conformément à l'article 9;
- D'autres prescriptions s'appliquent à partir du moment où le plan directeur sectoriel est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal;
- D'autres prescriptions s'appliquent à partir de la mise en conformité telle que définie au paragraphe (5);
- Certaines prescriptions ont un effet transitoire à partir du jour où le projet de plan directeur sectoriel est déposé à la maison communale conformément à l'article 9, jusqu'à la mise en conformité telle que définie au paragraphe (5). Ces prescriptions n'exigent, le cas échéant, qu'une adaptation partielle des plans d'aménagement communaux;
- D'autres prescriptions ont un effet transitoire à partir du moment où le plan directeur sectoriel est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal, jusqu'à la mise en conformité telle que définie au paragraphe (5). Ces prescriptions n'exigent, le cas échéant, qu'une adaptation partielle des plans d'aménagement communaux.

(4) Les recommandations sont des dispositions que les communes doivent prendre en considération lors de l'élaboration ou de la modification de leur plan d'aménagement général et de leurs plans d'aménagement particulier, tout en ayant la faculté de s'en écarter de manière motivée.

(5) Si un plan ou projet de plan d'aménagement général d'une commune s'avère incompatible avec les prescriptions d'un plan directeur sectoriel, la commune est tenue de procéder à une mise en conformité du plan ou projet de plan d'aménagement général à ces dispositions dans un délai de 4 ans à partir du moment où le plan directeur sectoriel est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

Une mise en conformité est une adaptation intégrale du plan ou projet de plan d'aménagement général à toutes les prescriptions d'un plan directeur sectoriel. Le cas échéant, lors d'une modification de son plan d'aménagement général endéans le délai de 4 ans prévu à l'alinéa précédent, la commune doit préciser s'il s'agit d'une mise en conformité intégrale. Dans le cas contraire, elle ne doit s'adapter qu'aux prescriptions applicables avant la mise en conformité.



Die „prescriptions“ stellen zwingende Vorgaben dar, an die die Gemeinden ihre PAG und PAP anpassen müssen. Bei diesen Vorgaben wird in fünf verschiedene Fälle unterschieden, aus denen sich folgendes für die Umsetzung des PS ZAE ergibt:

Einige Vorschriften gelten ab dem Tag, an dem der Entwurf des Plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“ gemäß Artikel 9 des Landesplanungsgesetzes beim Gemeindehaus eingereicht wird und damit in die Prozedur geht. Diese Vorschriften werden im vorliegenden Erläuterungsbericht mit dem Kürzel „**PRJ**“ gekennzeichnet.

Andere Vorschriften gelten ab dem Moment, an dem der Plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“ durch das großherzogliche Règlement zum PS ZAE verbindlich wird. Diese Vorschriften werden im vorliegenden Erläuterungsbericht mit dem Kürzel „**RGD**“ gekennzeichnet.

Es gibt weitere Vorschriften, die ab dem Beginn der Anpassungsprozedur gelten. Gemäß des geänderten Artikel 19 Absatz 5 des Landesplanungsgesetzes muss der PAG durch die Gemeinde innerhalb von 4 Jahren ab dem Moment, an dem der Plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“ durch das großherzogliche Règlement verbindlich wird, angepasst werden, wenn der PAG mit Prescriptions des PS ZAE inkompatibel ist. Im Rahmen dieser Anpassungen sind alle Vorschriften des PS ZAE in den PAG vollumfänglich zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Diese Vorschriften werden im vorliegenden Erläuterungsbericht mit dem Kürzel „**MEC**“ gekennzeichnet.

Einige Vorschriften sind Übergangsvorschriften mit einer zeitlich gebundenen Wirkung. Sie gelten ab dem Tag, an dem der Entwurf des Plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“ gemäß Artikel 9 des Landesplanungsgesetzes beim Gemeindehaus eingereicht wird und damit in die Prozedur geht, bis zur erfolgten Anpassung der PAG durch die Gemeinden gemäß des geänderten Artikel 19 Absatz 5 des Landesplanungsgesetzes. Diese Übergangsvorschriften verlangen gegebenenfalls nur eine teilweise Anpassung der gemeindlichen Planungen. Sie werden im vorliegenden Erläuterungsbericht mit dem Kürzel „**TRANS PRJ**“ gekennzeichnet.

Andere Übergangsvorschriften gelten ab dem Moment, an dem der Plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“ durch das großherzogliche Règlement verbindlich wird bis zur erfolgten Anpassung der PAG durch die Gemeinden gemäß des geänderten Artikel 19 Absatz 5 des Landesplanungsgesetzes. Diese Übergangsvorschriften verlangen gegebenenfalls nur eine teilweise Anpassung der gemeindlichen Planungen. Sie werden im vorliegenden Erläuterungsbericht mit dem Kürzel „**TRANS RGD**“ gekennzeichnet.

Bei den „recommandations“ handelt es sich um Empfehlungen, die von den Gemeinden im Rahmen der Aufstellung oder Änderung ihrer PAG und PAP berücksichtigt werden müssen, von denen jedoch in begründeten Fällen Abweichungen möglich sind. Sie werden im vorliegenden Erläuterungsbericht mit dem Kürzel „**REC**“ gekennzeichnet.



Artikel 35 des règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » bestimmt, welche Regelungen des PS ZAE „prescriptions“ und welche Regelungen „recommandations“ sind.

Art. 35 (1) Les dispositions des articles 2, 6 à 18, 19 paragraphe (1) et (3), 20 à 23 et 25 à 32 constituent des prescriptions.

(2) Les dispositions des articles 19 paragraphe (2) et 24, ainsi que l'annexe 1 constituent des recommandations.



1. Regelungen für nationale Gewerbebezonen

Nationale Gewerbebezonen dienen dazu, die nationale Wirtschaftspolitik umzusetzen. Sie sollen diejenigen Betriebe aufnehmen, die von ihrer Ausrichtung her das Erreichen der wirtschaftspolitischen Ziele unterstützen. Hierzu gehören in erster Linie die klassische Industrie sowie die von der Regierung in ihrem Regierungsprogramm 2009 definierten Diversifizierungsbranchen („secteurs moteurs“).

Diese Branchen sollen aus volkswirtschaftlichem Interesse gestärkt und weiter ausgebaut werden. Sie umfassen sowohl Branchen, die sich traditionell gesehen dynamisch entwickelt haben und bis heute eine große Bedeutung für das Land besitzen, zum Beispiel spezialisierte Industriezweige aus den Bereichen Plasturgie und Automobilzulieferern sowie Medien- und Informationstechnologien, als auch neue Branchen, die sich erst in den kommenden Jahren verstärkt entwickeln sollen, zum Beispiel Gesundheits-, Medizin- und Umwelttechnologien.

Um eine Ansiedlung neuer Aktivitäten aus diesen Branchen zentral zu steuern und reibungslose Planungsprozesse zu gewährleisten, werden nationale Gewerbebezonen vom Staat entwickelt, finanziert und bereitgestellt. Die Flächen sind im Eigentum des Staates. Grundsätzlich dürfen sich in nationalen Gewerbebezonen nur neue Aktivitäten ansiedeln. Betriebe, die aus Gründereinrichtungen (pépinières d'entreprises) oder start-ups kommen und sich weiter entwickeln, werden als zulässige „Neuimplantation“ angesehen. Die Aktivitäten sollten den von der Regierung definierten Schwerpunktbereichen angehören und damit einen Beitrag zur nationalen Wirtschaftsentwicklung leisten oder der Erfüllung besonderer, national relevanter Funktionen dienen. Ausnahmsweise können Dienstleistungsnutzungen und Restaurants, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Zone stehen, d.h. wenn ihr Kundenaufkommen absehbar zum überwiegenden Teil aus Beschäftigten und Geschäftskunden der jeweiligen Gewerbezone stammt, zugelassen werden.

Der PS ZAE gliedert die nationalen Gewerbebezonen angelehnt an das „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ in „Zones d'activités économiques nationales“ [ECO-n] und in „Zones d'activités spécifiques nationales“ [SP-n].

Prescriptions - PRJ

Art. 2 13) « zones d'activités économiques nationales » [ECO-n]:

Zones prioritairement destinées à accueillir des entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle ainsi que des entreprises de prestation de services ayant une influence motrice sur le développement économique national. Y peuvent exceptionnellement être admis des établissements de restauration et des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Les activités correspondant aux zones d'activités économiques régionales type 1 sont admises sous condition que les activités relevant des zones d'activités économiques nationales telles que définies ci-dessus restent prioritaires.



Art. 2 14) « zones d'activités spécifiques nationales » [SP-n] :

Zones prioritairement destinées à accueillir des activités ou entreprises répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale. Y peuvent exceptionnellement être admis des établissements de restauration et des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

In den spezifischen Zonen wird die Bereitstellung von Infrastrukturen für Betriebe mit spezifischen Anforderungen erleichtert. Hier sollen sich Unternehmen ansiedeln, die der gleichen Wirtschaftsbranche zugeordnet sind. Dies ermöglicht eine Festschreibung zum Beispiel des Hafens in Mertert, der Logistikzonen Eurohub-Sud in Bettembourg-Dudelange bzw. Eurohub Centre in Contern Weiergewan oder der „Zone audiovisuelle et de télécommunications“ in Betzdorf. Die spezifische Nutzung wird im PS ZAE festgelegt und kann zum Beispiel „Zone logistique“ oder „Zone audiovisuelle“ sein. In diesen spezialisierten Zonen sind neben neuen Aktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen auch Verlagerungen von in Luxemburg ansässigen Unternehmen des jeweiligen spezifischen Sektors zulässig. So ist z. B. möglich, dass sich Betriebe mit internationalen Logistikaktivitäten in den entsprechenden spezifischen Zonen ansiedeln.

1.1 Bestehende nationale Gewerbebezonen

In Luxemburg existieren 19 Gewerbebezonen, die national genutzt werden und deren Status unterschiedlich definiert ist. Zum einen gibt es nationale Gewerbebezonen, die auf der Basis des Landesplanungsgesetzes von 1974 über eine großherzogliche Verordnung abgesichert sind (Règlement grand-ducal 25.8.1978, Règlement grand-ducal 26.11.1979, Règlement grand-ducal 2.2.1981, Règlement grand-ducal 19.4.1982, Règlement grand-ducal 8.4.1988, Règlement grand-ducal 31.5.1999, Décision du Gouvernement en Conseil 29.2.2008, Décision du Gouvernement en Conseil du 28 janvier 2011), zum anderen gibt es nationale Zonen, die nur durch die Besitzverhältnisse (Flächen im Eigentum des Staates) definiert sind.

Der PS ZAE sichert die Flächen der bestehenden nationalen Zonen und legt deren Typologie fest.

Prescriptions - PRJ

Art. 6 Les zones d'activités économiques existantes suivantes sont arrêtées « zones d'activités économiques nationales » :

- Bettembourg (Krakelshaff)*
- Bettembourg/Dudelange (Wolser)
- Bettembourg/Dudelange (Scheleck I)
- Bettembourg (Scheleck II)
- Bettembourg (Scheleck III)
- Bettembourg (Scheleck V)
- Differdange/Sanem (Hahnebësch)
- Dudelange (Riedchen)
- Echternach*
- Foetz



- Käerjeng (Robert Steichen)
- Rodange (au Grand Bis)*
- Rodange (PED)
- Sanem (Pafewee)*
- Wiltz

Art. 7 Les zones d'activités économiques existantes suivantes sont arrêtées « zones d'activités spécifiques nationales »:

- Bettembourg/Dudelange (Eurohub-Sud)* – „Zone logistique”
- Bettembourg/Dudelange (Scheleck IV) – „Zone logistique”
- Betzdorf* – „Zone audiovisuelle et de télécommunications”
- Contern (Weiergewan) – „Zone logistique”
- Mertert (port)* – „Zone portuaire”

* Nationale Gewerbezones, für die es bisher keine Ausweisung nach einem Règlement grand-ducal gibt, die stattdessen durch die Besitzverhältnisse (Flächen im Eigentum des Staates) geregelt sind.

Der Hafen Mertert ist faktisch der Hafen von nationaler Bedeutung, weshalb er als spezifische nationale Zone gesichert wird.

1.2 Neue nationale Gewerbezones

1.2.1 Zones d'activités économiques nationales

Neben der Sicherung der bestehenden Gewerbezones, die national genutzt werden, sowie der Zuordnung von Zonen in die neue Typologie der nationalen Spezialzonen, werden zur Sicherung nationaler Interessen im Hinblick auf die Ansiedlung weiterer Firmen, die einen Beitrag zur nationalen Wirtschaftsentwicklung leisten, folgende neue nationale Gewerbezones bzw. Erweiterungen bestehender Zonen festgelegt.

Prescription - PRJ

Art. 8 Les nouvelles zones suivantes sont arrêtées « zones d'activités économiques nationales »:

- Bettembourg/Dudelange (Wolser - extension ouest)
- Ehlerange (Crassier)
- Luxembourg/Hollerich
- Sanem (Pafewee-ouest)

Bei den Zonen Sanem (Pafewee-ouest) und Ehlerange (Crassier) handelte es sich bisher um „zones à études“. Diese werden als nationale Gewerbezone gesichert.



1.2.2 Zones d'activités spécifiques nationales

1.2.2.1 Zones „Technologies de la Santé“

Die Regierung hat in ihrem Regierungsprogramm von 2004 klar die wirtschaftlichen Ziele und die angestrebte Entwicklung im Land definiert. Im Fokus steht eine Konzentration auf die Schwerpunktbranchen der Diversifizierung. Hierzu gehört auch die Gesundheits- und Medizintechnik. Um einer wirtschaftlichen Diversifizierung Rechnung zu tragen, wird unter anderem ein Teil einer bereits als kommunale Gewerbezone ausgewiesenen Zone in Dudelange als „Zone d'activités spécifiques nationale“ gesichert, die zur Ansiedlung von Unternehmen aus der Gesundheits- und Medizintechnik vorgesehen ist.

Prescription - PRJ
<p>Art. 9 La nouvelle zone d'activités économiques suivante est arrêtée « zone d'activités spécifiques nationale „Technologies de la Santé” »</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Dudelange (Koibestrachen)

1.2.2.2 Zones „Réserve et approvisionnement énergétique“

Energiebevorratung

Seit den 1960er Jahren ist Luxemburg durch europäische Richtlinien sowie durch seinen Beitritt zur Internationalen Energieagentur (IEA) verpflichtet, Mindestvorräte an Erdöl und/oder Erdölerzeugnissen vorzuhalten. Mit der Richtlinie 2009/119/EG zur Verpflichtung der Mitgliedstaaten, Mindestvorräte an Erdöl und/oder Erdölerzeugnissen zu halten wurden 2009 die Rahmenbedingungen an die IEA-Standards und an die Entwicklung auf den internationalen Erdölmärkten angepasst.

Die Richtlinie aus dem Jahre 2009 verpflichtet die Mitgliedstaaten zur Einführung von Regeln, mit denen Mindestvorräte an Erdöl und/oder Erdölerzeugnissen sichergestellt werden und Verfahren vorgesehen werden, um gegebenenfalls einer starken Verknappung zu begegnen. Diese Vorräte können im Krisenfall, unter gewissen Umständen, vom jeweiligen Land selbst genutzt werden oder im Falle von internationalen Versorgungsengpässen für andere Europäische Staaten zur Verfügung gestellt werden. Die Bevorratung muss mindestens dem nach dem Tagesdurchschnitt errechneten Verbrauch von 90 Tagen des jeweiligen Landes entsprechen.

Um dieses Ziel zu erreichen, können die Mitgliedstaaten eine mit der Vorratshaltung betraute Körperschaft gründen oder die Verantwortung an die Industrie weitergeben. Eine Zusammenarbeit zwischen der Regierung und der Industrie wird in vielen Mitgliedstaaten praktiziert. Die Erdölvorräte können grundsätzlich überall in der Gemeinschaft gehalten werden.

Die Umsetzung der vorherigen europäischen Richtlinien und der durch die IEA festgelegten Regeln wird im Falle Luxemburgs durch das „Règlement grand-ducal du 31 octobre 1973 relatif aux obligations de stockage de produits pétroliers“, das die zu bevorratenden Mengen an Erdöl oder Erdölerzeugnissen festlegt, geregelt. Dieses Règlement sieht eine vorgeschriebene Mindestbevorratung von 45 Tagen (Benzin) und 55 Tagen (Dieselkraftstoffe und Flugturbinenkraftstoffe) des durchschnittlichen täglichen Inlandsverbrauches auf Luxemburger Territorium sowie eine Gesamtbevorratung von 90 Tagen auf dem Territorium der EU vor. Momentan befindet sich ein neues Gesetz in der Ausarbeitung, das unter anderem die Richtlinie 2009/119/EG des Rates vom 14. September 2009 zur „Verpflichtung der Mitgliedstaaten, Mindestvorräte an Erdöl und/oder Erdölerzeugnissen zu halten“ in nationales Recht umsetzen und das



„Règlement grand-ducal du 31 octobre 1973 relatif aux obligations de stockage de produits pétroliers“ ersetzen soll.

Auf der Basis des Verbrauchs von Ende 2011 entsprechen 45/55 Tage einem Lagerbedarf an strategischen Reserven von etwa 512.000 m³ und 90 Tage einem Lagerbedarf an strategischen Reserven von etwa 859.000 m³. Die strategischen Reserven müssen grundsätzlich jederzeit verfügbar sein und können deswegen nur sehr eingeschränkt als kommerzielle Vorräte für die tägliche Belieferung der luxemburgischen Kunden benutzt werden. Wenn man zu dem Bedarf für strategische Reserven die für den kommerziellen Bedarf benötigten Mengen über auf dem luxemburgischen Territorium befindliche Lager abwickeln wollte, würden zusätzlich ungefähr 48.000 m³ Tankkapazität (ungefähr 5 Tage Verbrauch) benötigt werden. Insgesamt würde sich in diesem Fall ein Gesamtlager-Bedarf auf nationalem Territorium von ungefähr 560.000 m³ ergeben.

Die bestehenden Tankkapazitäten für Erdölerzeugnisse in Luxemburg (in Dippach, Leudelange, Cessange, Bertrange, am Flughafen Findel und im Hafen Mertert) beliefen sich im Jahr 2011 allerdings lediglich auf rund 194.000 m³. Es ist aus diesem Grunde unerlässlich, dass Luxemburg neue Tanklagerkapazitäten schaffen muss, um die Versorgungssicherheit des Landes zu gewährleisten und die internationalen Regeln einhalten zu können.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Genehmigungen für die bestehenden Tanklager in Bertrange, Cessange und Leudelange zeitlich begrenzt sind. Das Tanklager in Luxemburg-Cessange soll zudem im Zuge der Umsetzung des Masterplans „Porte de Hollerich“ und der Realisierung des Peripherie-Bahnhofs verlagert werden.

Mit der möglichen Schließung der vorgenannten Tanklagerstandorte würde ein kritisches Bevorratungs-Defizit geschaffen werden, was eine sichere Versorgung mit Erdölprodukten nicht mehr garantieren würde, da in einem solchen Fall weit mehr als die Hälfte der Tankkapazität auf nationalem Hoheitsgebiet wegfallen würde. Im Krisenfall wäre Luxemburg dann nahezu ausschließlich von Lagern im Ausland abhängig,

Der Hafen Mertert, der bereits zur Lagerung von Erdöl und/oder Erdölerzeugnissen genutzt wird, ist im PS ZAE als „Zone d’activités spécifiques nationale“ für wasserbezogenen Umschlag und die Lagerung von Mineralölprodukten vorgesehen („Zone portuaire“). Derzeit liegen Planungen vor, hier eine zusätzliche Lagerkapazität von rund 90.000 m³ zu schaffen, wodurch eine nationale Bevorratungsreserve von etwa 150.000 m³ im Hafen Mertert zur Verfügung stehen könnte. Da das Tanklager im Hafen von Mertert fast ausschließlich per Schiff beliefert wird und damit eine hohe Abhängigkeit von den Schiffbarkeit der Mosel besteht, ist es nicht zielführend, den gesamten Bedarf an Erdölprodukten Luxemburgs über das Lager im Hafen Mertert abzuwickeln. Eine sichere Versorgung mit Erdölprodukten muss unbedingt auch über eine Diversifizierung der Verkehrswege (inklusive Schiene und Straße) erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund ist es von nationalem Interesse, im Rahmen des PS ZAE ausreichende Flächen für Tanklagerstandorte zu sichern.

Der Standort des Tanklagers im Hafen Mertert wird für eine langfristige Nutzung optimiert. Hier ist vorgesehen, dass die Gesamtinfrastruktur des Standorts modernisiert und die Lärm- und Sichtabschirmung verbessert werden.

Die Tanklager in Leudelange am Bahnhof, in Cessange und in Dippach sowie die nicht dauerhaft betreibbaren Teilstandorte in Bertrange sollen aufgegeben werden, wenn das dortige Bevorratungsvolumen in neue Tanklagerstandorte integriert werden kann.

Flächensicherung

Vor diesem Hintergrund müssen im nationalen Interesse neue Standorte für die Energiebevorratung gesichert werden. Das Ziel ist, die kleinen bzw. problematischen Standorte aufzugeben und die Kapazitäten in moderne, zentrale Lager zu integrieren.



Prescription - PRJ

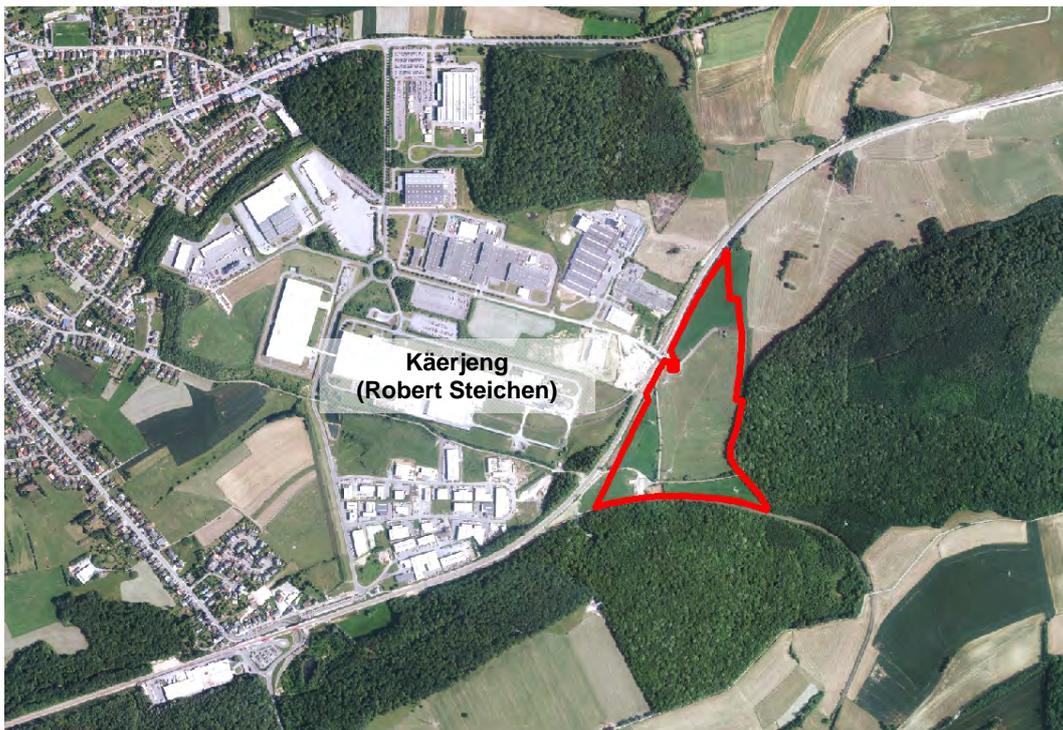
Art. 10 (1) Les nouvelles zones suivantes sont arrêtées « zones d'activités spécifiques nationales „réserve et approvisionnement énergétique” »:

- Käerjeng (Héierchen)
- Luxembourg (ouest/A6 - parties A et C)

(2) Toutefois, les sites sur lesquels sont implantés les dépôts pétroliers de Dippach, Leudelange, Cessange et Bertrange continuent à recevoir ces dépôts jusqu'à ce que les zones spécifiques nationales „réserve et approvisionnement énergétique” telles que prévues au paragraphe précédent soient pourvues de capacités suffisantes au sens du règlement grand-ducal modifié du 31 octobre 1973 relatif aux obligations de stockage de produits pétroliers.

Standort Käerjeng (Héierchen)

In Käerjeng wird östlich des Gewerbegebiets Robert Steichen (ehem. Bommelscheuer) eine Fläche von rund 16 ha als Fläche für Energiebevorratung gesichert, die aufgrund ihrer Lage an die Eisenbahn angeschlossen werden kann. Auf einer Fläche von ca. 6 ha besteht hier bereits Planungsrecht für eine Anlage der LuxGuard, die in das Gesamtkonzept zu integrieren ist. Die Entwicklung eines Tanklagers an diesem Standort soll über einen PAP oder POS erfolgen.



Die Fläche grenzt im Westen an die Eisenbahntrasse bzw. das vorhandene Industriegebiet Robert Steichen und wird an den anderen Seiten von ausgedehnten Waldflächen bzw. einer Grünzone (im Nordosten) eingerahmt, so dass hier keine besonderen Flächen zur Abschirmung vorgesehen werden.

Standort Luxembourg – Ouest/A6

Der Standortbereich Luxembourg – Ouest/A6 gliedert sich in 4 Teilflächen (A-D), die unterschiedliche Standortqualitäten und Nutzungsoptionen aufweisen.

Diese Teilflächen sollen verschiedene Funktionen aufnehmen und werden teilweise in ihrer Flächengliederung differenziert.

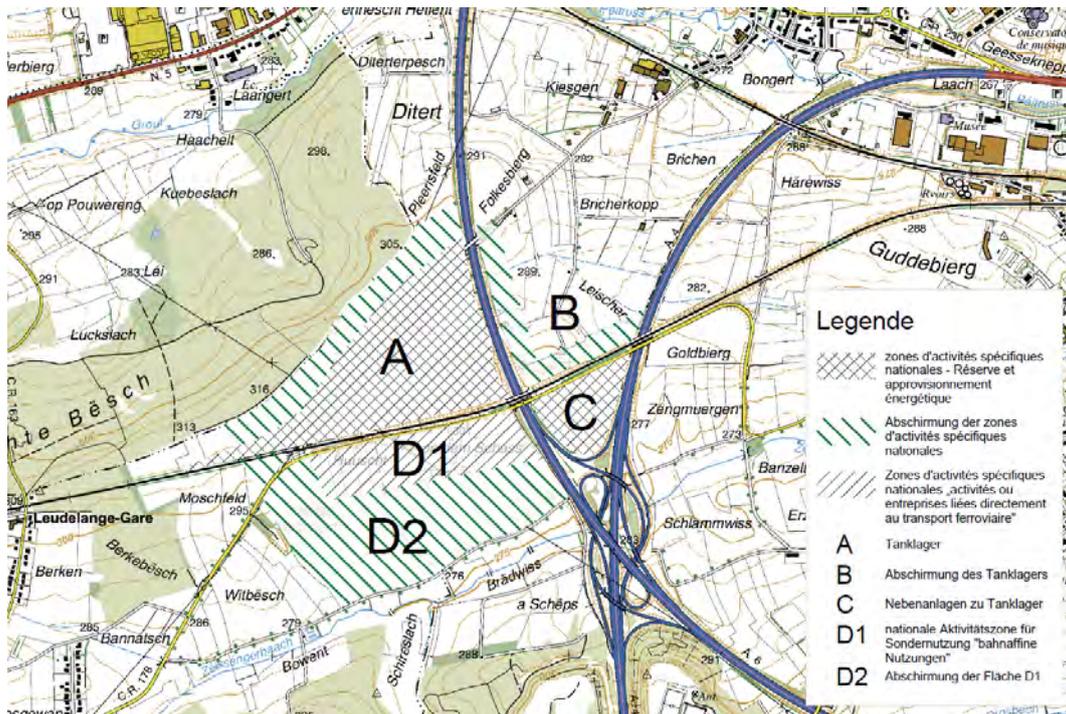


Abbildung: Differenzierung der Teilbereiche

Die Fläche A ist vorgesehen für eine Umschlagsanlage an der Bahnlinie und ein Tanklager, wobei das Gelände zwischen Rue de Celtes und Wald als Grün- und Ausgleichsfläche gestaltet werden soll. Die Fläche B soll als Fläche zur Abschirmung des Tanklagers vorgesehen werden. Das Areal C wird von Verkehrsanlagen umgrenzt und soll für Nebenanlagen (z.B. Löschwassertank) und zur Abschirmung genutzt werden.

Der Standort D1 wird für schienenaffine Sondernutzungen vorgehalten, die westlichen und südlichen Randflächen (D2) sind als Grünflächen für Abschirmung und Ausgleich vorgesehen.

Die Abschirmungsflächen erfüllen einen dreifachen Zweck: sie dienen als gestalterisches Element (Eingrünung, Sichtschutz), nehmen ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf und verhindern das Heranrücken von sensiblen Nutzungen.

Standort Hafen Mertert

Darüber hinaus soll das Tanklager im Hafen Mertert erhalten bleiben, um langfristig nach der möglichen Schließung von bestehenden Tanklagern und der Nutzung neuer Standorte die Vorgaben zu erfüllen. Der Hafen Mertert ist bereits durch die Festlegung als „Zone d'activité spécifique nationale“ (Zone portuaire) in seiner Funktion als Hafen und damit auch als Standort für Tanklager gesichert.

Sonstige Tanklagerstandorte

Bis zur Errichtung der neuen zentralen Tanklager sollen zudem die vorhandenen Anlagen in Betrieb bleiben, sofern keine zwingenden rechtlichen oder technischen Gründe dagegen sprechen.

1.2.2.3 Zones d'activités spécifiques nationales „activités ou entreprises liées directement au transport ferroviaire“

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Tanklagers in Luxembourg-Ouest werden Umschlagsanlagen und ein Verschiebebahnhof mit Zu- bzw. Abfahrten von der Hauptstrecke Luxembourg-Pétange errichtet. Somit ist dieser Standortbereich mit einer



besonderen Infrastrukturanlage ausgestattet, die es ermöglicht, besondere Nutzungen, die einen Bahnanschluss benötigen, anzusiedeln. Zudem befinden sich im Einzugsbereich keine vorhandenen oder geplanten Wohngebiete, was auch aus Gründen des Lärmschutzes günstig ist. Der Standort liegt im Zentrum des Landes, innerhalb des Agglomerationsraums um die Stadt Luxemburg, wodurch eine national bedeutsame Funktion zur Versorgung wahrgenommen werden kann.

Da eine solche Standortqualität einzigartig ist, wird im Sinne einer nationalen Flächenbevorratungsstrategie der Bereich D1 als spezifische Zone zur Unterbringung von „activités ou entreprises liées directement au transport ferroviaire“ ausgewiesen (vgl. Abbildung: Differenzierung der Teilbereiche).

Prescription - PRJ
<p>Art. 11 La nouvelle zone suivante est arrêtée « zone d'activités spécifiques nationale „activités ou entreprises liées directement au transport ferroviaire“ »:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Luxembourg (ouest/A6 - partie D1)

1.2.2.4 Zone d'activités spécifiques nationales „audiovisuelle et de telecommunications“

In Marnach wird eine nationale Spezialzone als „Zone d'activités spécifiques nationales „audiovisuelle et de telecommunications“ gesichert. Dies begründet sich dadurch, dass neben dem bestehenden Standort in Betzdorf ein zweiter Standort im Norden des Landes aufgebaut werden soll. Dazu eignet sich die Fläche in Marnach, welche bisher für Funkanlagen des Senders RTL genutzt, aber in naher Zukunft aufgegeben wird. Das Betriebsgebäude wird erhalten und in ein Datacenter für RTL umgenutzt. Darüber hinaus sollen in der Zone Datacenter von nationaler Bedeutung untergebracht werden. Ergänzend sind weitere begleitende administrative und technische Aktivitäten (z.B. Start-ups, datacentric business) vorgesehen.

Prescription - PRJ
<p>Art. 12 La nouvelle zone suivante est arrêtée « zone d'activités spécifiques nationale „audiovisuelle et de télécommunications“ »:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Marnach

1.3 Regionale gewerbliche Nutzungen Type 1 in nationalen Gewerbebezonen

In einigen nationalen Gewerbebezonen wurden Teilflächen für Betriebe, die heute der Begriffsdefinition der regionalen Zonen Type 1 entsprechen, zur Verfügung gestellt. Sie bleiben jedoch formal eine nationale Zone.

Die hybride Nutzung auf nationalen Flächen mit Betriebstypologien, die heute der Begriffsdefinition der regionalen Zonen Type 1 entsprechen, ist historisch bedingt. In den Gemeinden bestand zum Teil eine höhere Nachfrage an gewerblichen Flächen, als diese in Form von kommunalen Flächen ausgewiesen waren. Da durch die Règlements grand-ducaux zu den nationalen Zonen aus den 70er und 80er Jahren aber genügend nationale Gewerbeflächen vorhanden waren, konnte der Staat die Nutzungsrechte für diese Teilbereiche für eine festgelegte Zeit, meist über Erbpacht, an die Gemeinden abtreten. Darüber hinaus haben sich in den nationalen Gebieten Betriebe angesiedelt bzw. entwickelt, die von ihrer Struktur heute dem Typus einer regionalen Zone entsprechen. Aktuell bestehen zudem Erfordernisse, weitere Teilbereiche nationaler Zonen für



Betriebe, die heute der Begriffsdefinition der regionalen Zonen Type 1 entsprechen, zur Verfügung zu stellen.

Deshalb werden im PS ZAE regionale Nutzungen des Type 1 innerhalb der nationalen Gewerbezonengeregt.

Prescription - PRJ
Art. 2 13) phrase 5: Les activités correspondant aux zones d'activités économiques régionales type 1 sont admises sous condition que les activités relevant des zones d'activités économiques nationales telles que définies ci-dessus restent prioritaires.

Mit dieser Regelung wird ermöglicht, dass in besonderen, begründeten Ausnahmefällen auf untergeordneten Teilbereichen von nationalen Gewerbezonengeregt von den definierten Nutzungsbeschränkungen für einen begrenzten Zeitraum abgewichen werden kann, um den Flächenbedürfnissen auf kommunaler oder regionaler Ebene Rechnung zu tragen oder um auf historisch gewachsene Situationen reagieren zu können.

In folgenden nationalen Gewerbezonengeregt wurden in der Vergangenheit bereits Teilflächen für Betriebe, die heute der Begriffsdefinition der regionalen Zonen Type 1 entsprechen, genutzt:

- Bettembourg/Dudelange (Scheleck I)
- Bettembourg (Scheleck II)
- Contern (Weiergewan)
- Differdange/Sanem (Hahnebësch)
- Echternach
- Foetz
- Käerjeng (Robert Steichen)
- Rodange (PED)

In folgenden nationalen Gewerbezonengeregt sollen zukünftig zusätzlich Teilflächen für Aktivitäten entsprechend einer regionalen Zone des Type 1 genutzt werden:

- Bettembourg/Dudelange (Wolser)
- Differdange/Sanem (Hahnebësch)
- Foetz
- Käerjeng (Robert Steichen)
- Rodange (PED)
- Sanem (Pafewee-ouest)
- Wiltz

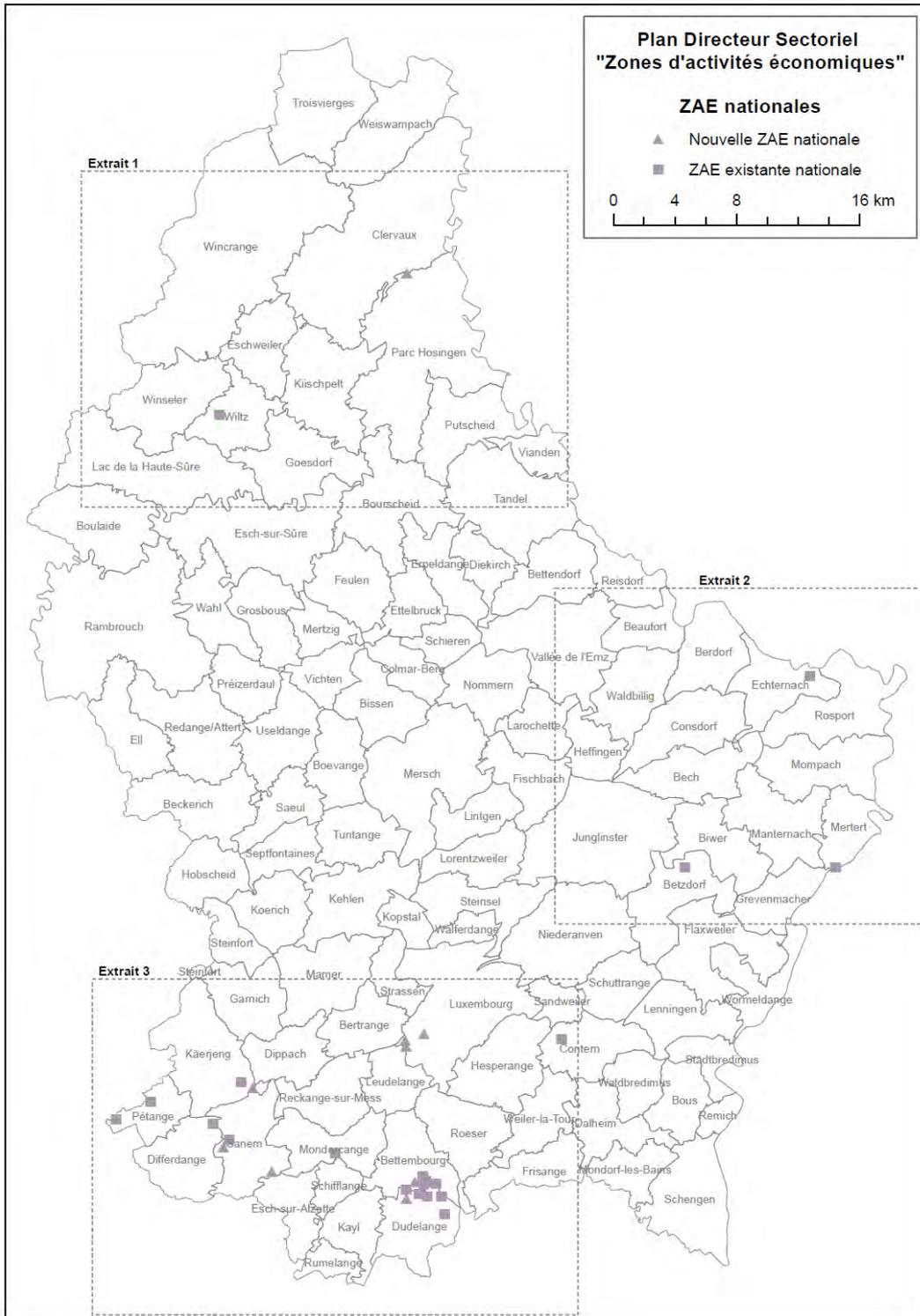
Aufgrund des strukturellen Wandels kann es erforderlich werden, in nationalen Zonen zukünftig noch weitere Teilbereiche für eine regionale Nutzung Type 1 freizugeben. Dies ist entsprechend planungsrechtlich zu regeln.

1.4 Weitere nationale Gewerbezonengeregt

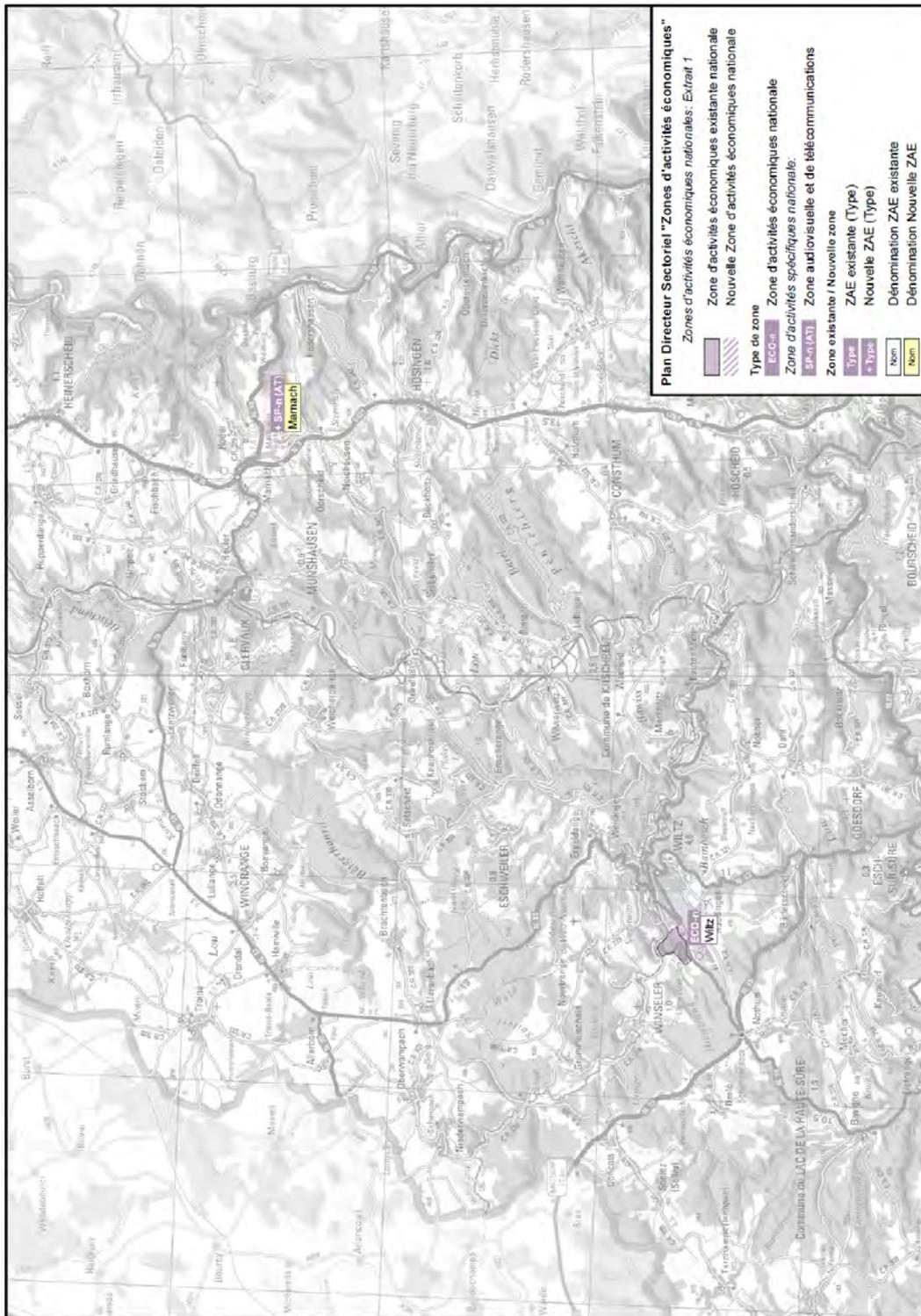
Um dem absehbaren Flächenbedarf nach 2030 Rechnung zu tragen oder um auf besondere Entwicklungen zu reagieren, kann es erforderlich werden, über die im PS ZAE vorgesehenen Flächen hinaus, weitere nationale Zonen zu sichern. Dazu ist eine modification oder eine modification ponctuelle des PS ZAE erforderlich.

Übersicht über die bestehenden und neu gesicherten nationalen Gewerbezonengeregt

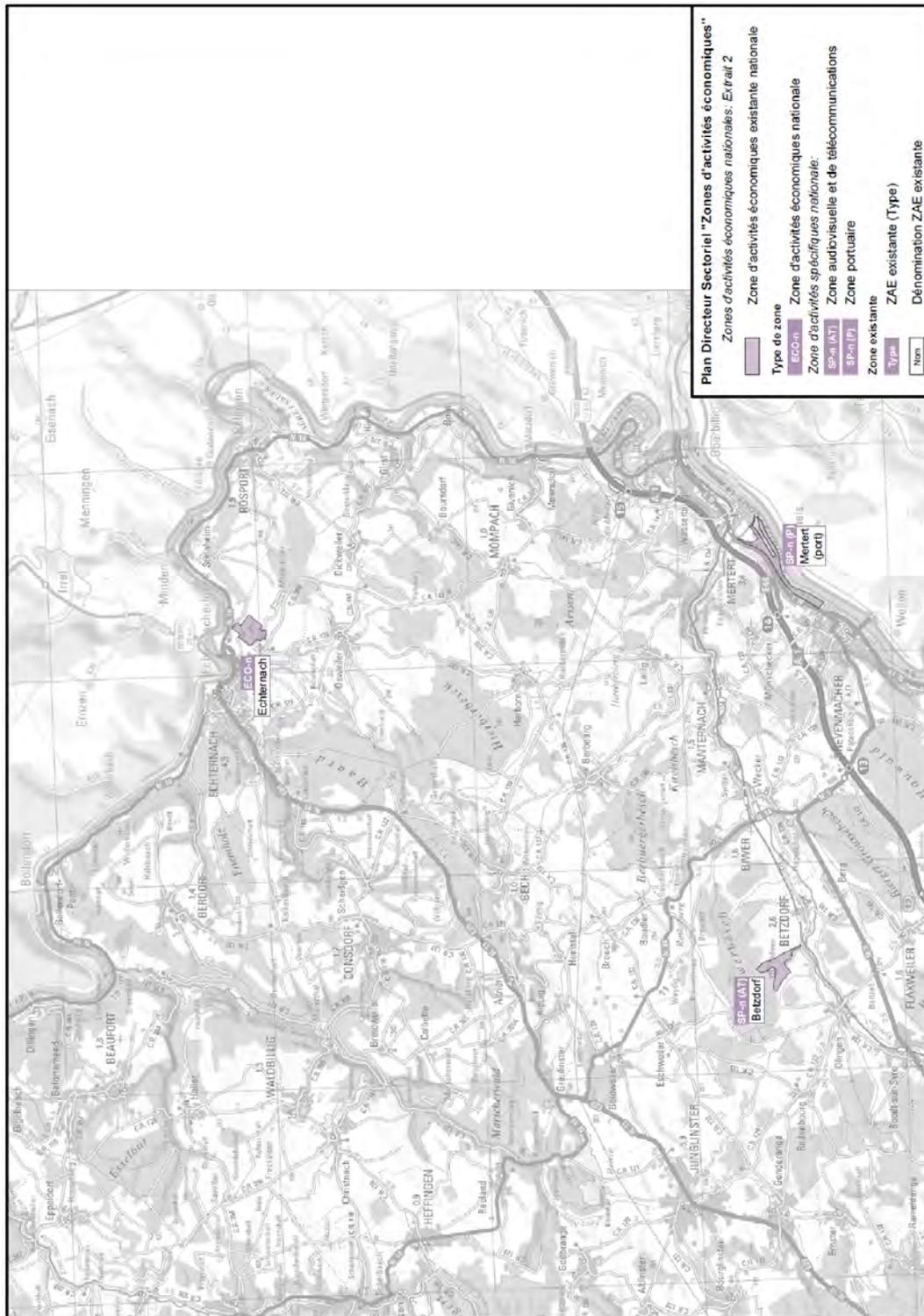




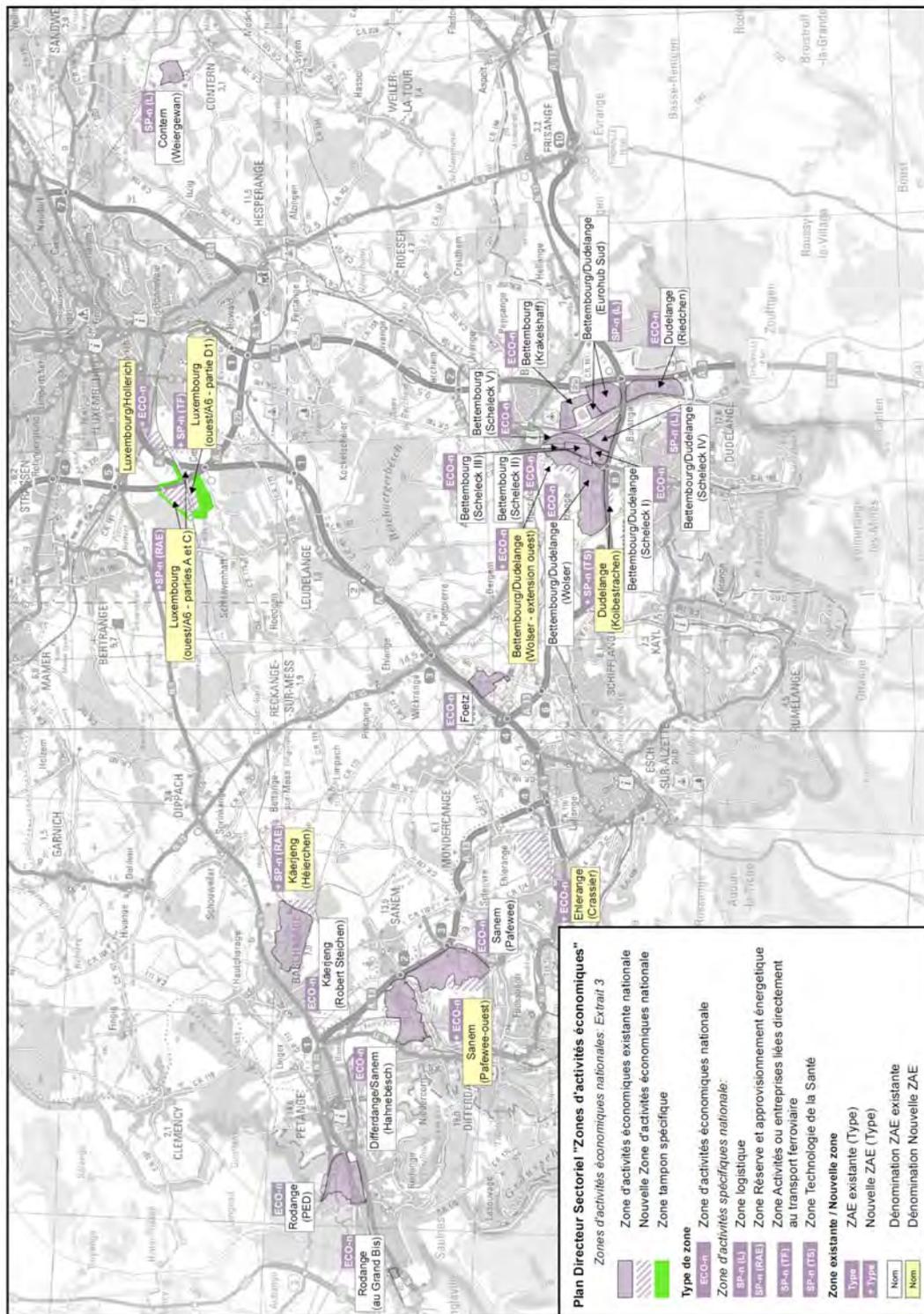
Detailkarte 1: Bestehende und neu gesicherte nationale Gewerbebezonen



Detailkarte 2: Bestehende und neu gesicherte nationale Gewerbebezogen



Detailkarte 3: Bestehende und neu gesicherte nationale Gewerbebezonen



2. Regelungen für regionale Gewerbebezonen

Neue raumrelevante Gewerbebezonen sollen, mit Ausnahme der nationalen Gewerbebezonen, ausschließlich im Rahmen von regionalen Kooperationen entwickelt und organisiert werden.

Durch den PS ZAE kommt den regionalen Gewerbebezonen damit ein größerer Stellenwert als in der Vergangenheit zu. Gerade durch die Beschränkung der Ausweisung kommunaler Gewerbegebiete und die Einschränkung der Nutzergruppen für kommunale Gewerbebezonen wird künftig eine Vielzahl von gewerblichen Aktivitäten gezielt auf die regionale und interkommunale Ebene gelenkt.

Mit der koordinierten Sicherung regionaler Gewerbebezonen im PS ZAE wird der Zersiedelung der Landschaft, die durch eine Vielzahl von kleinen kommunalen Gewerbebezonen entstände, gezielt entgegengesteuert. Außerdem werden die Absprachen zwischen den Gemeinden und damit die Koordination der Gewerbeflächenentwicklung auf regionaler Ebene über den heutigen Stand hinaus gefördert. Gleichzeitig werden Flächen für kleineres Gewerbe und Handwerk auf kommunaler Ebene gesichert, die nicht mehr wie in der Vergangenheit durch konkurrierende Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel und Dienstleistungen belegt werden können.

Im PS ZAE werden sowohl die bestehenden als auch neue regionale Gewerbebezonen gesichert. Dabei sind die Zonen gemäß dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ in „**Zones d'activités économiques régionales**“ [Eco-r], „**Zones d'activités économiques régionales**“ type 1 [Eco-r1] und „**Zones d'activités économiques régionales**“ type 2 [Eco-r2] eingeteilt.

Die Planungshoheit für eine regionale Zone liegt bei der Standortgemeinde. Sie soll die nachfolgend erforderlichen Planungsverfahren durchführen (insbesondere PAG und PAP). Die Entwicklung der Flächen und die Aufstellung von PAP bzw. die Erteilung von Baugenehmigungen für einzelne Gebäude kann allerdings erst dann erfolgen, wenn ein Gewerbesyndikat gegründet worden ist bzw. bereits besteht. Die Areale in einer regionalen Zone werden üblicherweise vom Syndikat erworben.

In allen regionalen Gewerbebezonen werden sowohl die entstehenden Aufwendungen (Erschließung, Verwaltung etc.) wie auch die Einnahmen (Flächenvergabe, Gewerbesteuererinnahmen etc.) gemäß eines im Syndikat festgelegten Schlüssels zwischen den beteiligten Gemeinden aufgeteilt.



2.1 Typologie

Der PS ZAE geht von folgender Typologie der regionalen Gewerbebezonen aus:

Prescriptions - PRJ
<p>Art. 2 15) « zones d'activités économiques régionales » [Eco-r]:</p> <p>Zones gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux. Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions. On distingue entre zones d'activités économiques régionales de type 1 [Eco-r1] et de type 2 [Eco-r2].</p>
<p>Art. 2 16) « zones d'activités économiques régionales type 1 » [Eco-r1]:</p> <p>Zones réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation et les zones mixtes. Le commerce de détail, limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités artisanales exercées sur place. Y peuvent exceptionnellement être admis des établissements de restauration et des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone concernée.</p>
<p>Art. 2 17) « zones d'activités économiques régionales type 2 » [Eco-r2]:</p> <p>Zones réservées aux activités admises dans la zone d'activités économiques à caractère régional type 1 ainsi qu'aux activités de commerce de détail, limitées à une surface de vente de 2.000 m² par immeuble bâti et aux services administratifs ou professionnels jusqu'à une surface construite brute maximale de 3.500 m² par immeuble bâti, qui de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation et les zones mixtes.</p> <p>Pour tout plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, exécutant une zone d'activités économiques régionale type 2, au maximum 10 % de la surface construite brute de la zone d'activités peuvent être réservés à des activités de commerce de détail. Les services administratifs ou professionnels ne peuvent pas dépasser 40% de la surface construite brute de la zone.</p>
<p>Art. 3 Pour chaque zone ou partie de zone arrêtée suivant les prescriptions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », les modes d'utilisation du sol peuvent être précisés en fonction des particularités et des caractéristiques propres du site. Ces précisions ne peuvent pas être contraires aux modes d'utilisation du sol tels que fixés par le présent règlement grand-ducal.</p>

Der Grundgedanke bei der Typologisierung der regionalen Zonen besteht darin, dass sie, bis auf bestimmte Ausnahmen, betrieblichen Aktivitäten aus dem Sektor der Leichtindustrie, des Handwerks, des Transportwesens oder der Logistik sowie diesen direkt zugeordneten Servicefunktionen vorbehalten sind.

Der **Typ 1** der „Zones d'activités économiques régionales“ umfasst im Wesentlichen die Regelungen, die für die heute bestehenden regionalen Gewerbebezonen gelten. Die



Entwicklung regionaler Gewerbezone des Typ 1 wird vom Staat und vom Syndikat finanziert. Die Ansiedlung von Aktivitäten richtet sich nach den Vorgaben des PS ZAE und erfolgt nach Rücksprache mit dem Staat. In den Zonen des Typ 1 sind Einzelhandel und Bürodienstleistungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel dann zugelassen werden, wenn er von einem im Gebiet ansässigen, produzierenden Betrieb durchgeführt wird und mit dessen betrieblicher Haupttätigkeit in direktem Zusammenhang steht. Die Verkaufsfläche ist jedoch auf maximal 2.000 m² je Gebäudeeinheit begrenzt. So könnte beispielsweise ein Möbelhersteller innerhalb einer regionalen Zone Typ 1 seine Produkte im „Werksverkauf“ anbieten (vgl. Kap. 6 „Regelungen für Einzelhandel“). Ausnahmsweise können Dienstleistungsnutzungen und Restaurants, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Zone stehen, d.h. wenn ihr Kundenaufkommen absehbar zum überwiegenden Teil aus Beschäftigten und Geschäftskunden der jeweiligen Gewerbezone stammt, zugelassen werden.

Für den **Typ 2** sollen ebenfalls mehrere Gemeinden zusammen eine Gewerbezone betreiben. Der Staat kann sich an der Finanzierung beteiligen. Über die Vergabe von Flächen in der Gewerbezone entscheidet das Syndikat. Die regionalen Zonen des Typ 2 sollen die Möglichkeit eröffnen, in einem bestimmten Umfang Handels- und Dienstleistungsfunktionen aufzunehmen, ohne sich jedoch zu reinen Büro- bzw. Einzelhandelsgebieten zu entwickeln. Diese Flächenkategorie ist gedacht für Standorte, bei denen neben der Ansiedlung von Betrieben des Handwerks bzw. aus dem gewerblich-industriellen Sektor auch in begrenztem Umfang Verkaufsflächen und kleinere Büroeinheiten untergebracht werden sollen.

Der Typ 2 bietet kooperierenden Gemeinden somit die Möglichkeit, aus raumstrukturellen Gründen erforderliche Regionalversorgung und kleine bzw. mittelgroße Bürodienstleister anzusiedeln. Dabei dürfen im Grundsatz keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe (mit Verkaufsflächen größer 2.000 m²) errichtet werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 10.000 m² ausnahmsweise zugelassen werden; die Zulässigkeit richtet sich nach den Regelungen in Kapitel 6 „Regelungen für Einzelhandel“.

Die Größe von Bürogebäuden für nicht produzierende Betriebe ist auf maximal 3.500 m² Bruttogeschossfläche (surface construite brute) (entsprechend bis zu ca. 100 Mitarbeitern) begrenzt.

Wenn sich ein Betrieb aus den in regionalen Zonen zulässigen Branchen ansiedelt, ist dessen eigene Verwaltung – auch wenn sie 3.500 m² überschreitet – jedoch in beiden Typen zulässig, sofern die Bürotätigkeit gegenüber der gewerblich-industriellen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist.

Wird zur Entwicklung eines regionalen Gewerbegebiets des Typ 2 ein PAP „nouveau quartier“ aufgestellt, darf der Einzelhandel maximal 10 % der innerhalb der Zone Typ 2 geplanten Bruttogeschossfläche einnehmen. Dienstleistungsnutzungen dürfen auf maximal 40% der geplanten Bruttogeschossfläche vorgesehen werden.

Vermeidung von Großeinheiten

In den regionalen Zonen des Typ 2 sind kleine und mittelgroße Betriebe aus Einzelhandel und Büro zulässig, wenn sie als eigenständige Gebäudeeinheit (immeuble bâti) errichtet werden und ihre Bruttogeschossfläche kleiner als die definierten Grenzwerte von maximal 2.000 m² (Einzelhandel) bzw. 3.500 m² (Büro) ist. Als eigenständige Gebäudeeinheit (immeuble bâti) ist eine bauliche Anlage zu verstehen, die funktional autonom ist und über eine eigene Zufahrt von der öffentlichen Erschließungsstraße verfügt.

Prescription - PRJ

Art. 2 6) « immeuble bâti »:
toute construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur pourvu d'un accès routier indépendant.



Sowohl für den Einzelhandel als auch die Bürogebäude sind somit Gruppierungen mehrerer Einheiten in einem Komplex (z.B. als Fachmarktzentrum oder Büroпарк mit gemeinsamer Parkierung und Zufahrt) nicht möglich. Damit wird vermieden, dass unerwünschte Konzentrationen in den regionalen Zonen des Typ 2 entstehen.

Zonen mit einer Kombination von Typ 1 und Typ 2

Der PS ZAE sieht für bestimmte regionale Zonen eine Kombination aus den Typen 1 und 2 vor. Damit soll regionalenspezifischen Besonderheiten, insbesondere hinsichtlich der absehbaren Nachfragestruktur, der Lage und des Bodenwerts Rechnung getragen werden.

Der jeweilige Anteil wird in den spezifischen Regelungen des PS ZAE zur Ausweisung von regionalen Zonen festgelegt.

Gliederung und Nutzungsbeschränkungen in regionalen Zonen

Der Art. 3 des PS ZAE entspricht Art 8 RGD PAG vom 28.07.2011. Damit wird in der Umsetzungsplanung ein Spielraum eingeräumt, um auf städtebauliche Erfordernisse reagieren zu können. In den nachfolgenden Plänen (z.B. PAP) wird es beispielsweise möglich, Firmen gleicher Nutzungen zu gruppieren (Clustereffekt) oder städtebaulich besonders geeignete Bereiche für bestimmte Nutzungskategorien vorzuhalten. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass sich die regionale Zone insgesamt entsprechend der jeweiligen Nutzungstypologie entwickeln kann. D.h. der generelle Ausschluss oder die übermäßige Beschränkung einer Nutzungsart (z.B. Großhandel, Transport/Logistik) ist nicht zulässig.

2.2 Bestehende regionale Gewerbebezonen

In Luxemburg sind 17 Gewerbebezonen vorhanden, die regional genutzt werden. Diese bestehenden Gewerbebezonen werden als „Zones d'activités économiques régionales type 1“ festgelegt.

Prescription - PRJ
<p>Art. 13 Les zones d'activités économiques existantes suivantes sont arrêtées « zones d'activités économiques régionales type 1 »:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bissen (um Rouscht) ▪ Echternach ▪ Ehlerange (ZARE-est) ▪ Ehlerange (ZARE-ouest) ▪ Ellange-Gare (Triangle Vert) ▪ Esch-Alzette (a Sommet) ▪ Eselborn/Lentzweiler ▪ Grass ▪ Grevenmacher (Potaschbiérg) ▪ Hosingen ▪ Mertert ▪ Rambrouch (Riesenhaff) ▪ Redange-Attert ▪ Rodange (au Grand Bis) ▪ Troisvierges (Gare) ▪ Troisvierges (a Stackem) ▪ Wiltz (Salzbaach)



Die Zone um Rouscht in Bissen ist planerisch als regionale Zone ausgewiesen, aber noch nicht in einer regionalen Kooperation in Betrieb.

2.3 Zusätzliche regionale Gewerbebezonen

Mit dem PS ZAE sollen sowohl der ermittelte Flächenbedarf für gewerbliche Zonen gedeckt als auch die wirtschafts- und raumstrukturellen Ziele berücksichtigt werden. In der Umsetzung kommt den regionalen Zonen eine besondere Bedeutung zu, da sie sowohl dem Ansatz der regionalen Kooperation wie auch der Vorhaltung von Flächen für die spezifisch zu berücksichtigenden Wirtschaftssektoren Rechnung tragen.

Die Realisierung regionaler Zonen entspricht den raumordnerischen Zielvorgaben und offeriert im regionalen Kontext die Option, besonders geeignete und effizient betriebene Flächen auszuweisen, von denen jeweils mehrere Gemeinden profitieren, statt kleiner Zonen in möglicherweise weniger geeigneten Standorten mit höheren Erschließungsvorleistungen.

Regionale Zonen bieten darüber hinaus weitere Vorteile für die Kommunen, da sowohl die Lasten der Vorarbeiten für eine neue Zone, insbesondere die Erschließungsaufwendungen, als auch der Nutzen in Form von Steuereinnahmen auf mehrere Partner verteilt werden.

Vor diesem Hintergrund präferiert der PS ZAE die Sicherung von regionalen gegenüber kommunalen Zonen. Um den ermittelten Bedarf für Gewerbebezonen zu decken, wird der PS ZAE in entsprechendem Umfang neue Gebiete für regionale Zonen sichern. Diese Flächensicherung orientiert sich sowohl an fachplanerischen Kriterien (z.B. Erschließung, Topografie, benachbarte Nutzungen, Naturschutz) wie auch an den Zielen der Raumordnung, insbesondere zur Schaffung einer regionalen Ausgewogenheit, zur Stärkung zentraler Orte und zur Minimierung des Pendlerverkehrs.

Zur Vermeidung der Zersiedelung priorisiert der PS ZAE im Rahmen des Möglichen die Erweiterung von bestehenden regionalen bzw. kommunalen Gewerbebezonen vor der Entwicklung von weiteren Standorten.

Der zugrunde liegende ‚Räumliche Ansatz‘ zur Sicherung von Gewerbebezonen im PS ZAE wurde in Kapitel 4.2 des Teil II erläutert. Vor diesem Hintergrund sind im gesamten Land bis zum Jahr 2030 Flächensicherungen von 460 ha in regionalen Zonen vorgesehen.

2.3.1 Erweiterung von bestehenden regionalen Gewerbebezonen

Prescriptions - PRJ
<p>Art. 14 Les extensions suivantes de zones d'activités économiques existantes sont arrêtées « zones d'activités économiques régionales type 1 »:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Eselborn/Lentzweiler▪ Rambrouch (Riesenhaff)▪ Redange-Attert
<p>Art. 15 Les extensions suivantes de zones d'activités économiques existantes régionales sont arrêtées « zones d'activités économiques régionales type 2 »:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ellange-Gare (Triangle Vert)▪ Grevenmacher (Potaschbiertg) <p>Dans ces zones au moins deux tiers de la zone doit être réservée aux seules activités admises dans les zones d'activités économiques régionales de type 1.</p>



Artikel 14 und 15 regeln die Schaffung von Gewerbeflächen durch die Erweiterung vorhandener regionaler Zonen. Die Zonen Eselborn/Lentzweiler, Rambrouch (Riesenhaff) und Redange-Attert werden insbesondere aufgrund der Nutzungen in den vorhandenen Flächen und aufgrund wirtschaftsstruktureller Ziele als Typ 1 gesichert.

In den Zonen Ellange-Gare (Triangle Vert) und Grevenmacher (Potschbiert) sollen aufgrund der spezifischen Lage und absehbarer Entwicklungsprozesse untergeordnete Teile als Typ 2 zulässig sein, was die begrenzte Ansiedlung von kleinen bzw. mittelgroßen Büro- und Einzelhandelsnutzungen erlaubt. Bezogen auf die Gesamtfläche sind jedoch mindestens zwei Drittel für Nutzungen des Typ 1 vorzusehen.

Rechtlich ist dies dadurch möglich, dass gemäß der Zonendefinition die Funktionen des Typ 1 auch innerhalb des Typ 2 zulässig sind. In der planerischen Ausweisung werden für die beiden Typen getrennt nebeneinander liegende Zonen ausgewiesen (kombinierte Zone). Oder es wird so verfahren, dass die gesamte Zone als Typ 2 ausgewiesen und der relevante Anteil (ein Drittel bzw. zwei Drittel) gemäß Art. 3 auf die Funktionen des Typ 1 eingeschränkt wird.

In beiden Fällen soll die Ausweisung dergestalt erfolgen, dass klar ablesbare Gebietseinheiten entstehen, die für Typ 1 bzw. Typ 2 vorgesehen sind. Jedenfalls sollten zumindest ganze Grundstücke einheitlich dem einen oder anderen Typ zugeordnet sein. Eine kleinteilige Durchmischung oder Mischung auf einem Grundstück ist nicht zulässig.

2.3.2 Neue regionale Gewerbebezonen

Aufgrund der erfolgten Untersuchungen zum künftigen gewerblichen Flächenbedarf und zur künftigen Organisation von Gewerbeflächen regelt der PS ZAE die Festlegung neuer regionaler Gewerbebezonen. Dies kann sowohl die „Neuschaffung“ einer Gewerbezone als auch die Erweiterung einer bisherigen kommunalen Gewerbezone sein. Im Falle einer Erweiterung ist diese als regionale Fläche umzusetzen. Der Bestand bleibt zunächst kommunal, kann aber auch in die regionale Organisation aufgenommen werden. Dies ist im Rahmen der étude préparatoire zum PAG oder in anderen Studien der Gemeinde bzw. des Syndikates zu prüfen.

In beiden Fällen sind die zusätzlichen Flächen im Rahmen eines regionalen Syndikates zu entwickeln und zu betreiben.

Prescriptions - PRJ
<p>Art. 16 Les nouvelles zones d'activités économiques régionales suivantes sont arrêtées « zones d'activités économiques régionales type 1 »:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Angelsberg▪ Bettembourg (Krakelshaff - extension nord-est)▪ Colmar-Berg▪ Fischbach/Clervaux▪ Foetz▪ Heiderscheid▪ Kehlen▪ Nothum
<p>Art. 17 Les nouvelles zones d'activités économiques régionales suivantes sont arrêtées « zones d'activités économiques régionales type 2 »:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Erpeldange/Diekirch (Fridhaff)▪ Junglinster▪ Luxembourg/Strassen▪ Niederanven/Schuttrange



- Sanem
- Schifflange (Herbett)
- Windhof

Dans les zones Niederanven/Schuttrange et Sanem, au moins un tiers de la zone doit être réservée aux seules activités admises dans les zones d'activités économiques régionales de type 1. Dans les zones Erpeldange/Diekirch (Fridhaff), Luxembourg/Strassen et Windhof, au moins deux tiers de la zone doit être réservée aux seules activités admises dans les zones d'activités économiques régionales de type 1.

Bei den Zonen Colmar-Berg, Junglinster, Kehlen, Niederanven/Schuttrange, Sanem, Schifflange (Herbett) und Windhof handelt es sich um die Erweiterung von bestehenden kommunalen Zonen. Die Zonen Bettembourg (Krakelshaff - extension nord-est) und Foetz stellen Erweiterungen von nationalen Zonen dar. Bei der Zone Nothum handelt es sich um die Umwandlung einer bestehenden Bauschuttdeponie. Die Zone Angelsberg grenzt an einen vorhandenen Siedlungskörper. Die Zonen Luxembourg/Strassen und Fischbach/Clervaux grenzen an eine kommunale Gewerbezone, die Zone Erpeldange/Diekirch (Fridhaff) an eine Entsorgungsanlage und die Zone Heiderscheid an eine zone mixte bzw. an gewerblich genutzte Flächen.

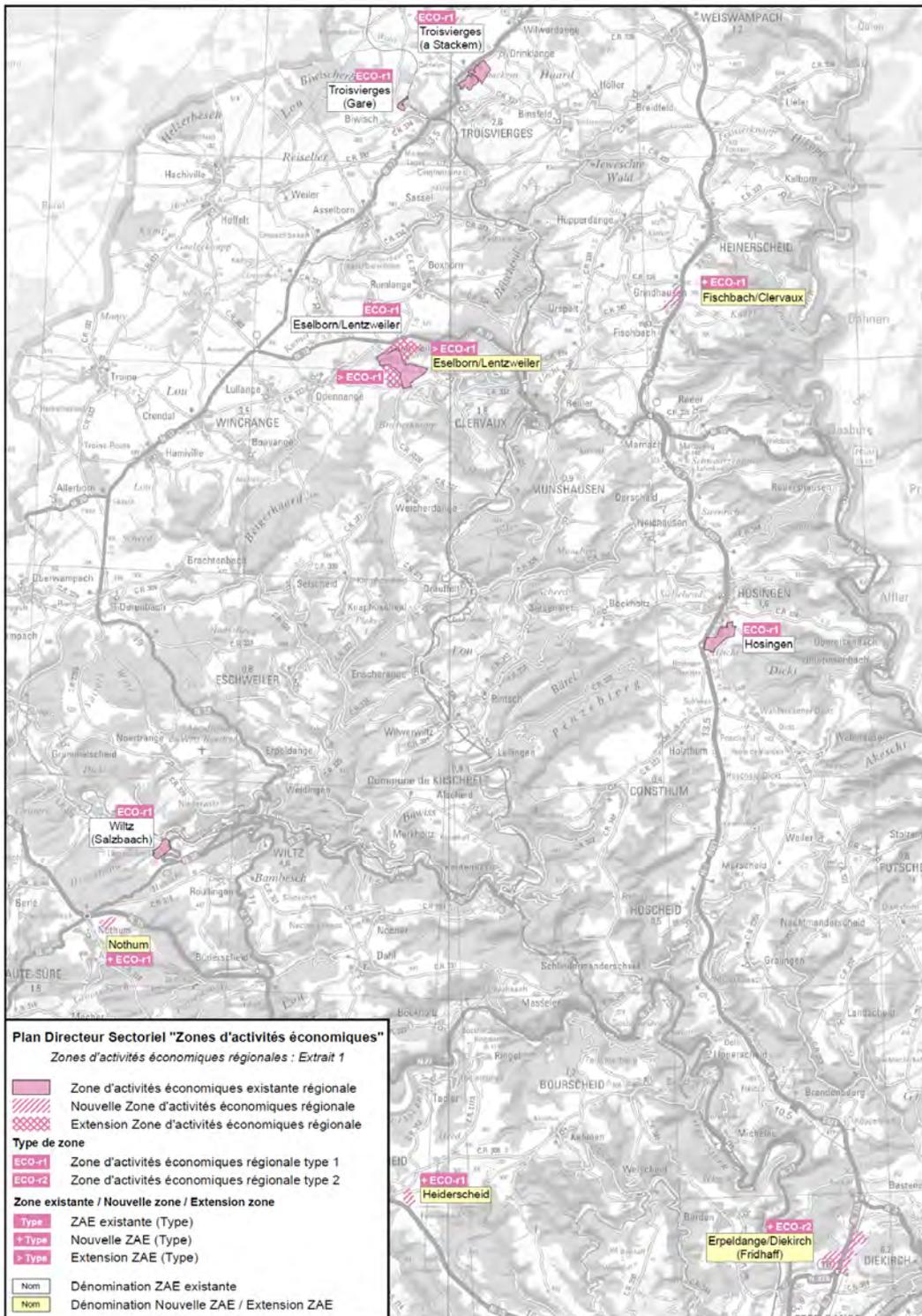
Diese Erweiterungen bieten den raumplanerischen Vorteil, dass eine Zersiedlung eingeschränkt und vorhandene Infrastrukturen genutzt werden können.

Die in Art. 16 benannten Zonen werden aufgrund der räumlichen Voraussetzungen und der wirtschaftsstrukturellen Ziele als Typ 1 festgelegt.

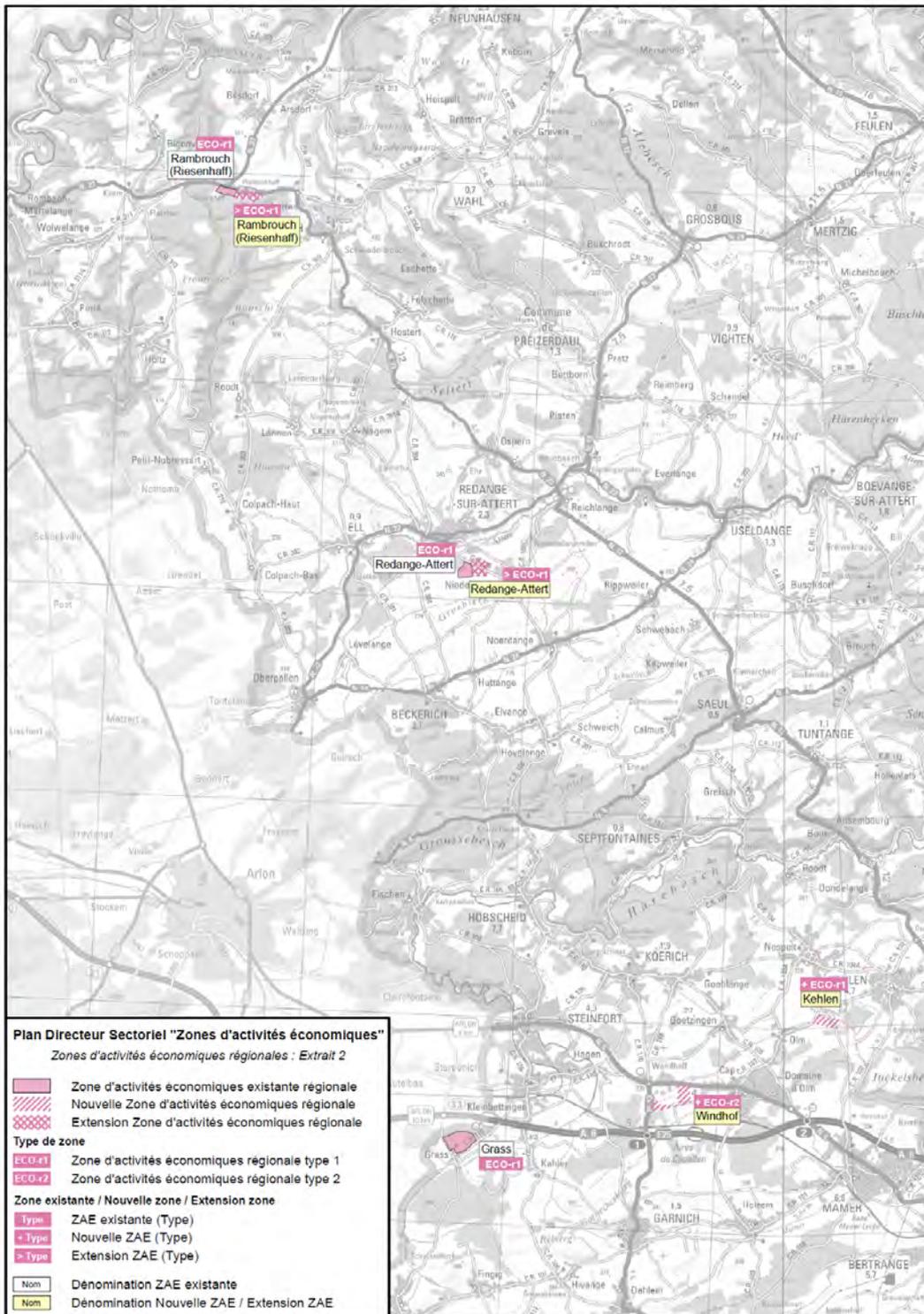
Art 17 regelt, dass die dort enthaltenen Zonen dem Typ 2 entsprechen werden, wobei aufgrund raum- und wirtschaftsstruktureller Erwägungen folgende Regelungen gelten, die zu einer Kombination der Gebietstypen führen: in den Zonen Niederanven/Schuttrange und Sanem soll mindestens ein Drittel des Gewerbegebiets ausschließlich als Typ 1 ausgewiesen werden, in den Zonen Erpeldange/Diekirch (Fridhaff), Luxembourg/Strassen und Windhof mindestens zwei Drittel.



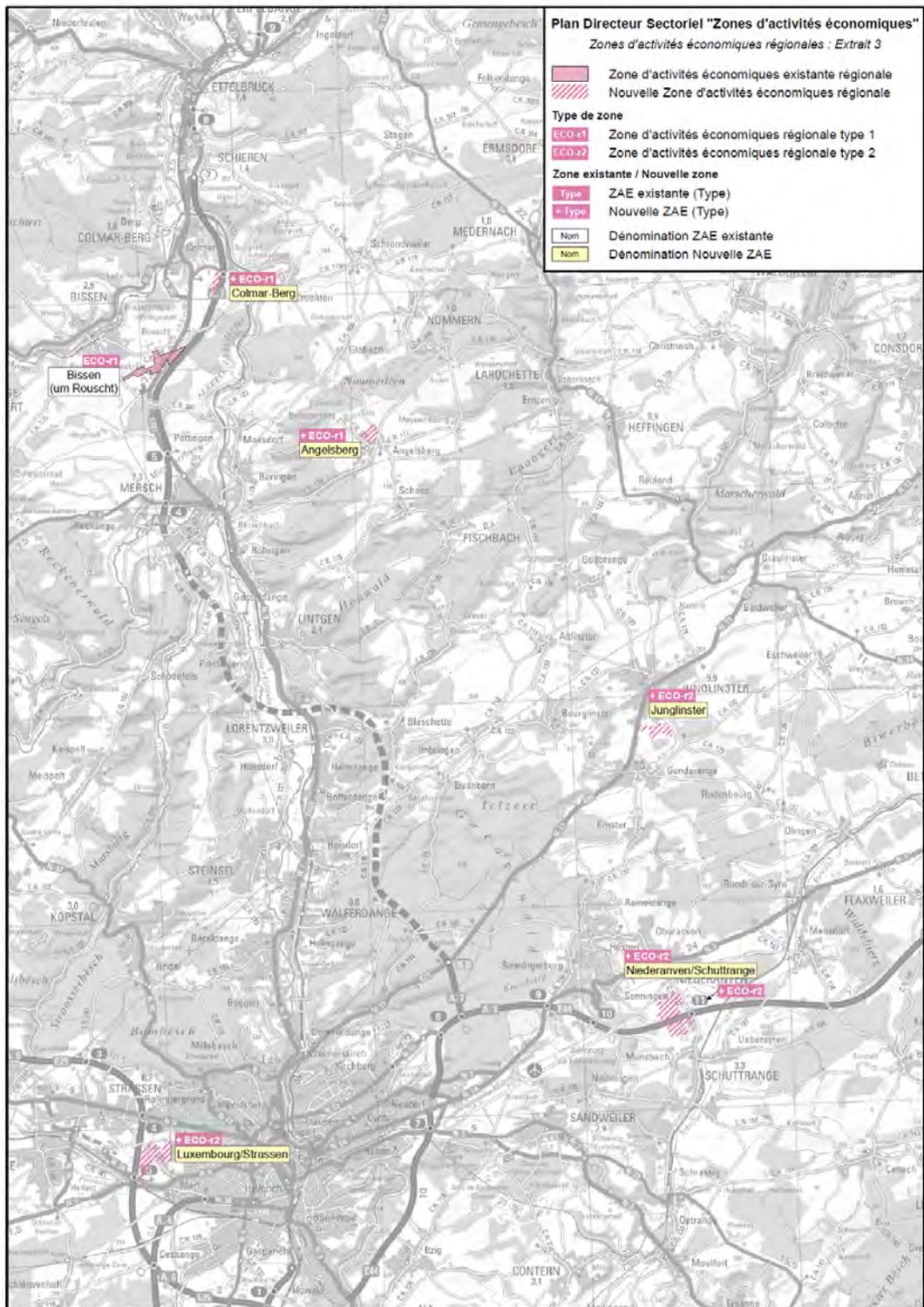
Detailkarte 1: Bestehende und neu gesicherte regionale Gewerbebezonen



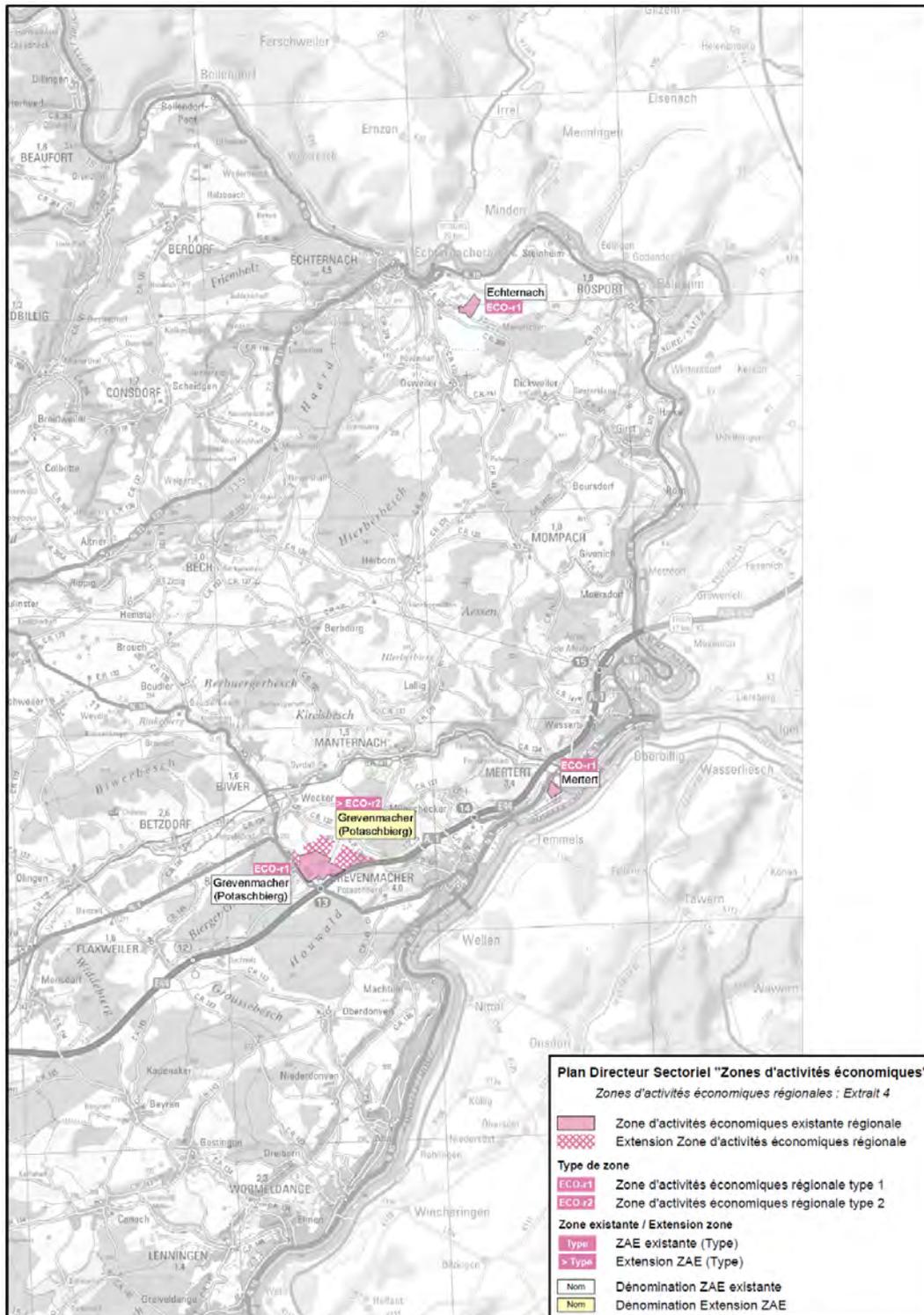
Detailkarte 2: Bestehende und neu gesicherte regionale Gewerbebezonen



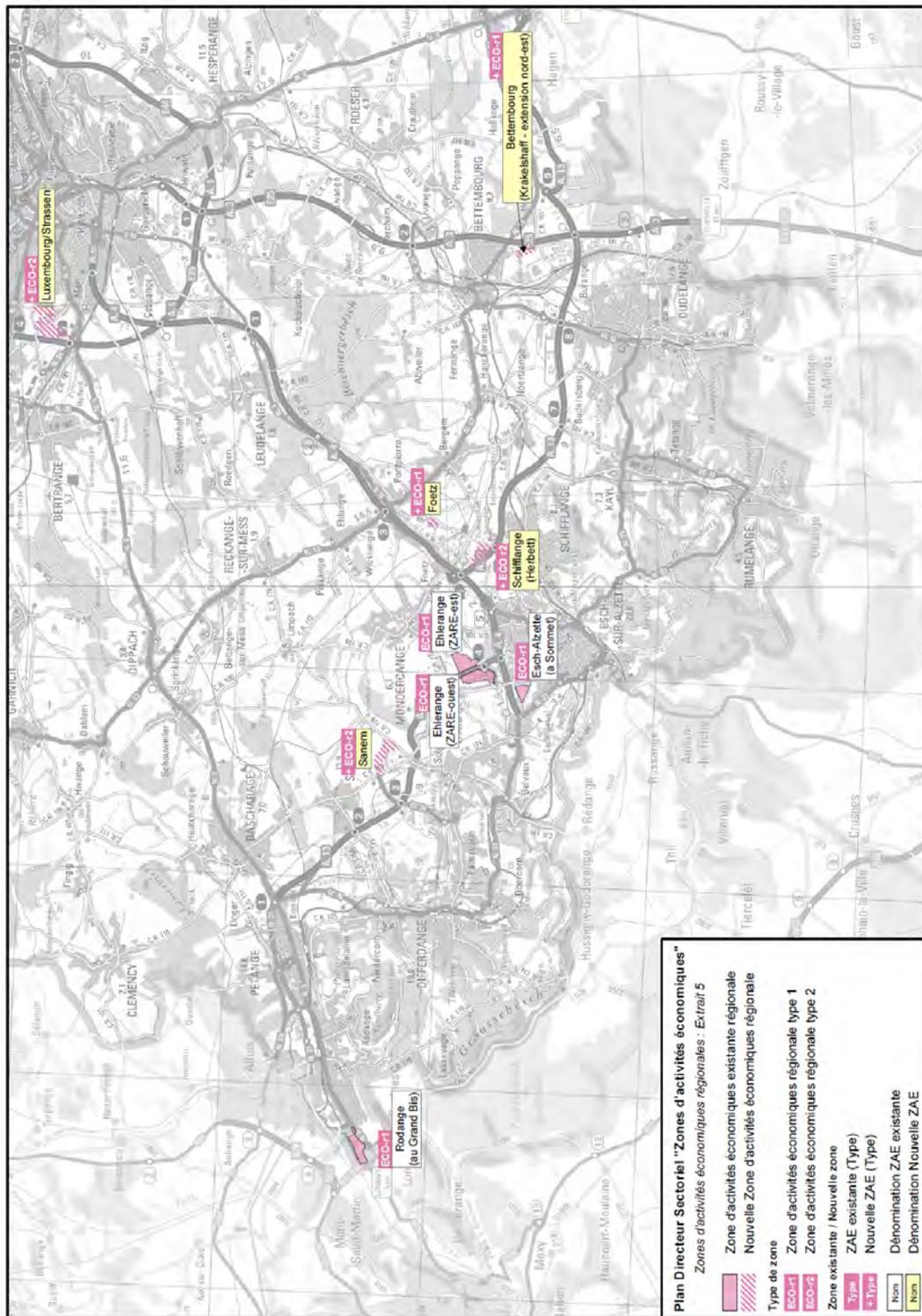
Detailkarte 3: Bestehende und neu gesicherte regionale Gewerbebezonen



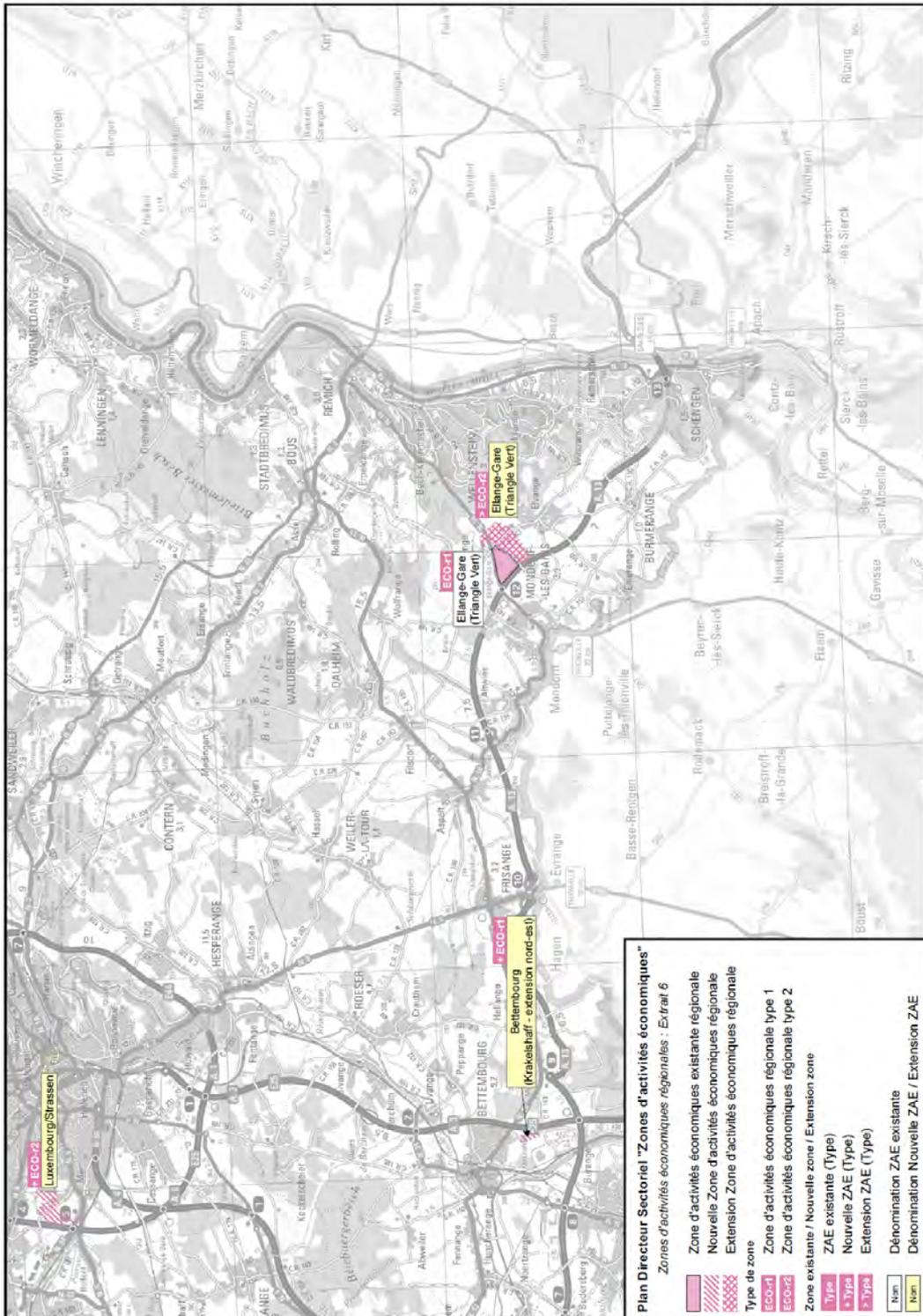
Detailkarte 4: Bestehende und neu gesicherte regionale Gewerbebezonen



Detailkarte 5: Bestehende und neu gesicherte regionale Gewerbebezonen



Detailkarte 6: Bestehende und neu gesicherte regionale Gewerbebezonen



2.4 Regelungen für weitere regionale Gewerbebezonen

Über die Flächen für regionale Gewerbebezonen, die im PS ZAE gesichert werden, hinaus, können Gemeinden im Rahmen einer regionalen Kooperationsform (Syndikat) weitere regionale Gewerbebezonen – unbeschadet sonstiger verbindlicher Regelungen – ausweisen, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind:

Prescription - PRJ

Art. 18 Des zones d'activités économiques régionales supplémentaires à celles prévues par le présent règlement grand-ducal peuvent être arrêtées si les conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- il existe un besoin réel pour la désignation de nouvelles zones d'activités régionales;
- il existe une répartition territoriale équilibrée des zones d'activités économiques régionales entre les différentes régions d'aménagement du pays;
- les réserves de terrains ont été considérées;
- les surfaces non adaptées ont été reclassées;
- la recherche d'un site approprié et la coordination de l'exploitation des terrains ont été soumises à une analyse effectuée au niveau des régions d'aménagement et
- il existe une coopération intercommunale au niveau régional.

Mit dieser Regelung trifft der PS ZAE eine Vorkehrung, um auf heute nicht absehbare grundsätzliche oder regional eintreffende Rahmenbedingungen reagieren zu können, die eine zusätzliche Sicherung von regionalen Zonen erforderlich machen würde.

Es sind mehrere unterschiedliche Kriterien zu erfüllen, damit die Ausweisung einer zusätzlichen Zone möglich ist:

- ein nachweisbarer Gewerbeflächenbedarf: Ein nachweisbarer Bedarf ist in der Regel dann gegeben, wenn im regionalen Kontext keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung stehen und eine angemessene Verdichtung vorhandener Flächen geprüft und verwirklicht wurde. Sollten planungsrechtlich ausgewiesene, vorhandene Flächen für eine Ansiedlung von Gewerbe nicht geeignet sein, so sollen diese vor der Neuausweisung von Flächen im PAG zurückgenommen werden.
- eine ausgewogene räumliche Verteilung zwischen den Raumordnungsregionen: Bei der Sicherung weiterer regionaler Gewerbebezonen ist die ausgewogene räumliche Verteilung der Zonen in den Teilräumen des Landes zu gewährleisten. Dies ist dann erfüllt, wenn ein angemessenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen in der jeweiligen Relation zur raumplanerischen Bedeutung vorherrscht (d.h. maximal 600 AP je 1.000 Einwohner in den Planungsregionen Nord, Ost, West). Diese Relation drückt ein Verhältnis aus, mit dem eine rechnerische Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Arbeitsplätzen gewährleistet ist und ein gewisser Anteil an Einpendlern hinzukommt. Ein Anteil von im Mittelwert 600 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner wird heute in diesen Planungsregionen noch nicht erreicht. Er sollte als Zielwert nicht überschritten werden, um räumlich unerwünschte Wirkungen, insbesondere durch den Anstieg des Individualverkehrsaufkommens in den mit öffentlichen Verkehrsmitteln schwer erschließbaren Regionen zu begrenzen. Für die anderen Regionen, die eine höhere Zentralität aufweisen, gilt diese Einschränkung nicht.
- Flächenreserven in bestehenden Gebieten wurden untersucht und nicht genutzte Flächen werden rückklassiert: vor der Sicherung neuer Gewerbeflächen ist zu untersuchen und darzulegen, dass – im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit



Boden - die vorhandenen Flächenreserven (bereits klassierte Gewerbezone) ausgenutzt sind. Da es häufiger vorkommt, dass ausgewiesene Gewerbezone nicht genutzt werden können (z.B. aufgrund der Verfügbarkeit) wird es erforderlich, solche Flächen rückzuklassieren bzw. bereits im Zuge der Neuaufstellung der PAG auf Basis des règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune nicht mehr als Aktivitätszone aufzunehmen.

- Analyse auf regionalem Niveau: Für die Auswahl des Standorts einer neuen regionalen Zone soll aufgrund raumplanerischer und städtebaulicher Kriterien in einer regionalen Betrachtung ein möglichst gut geeigneter Standort gefunden werden. Daneben soll ein regionaler Prozess zur Koordination der Entwicklung von Flächen stattzufinden. Das heißt, dass vor der Flächensicherung ein Prozess, z.B. im Rahmen einer Studie, erfolgen soll, in der dargelegt wird, welche Nutzungen für die Flächen vorgesehen sind und wie diese in ein Gesamtkonzept passen bzw. in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit anderen Gewerbezone stehen, um eine optimale Standortauswahl und Zonendefinition (Festlegung der zulässigen Nutzungen) zu gewährleisten.
- Es besteht eine regionale Kooperationsform (Syndikat) zur Verwaltung der Zone.

Hinweise zur Planung neuer regionaler Zonen

Bei der Planung einer Gewerbezone ist darauf zu achten, dass sie effektiv genutzt werden kann, indem die verfügbaren Grundstücksgrößen der Nachfrage entsprechen und die Zone stufenweise entwickelt werden kann. Somit wird vermieden, dass erschlossene Flächen längerfristig ungenutzt bleiben. Hierfür ist zu gewährleisten, dass

- die zum Zeitpunkt der Antragstellung benötigten Flächen in Planungsstufen zeitlich versetzt entwickelt werden können. Wenn die Realisierung (Volllaufen der Fläche), länger dauert als zunächst geplant, müssen nicht alle Flächen zu Anfang erschlossen werden.
- schon bei der Planung mögliche, optionale Erweiterungsflächen betrachtet werden. Dies begründet sich daraus, dass, wenn Gewerbezone neu ausgewiesen werden, auch die Zukunftsfähigkeit einer Zone Beachtung finden soll, damit bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Zukunft bestehende Zonen erweitert werden können und keine neuen Standorte gefunden werden müssen, um der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.
- bei der Planung einer Zone die Parzellierung nicht frühzeitig festgelegt wird, um so eine effektivere Flächennutzung zu gewährleisten. Eine flexible Aufteilung innerhalb der Zone ermöglicht eine Reaktion auf unterschiedliche Bedürfnisse anfragender Unternehmen (z.B. kleinere Betriebe wie Handwerk oder Gewerbe bzw. größere Betriebe wie Logistik oder Produktion).

2.5 Interkommunale Kooperation auf regionaler Ebene

Der Schwerpunkt der künftigen Gewerbezoneentwicklung liegt auf der Schaffung regionaler Zonen. Eine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung einer regionalen Zone ist, dass vor dem Beginn erster Erschließungs- oder Baumaßnahmen ein regionales Syndikat gegründet wurde.

Damit dieses System regionaler Verbände effektiv und angemessen ausgeformt wird, sind funktionierende regionale Kooperationen der Kommunen erforderlich. Diese sind in absehbarer Zeit landesweit herbeizuführen.



Prescription - PRJ

Art. 2 3) « coopération intercommunale au niveau régional » :

Constitution d'un syndicat de communes au sens de la loi du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes en vue de la gestion d'une zone d'activité économique régionale. Pour les besoins du présent règlement grand-ducal la coopération intercommunale est considérée comme existante lorsqu'au moins les délibérations des conseils communaux en vue de la constitution d'un syndicat intercommunal gestionnaire d'une zone d'activités économiques régionale ont été transmises au commissaire de district conformément à l'article 1er de la loi précitée du 23 février 2001.

Prescription - RGD

Art. 19 (1) La mise en œuvre et la gestion de toute zone économique régionale, qu'elle soit existante, nouvelle ou supplémentaire, ainsi que de leurs extensions, doit être assurée par une coopération intercommunale au niveau régional, telle que définie à l'article 2, point 3). Cette coopération est soumise aux conditions suivantes:

- Pour les communes prioritaires, telles qu'énumérées à l'annexe 1 du plan directeur sectoriel « logement », cette coopération intercommunale au niveau régional doit être constituée par au moins 2 communes d'un syndicat de communes au sens de la loi du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes;
- Pour les autres communes cette coopération intercommunale au niveau régional doit être constituée par au moins 3 communes d'un syndicat de communes au sens de la loi précitée du 23 février 2001.

Bei der Gründung regionaler Syndikate sollte ein angemessener räumlicher Umgriff (angemessene Anzahl der beteiligten Gemeinden) berücksichtigt werden. Bei den Wohnvorranggemeinden, die im Anhang 1 des Plan Directeur Sectoriel „logement“ aufgeführt sind, müssen sich mindestens zwei Kommunen zu einer Kooperation zusammenschließen, bei allen anderen Gemeinden müssen es mindestens drei Kommunen sein

Vor der Flächensicherung in den PAG der Standortgemeinden muss ein rechtlich verbindlicher Beschluss der Gemeinderäte zur Gründung eines Syndikats für den Betrieb der regionalen Fläche erfolgen. Sollten bestehende Syndikate weitere Zonen einrichten, ist dies möglich. Wenn im Zusammenhang mit der Sicherung einer neuen Zone zusätzliche Mitglieder einem bestehenden Syndikat beitreten, ist der Beschluss der Gemeinderäte vor der planerischen Sicherung zu treffen.

Recommandation - REC

Art. 19 (2) Les communes envisageant une coopération intercommunale au niveau régional peuvent se regrouper en fonction des délimitations territoriales indiquées à l'annexe 1.

Zur Bestimmung der Zuordnung einzelner Kommunen zu regionalen Kooperationen sollen gewachsene Verbindungen ebenso berücksichtigt werden wie quantitative Aspekte (Einwohnerzahl, Fläche der regional zu organisierenden Zonen) und raumplanerische Ziele (insbesondere eine ausgewogene Entwicklung des gesamten Landes). In den



Regionen der Naturparke sollen wenn möglich die Syndikate zur Entwicklung von Gewerbeflächen die gleichen Gemeinden umfassen wie die Naturparke. Jedenfalls ist es ein Ziel des PS ZAE, dass jede Kommune einem Gewerbesyndikat angehört.

Die Gemeinden der Syndikate sollen einen angemessenen Anteil an den gemeinsamen Gewerbezonnen, mindestens an den neu geschaffenen Flächen erhalten.

In der Vergangenheit hatten sich mehrere Gewerbesyndikate und sonstige Kooperationsformen gebildet, darunter auch die Konventionsgebiete um Luxemburg Stadt und im Alzettetal sowie die Nordstadt. Jedoch ist eine Vielzahl von Kommunen noch nicht einem Verbund angegliedert. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung laufender Kooperationsprozesse sieht der PS ZAE vor, dass alle Gemeinden einem Syndikat angehören sollen und schlägt eine räumliche Gruppierung der Kommunen vor (siehe Anhang 1 des Règlement grand-ducal). Hierbei ist zu beachten, dass auch die Gemeinden, die sich derzeit in sonstigen Kooperationsformen organisiert haben (z.B. Konventionsgebiete), zur Entwicklung einer regionalen Gewerbezone ein Syndikat gründen müssen. Eine sonstige Organisationsform ist dafür nicht ausreichend.

Prescription - RGD

Art. 19 (3) Par dérogation aux articles 16 et 17, si aucune coopération intercommunale au niveau régional n'a eu lieu dans un délai de 12 ans à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal pour une nouvelle zone d'activités économiques régionale telle que prévue par le chapitre 3 du présent titre, les fonds de cette zone peuvent faire l'objet d'un plan d'occupation du sol conférant à ces fonds une affectation de zone d'activités économiques nationale.

Um zu vermeiden, dass langfristig Flächen gesichert werden, die aufgrund mangelnder Kooperationsbereitschaft von Kommunen nicht entwickelt werden, regelt der PS ZAE als bindende Vorschrift, dass wenn nach 12 Jahren seit dem Inkrafttreten des PS ZAE keine regionale Kooperationsform (Syndikat) gebildet wurde, die als regionale Gewerbezone ausgewiesenen Flächen über einen Plan d'occupation du sol (POS) als nationale Gewerbezone festgelegt werden können.



Art. 4 Annexe 1 – Recommandation - REC

Carte de regroupement des communes en matière de mise en œuvre et de gestion des zones d'activités économiques régionales



Die Karte stellt die vorhandenen bzw. zukünftig vorgesehenen regionalen Kooperationen dar. Für die schraffiert oder umrandet gekennzeichneten Gemeinden bestehen jeweils zwei Kooperationsmöglichkeiten.



3. Regelungen für kommunale Gewerbebezonen

3.1 Bestehende kommunale Gewerbebezonen

Der PS ZAE verfolgt das Ziel, Gewerbeflächen auch auf der kommunalen Ebene in ausreichendem Umfang vorzuhalten und somit alle bestehenden kommunalen Gewerbeflächen mit Planungsrecht („Zone industrielle communale“ und „Zone d’activités économiques communale“) möglichst weitgehend zu erhalten.

Gleichzeitig muss er den korrespondierenden Aspekten (z.B. Strukturwandel, Anforderungen/Gegebenheiten auf lokaler Ebene, Entwicklungsüberlegungen der Kommunen etc.) Rechnung tragen. Deshalb trifft er Regelungen, um die kommunalen Gewerbe- und Industrieflächen zu sichern und gleichwohl eine Umstrukturierung zu ermöglichen, wobei die Anforderungen aus dem gewerblichen Sektor gegenüber anderen Aspekten ausreichend berücksichtigt werden müssen.

Als bestehende Gewerbeflächen definiert der PS ZAE alle Zonen, in denen einzelne oder alle der benannten Nutzungen zulässig sind.

Prescription - PRJ

Art. 2 12) « zones d’activités économiques existantes »:

toute zone arrêtée antérieurement au plan directeur sectoriel « zones d’activités économiques » et admettant des activités industrielles, artisanales, de commerce de gros ou de détail, de transport, de logistique ou des services administratifs ou professionnels.

Diese vorhandenen Gewerbeflächen sind dem Grundsatz nach als Gewerbeflächen zu erhalten und in den PAG der Gemeinden entsprechend der Vorgaben des Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune als „Zones d’activités économiques communales type 1“ [ECO-c1] oder „Zones d’activités économiques communales type 2“ [ECO-c2] auszuweisen.

Dabei ist den gewachsenen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die sich aufgrund der früheren Definitionen in den gemeindlichen Plänen ergeben haben. Wenn sich in kommunalen Gewerbebezonen großflächiger Einzelhandel (mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche) befindet, der nach der neuen Gebietsdefinition für kommunale Zonen unzulässig ist, können diese Flächen in „Zones commerciales“ für Einzelhandel nach Artikel 17 des „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune“ oder ggf. in „Zones mixtes“ nach Artikel 10 des „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune“ umklassiert und damit im Sinne der vorhandenen Nutzungen präzisiert werden.

Analog ist mit Fällen umzugehen, bei denen große Büroeinheiten in Gewerbegebieten entstanden sind. Hierbei ist zu prüfen, ob sie als zone mixte urbaine oder centrale klassiert werden. Generell wären die Bürostandorte dann zu gemischten Quartieren weiter zu entwickeln. Wo dies nicht möglich ist, kann entsprechend der Regelungen des Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune (Art 10) von dem Mindestanteil Wohnen abgewichen werden, wenn dies die Charakteristik oder Besonderheit des Standorts erfordert.

Sollte sich im Rahmen der kommunalen Planungen, insbesondere bei der Neuaufstellung der PAG, erweisen, dass früher ausgewiesene und heute noch unbebaute Gewerbebezonen aus nachvollziehbaren Gründen (z.B. fehlende Grundstücksverfügbarkeit, hohe Erschließungsaufwendungen, aktuelle naturschutzrechtliche Bindungen, städtebauliche Zwänge) künftig nicht mehr als Gewerbezone vorgesehen werden können, ist es möglich, diese mit einer anderen Zonendefinition zu belegen.

Erhalt kommunaler Gewerbebezonen



Es ist ein generelles Ziel des PS ZAE vorhandene Gewerbeflächen möglichst weitgehend zu erhalten. In Ausnahmefällen kann die Gemeinde, wenn besondere Gründe vorliegen, zum Beispiel aus zwingenden städtebaulichen Gründen (z.B. Immissionsschutz) oder aufgrund einer abgestimmten stadtplanerischen Entwicklungskonzeption, eine Umklassierung oder Rücknahme von kommunalen gewerblichen Zonen durchführen.

Eine Rückklassierung kann nur dann erfolgen, wenn durch entsprechende Untersuchungen nachgewiesen wird, dass die Belange der gewerblichen Entwicklung, auch im Hinblick auf klein- und mittelgroße Betriebe, gewahrt sind. Dies ist dann der Fall, wenn der Nachfrage angemessene weitere Flächen zur Verfügung stehen oder – insbesondere in regionalen Zonen – ausgewiesen werden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Prozeduren zur Aufstellung oder Änderung der kommunalen Pläne bzw. Fachpläne.

Der PS ZAE trifft zur Rückklassierung von Gewerbeflächen durch die Gemeinden folgende Regelung:

Prescription - RGD
Art. 23 Les autres zones d'activités économiques existantes ne peuvent être reclassées que pour des raisons urbanistiques, tout en tenant compte des intérêts économiques au niveau communal, dont notamment les intérêts des activités industrielles légères et artisanales.

3.2 Typologien für neue kommunale Gewerbebezonen

Das „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ legt in Artikel 12 und Artikel 13 für die kommunalen Gewerbebezonen folgende Typologien fest: „**Zones d'activités économiques communales type 1**“ [ECO-c1] und „**Zones d'activités économiques communales type 2**“ [ECO-c2].

„Art. 12. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]“

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Dans les nouveaux quartiers, les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute de la zone.

Art. 13. Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]“

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont destinées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'article 12. Y sont admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.”



Der PS ZAE baut auf dieser Zonen-Typologie auf.

Prescription - PRJ
<p>Art. 2 18) « zones d'activités économiques communales » :</p> <p>Zones telles que définies par les articles 12 et 13 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.</p>

Im Rahmen des PS ZAE werden keine konkreten neuen kommunalen Gewerbezonens gesichert, jedoch Regelungen für deren Entwicklung festgelegt.

Prescriptions - PRJ
<p>Art. 20 (1) Les communes peuvent arrêter de nouvelles zones d'activités économiques communales si les conditions prévues au paragraphe 2 du présent article sont remplies. Dans la mesure du possible, un site d'une zone d'activités économiques existante est à agrandir avant toute désignation d'une nouvelle zone d'activités économiques communale sur un nouveau site.</p> <p>(2) Une nouvelle zone d'activités économiques communale peut être arrêtée par une commune lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les zones d'activités économiques communales nouvellement arrêtées ne peuvent excéder 2 hectares de terrain à bâtir brut par territoire communal et par tranche de 12 ans à partir de la réception par la commune du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » conformément à l'article 9 (3) de la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire;▪ il existe un besoin réel pour la désignation de nouvelles zones d'activités communales et▪ les objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont respectés. <p>Pour les communes ayant fait l'objet d'une fusion dans les cinq ans ayant immédiatement précédé l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal ou fusionnant après cette entrée en vigueur est considéré pour l'application du présent paragraphe comme territoire communal, le territoire ayant existé avant cette fusion.</p> <p>Art. 21 (1) Sans préjudice de l'article 20, les communes peuvent arrêter de nouvelles zones d'activités économiques communales en vue de la relocalisation ou de l'extension d'entreprises existantes implantées sur leur territoire ou sur celui d'une commune limitrophe.</p> <p>(2) Dans ce cas, les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ aucune surface permettant la relocalisation ou l'extension n'est disponible à l'intérieur d'une zone d'activités économiques existante sur le territoire communal;▪ la relocalisation ou l'extension dans une zone d'activités économiques régionale est impossible, notamment pour des raisons économiques ou opérationnelles;▪ les objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont respectés et▪ l'affectation des surfaces devenues le cas échéant libres est à reconsidérer et



elles sont à classer suivant les objectifs de l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

(3) Les dimensions des surfaces ainsi nouvellement désignées sont limitées au strict besoin individuel et dûment justifié des entreprises à relocaliser ou à étendre.

Den Gemeinden soll mit diesen Regelungen weiterhin ein Spielraum für die eigene gewerbliche Entwicklung mittels kommunaler Gewerbezonon offen gelassen werden. Dieser Spielraum wird aufgrund der landesplanerischen Ziele sowohl größenmäßig als auch über zu erfüllende Kriterien eingeschränkt. Danach können die Gemeinden in einem Zeitraum von 12 Jahren nach Erhalt der Unterlagen zum PSZAE-Entwurf bis zu 2 ha kommunale Gewerbezonon ausweisen, wenn in den bestehenden Gewerbezonon keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen und ein konkreter Bedarf besteht.

Hiervon weitestgehend ausgenommen sind Neuausweisungen für die Verlagerung oder Vergrößerung gemeindeansässiger Firmen, wenn sich diese nicht in regionalen Gewerbezonon verwirklichen lassen. Dies gilt insbesondere für Unternehmen aus dem Bau- bzw. Transportgewerbe. Für die Verlagerung können, soweit nachweisbar erforderlich, größere Flächen als 2 ha im Gemeindegebiet bzw. in einer angrenzenden Gemeinde ausgewiesen werden. Die für Verlagerungen gesicherten Flächen werden nicht auf das Kontingent der zulässigen 2 ha-Ausweisung gemäß Art. 20 (2) angerechnet.

Im Ergebnis sollen die Regelungen in erster Linie dazu führen, dass Gemeinden die neuen regionalen Gewerbezonon annehmen und deren Vorteile bei der Entwicklung, Finanzierung und Organisationsform nutzen. Darüber hinaus werden die Gemeinden angehalten, auch bei ihren kommunalen Flächen ein regional abgestimmtes Flächenmanagement zu betreiben beziehungsweise zu untersuchen, ob kommunale Projekte nicht auch in interkommunaler oder regionaler Form zu verwirklichen sind.

Die Regelung des Artikels 20 (2) zur Ausweisung von max. 2 ha Gewerbezone je Gemeinde bezieht sich bei fusionierten Gemeinden auf den ursprünglichen Gebietsstand, wenn die Fusion innerhalb der letzten fünf Jahre vor In-Kraft-Treten des PSZAE bzw. danach erfolgte. Damit sollen Fusionsgemeinden nicht benachteiligt werden.

Bei der Verlagerung von Betrieben werden häufig städtebaulich wichtige Grundstücke frei, beispielsweise wenn ein Gewerbebetrieb aus dem Ortskern in eine Gewerbezone umzieht. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den frei gewordenen Grundstücken zu erleichtern, wird dem Staat bzw. den betroffenen Gemeinden ein Vorkaufsrecht für die entsprechenden freierwerdenden Areale eingeräumt (Art. 32).

Gliederung und Nutzungsbeschränkungen in kommunalen Zonen

Mit Artikel 3 des PS ZAE wird in der Umsetzungsplanung für bestehenden und neue kommunale Zonen ein Spielraum eingeräumt, um auf städtebauliche Erfordernisse reagieren zu können. In den kommunalen Entwicklungsplänen wird es beispielsweise möglich, Firmen gleicher Nutzungen zu gruppieren (Clustereffekt) oder städtebaulich besonders geeignete Bereiche für bestimmte Nutzungskategorien vorzuhalten. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass sich die Zone insgesamt entsprechend der jeweiligen Nutzungstypologie entwickeln kann. D.h. der generelle Ausschluss oder die übermäßige Beschränkung einer Nutzungsart (z.B. Großhandel, Transport/Logistik) ist nur in besonders begründeten Fällen zulässig. Dies wäre beispielsweise gegeben, wenn eine kleine kommunale Zone neben empfindlichen Nutzungen liegt und das Erfordernis besteht, die zulässigen Nutzungen zu beschränken.

3.3 Rückklassierung von bestehenden kommunalen Zonen

Im Rahmen der Erarbeitung des PS ZAE wurde geprüft, ob es in den PAG der Gemeinden ausgewiesene, bisher nicht entwickelte und unbebaute Gewerbezonon beziehungsweise heute ungenutzte Potenzialflächen in kommunalen Gewerbezonon gibt, die aus raumordnerischer Sicht für eine gewerbliche Entwicklung ungeeignet sind. Als



Kriterien wurden hierbei insbesondere die Erschließung, die Lage im Raum, landschaftsplanerische und ökologische Aspekte (z.B. Wasserschutz) sowie ökonomische Belange berücksichtigt.

Die auf diese Weise identifizierten Flächen sollen von den Gemeinden bei der Überarbeitung ihres PAG rückklassiert werden.

Prescription - MEC
<p>Art. 22 Les zones d'activités économiques existantes communales suivantes, telles que représentées graphiquement à l'annexe 5, sont à reclasser dans des zones destinées à rester libres:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bissen (Peizenäcker)▪ Hobscheid▪ Schuttrange (Fetschefeld)▪ Tuntange▪ Wiltz (Zone d'extension prévue II)

Die vorgenannten Zonen sollen künftig frei bleiben. Als „zones destinées à rester libres“ sind gemäß Art. 28 des Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune folgende Zonen zu verstehen: les zones agricoles, les zones forestières, les zones viticoles, les zones horticoles, les zones de parc public et les zones de verdure.

Im Einzelnen waren insbesondere folgende Gründe für die Rückklassierung relevant:

Die in der Zone **Bissen (Peizenäcker)** im PAG bestehenden Potenzialflächen wurden nach Informationen aus dem Gemeindeggespräch ursprünglich als Vorhalteflächen für das Werk der Firma Arcelor Mittal ausgewiesen, haben mittlerweile aber aufgrund von werksinternen Umstrukturierungen und Umweltauflagen geringe Umsetzungschancen. Eine künftige Nutzung der vorhandenen Potenzialflächen ist durch komplizierte topographische Gegebenheiten in weiten Teilen nicht durchführbar. Aus diesen Gründen wurden die verfügbaren Potenzialflächen um ca. 21 ha rückklassiert.

Die Gewerbezone **Hobscheid** grenzt an rechtsverbindliche und fachplanerische Restriktionsflächen an und zumindest auf einem Teil der Fläche ist Waldbestand erkennbar. Hinzu kommen ein Erschließungsdefizit sowie Restriktionen aus Altlasten. (Die Potenzialfläche befindet sich etwa zu einem Drittel auf einer ehemaligen Deponie, die oberirdisch reprofiliert wurde. Im Boden befinden sich immer noch Altlasten, die vor einer Nutzung einer Sanierung (voraussichtlich Umlagerung) unterzogen werden müssten.) Aus diesen Gründen wird die Gewerbefläche mit einer Größe von rund 15 ha vollständig rückklassiert.

Das kommunale Gewerbegebiet Niederanven/Schuttrange hat eine Gesamtgröße von knapp 69 ha. Es bildet im Bestand eine kompakte Siedlungsstruktur aus. Östlich davon liegt, getrennt durch ein landschaftsplanerisch hochwertiges Tal und eine Eisenbahntrasse, eine im PAG ausgewiesene, unbebaute Zone von rund 10 ha (**Fetschefeld**) in isolierter Lage an exponierter Stelle des Landschaftsraums. Zudem ist die Erreichbarkeit dieser Flächen für Gewerbeverkehre nur über die Durchfahrt durch Ortschaften möglich.

Der PS ZAE sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes um 50 ha vor, und klassiert gleichzeitig Teile der Potenzialfläche Fetschefeld (ca. 3,5 ha) zurück. Durch die Rückklassierung wird dem Ziel des PS ZAE, Zersiedelung zu vermeiden, Rechnung getragen.



Auf den Flächen des im PAG ausgewiesenen Gewerbegebietes **Tuntange** ist aktuell keine Bebauung vorhanden, es handelt sich derzeit noch um landwirtschaftlich genutztes Areal. Für eine Teilfläche von rund 2 ha liegt ein PAP für eine zone d'activités vor. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum und des vorhandenen Erschließungsdefizits ist der Standort für eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung wenig geeignet, weshalb die verbleibende Potenzialfläche von rund 3,5 ha rückklassiert wird. Des Weiteren sind auf dem Areal Bodenverunreinigungen zu befürchten, da ein Teil der Potenzialfläche auf einer ehemaligen Deponie liegt.

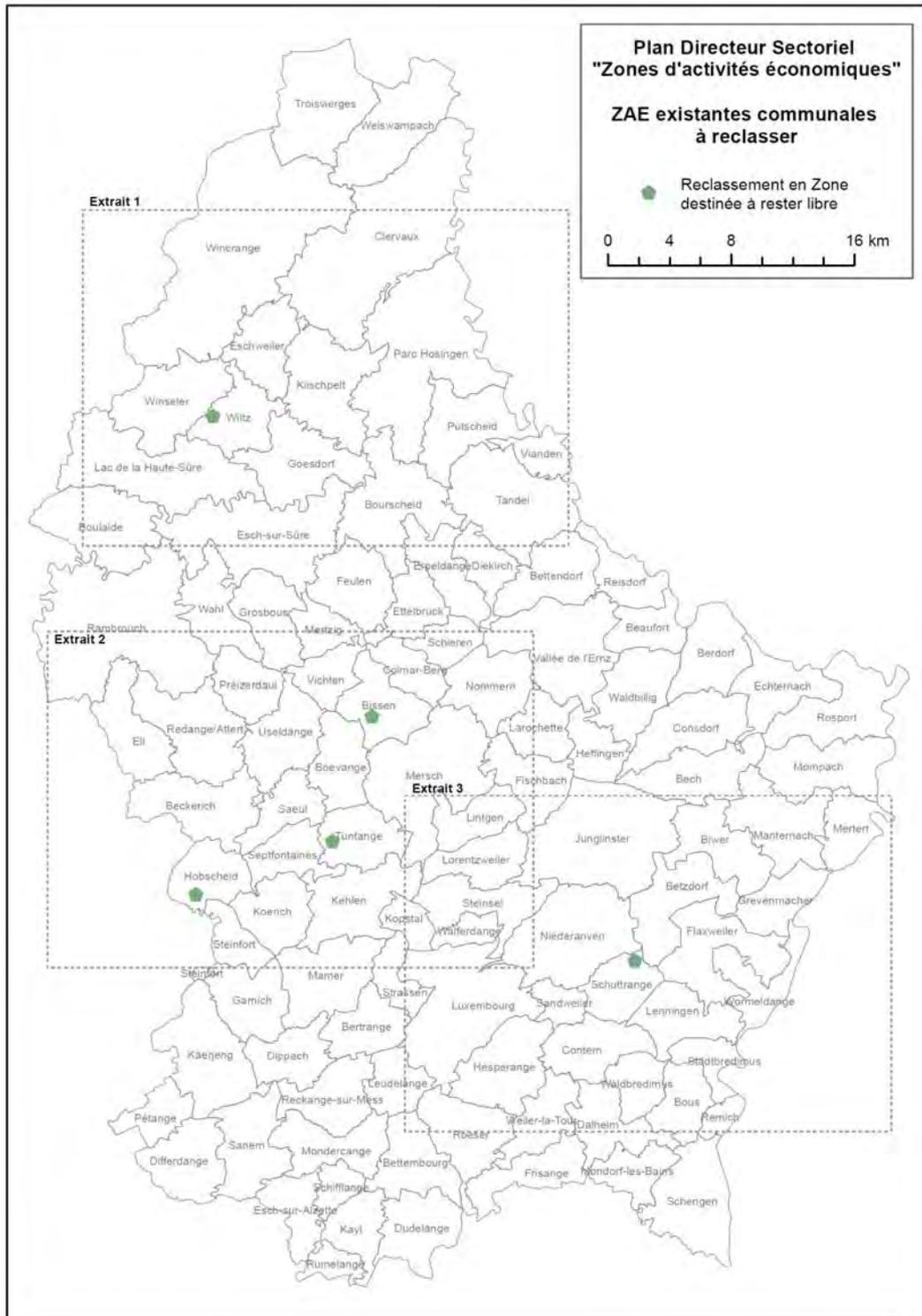
Da der PS ZAE im Westen des Landes an der Autobahn in größerem Umfang Zuwachsflächen vorsieht, ist das Areal in Tuntange entbehrlich.

Wiltz (Zone d'extension prévue II)

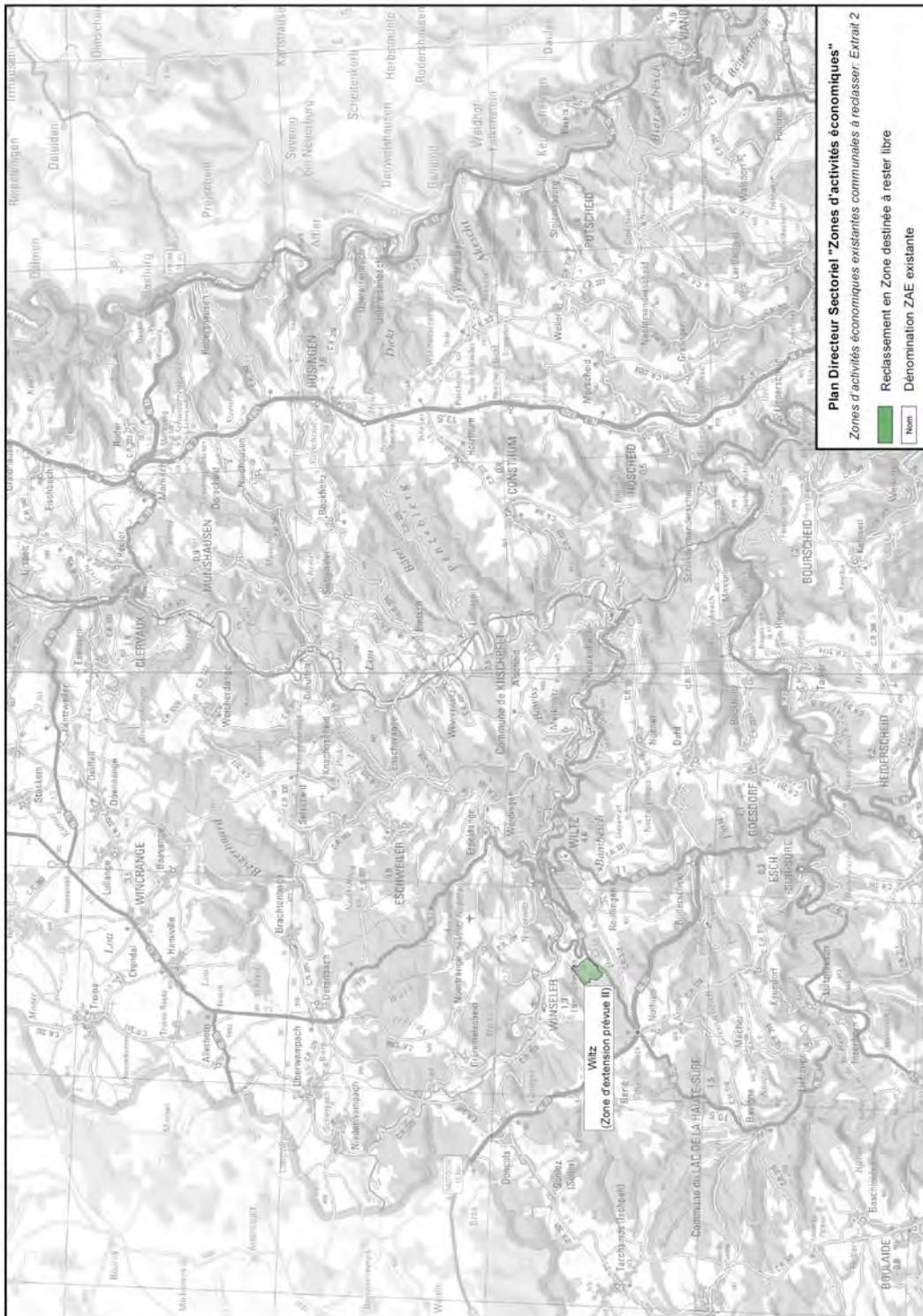
Diese Erweiterungsfläche schließt sich westlich an die regionale Zone Wiltz an. Sie ist topografisch sehr ungünstig (relativ steiler Hang), nur mit hohem Aufwand zu erschließen und würde einen starken Eingriff in die Landschaft (durch Terrassierung) hervorrufen. Da in der Region eine andere Fläche gesichert wird (Nothum), klassiert der PS ZAE diese rund 25 ha große Zone zurück.



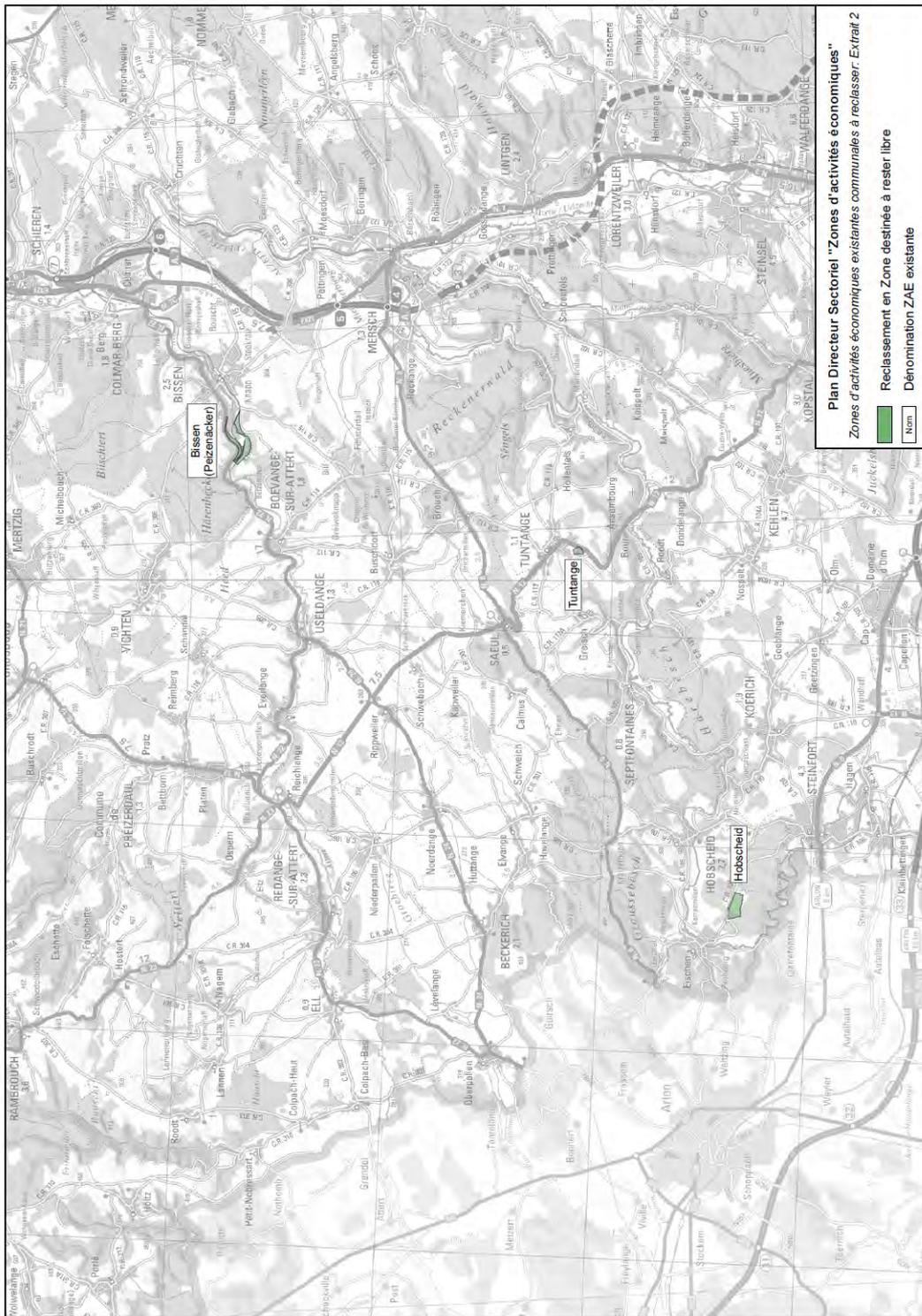
Übersicht über die rückklassierten Gewerbebezonen



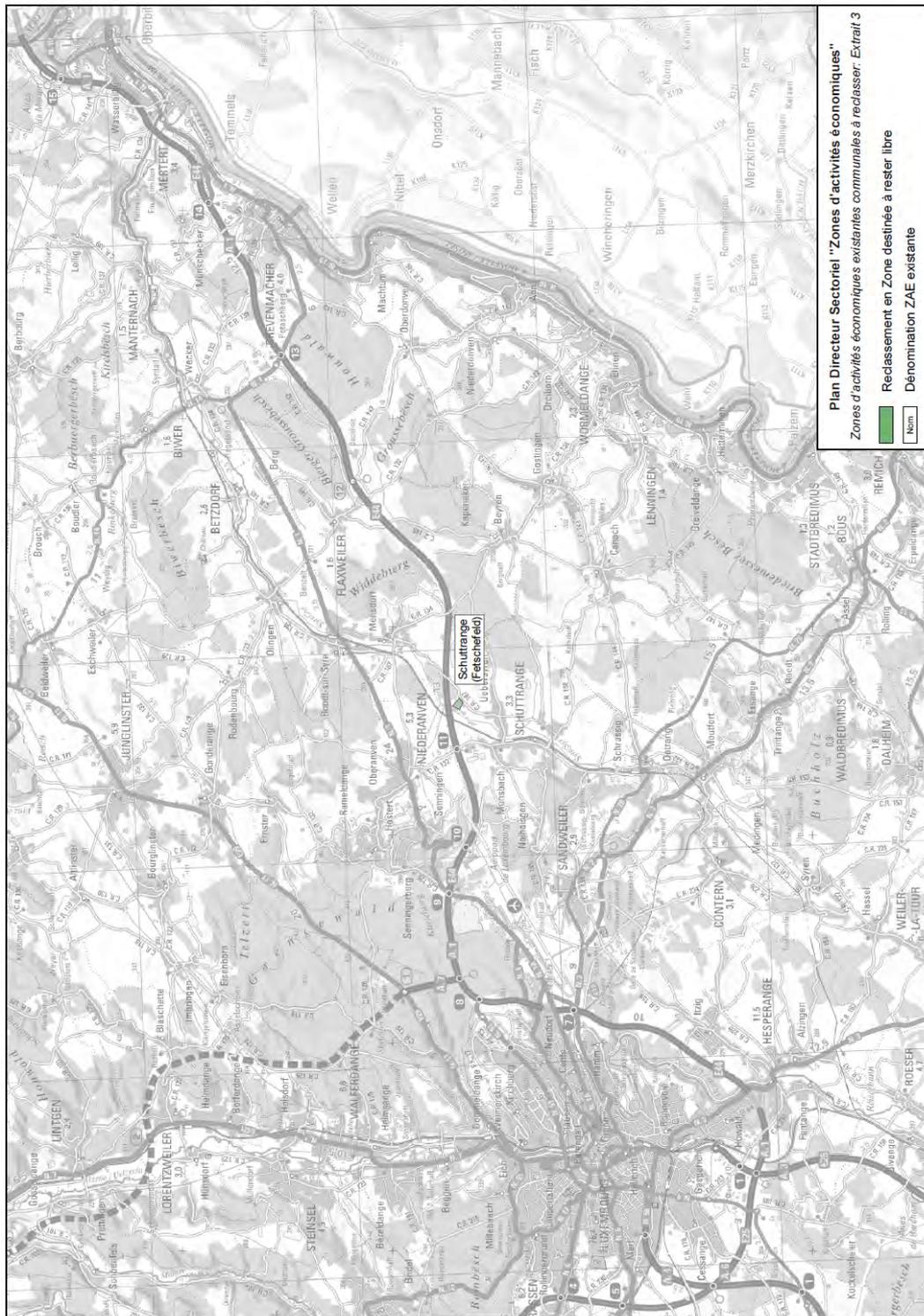
Detaillkarte 1: Rückklassierte Gewerbebezonen



Detailkarte 2: Rückklassierte Gewerbebezonen



Detaillkarte 3: Rückklassierte Gewerbebezonen



4. Abgrenzung der Zonen in nachfolgenden Planungsebenen

Im Rahmen des PS ZAE wird eine Flächenvorsorge getroffen, die für den im Planwerk vorgesehenen Zeithorizont bis 2030 ausreichend ist. Die dazu getroffenen Regelungen werden in Teil III Kapitel 3 erläutert.

Die im PS ZAE vorgegebenen Nutzungsarten und Flächengrößen sind Vorgaben für die nachfolgenden Planungsebenen (PAG, PAP, POS). Die Flächensicherungen im PS ZAE sind lediglich gebietsscharf. Eine parzellenscharfe Festsetzung erfolgt erst auf den nachfolgenden Planungsebenen, wo darüber hinaus die Nutzungszonierungen (z.B. Abgrenzung von Typ 1 und Typ 2 bei gemischten regionalen Zonen) und städtebauliche Regelungen (Erschließung, Bauhöhen etc.) definiert werden.

Prescription - MEC

Art. 36 (1) La désignation des nouvelles zones d'activités économiques et des extensions de zones d'activités économiques existantes dans le plan d'aménagement général se fait sur base des superficies de terrains à bâtir bruts reprises à l'annexe 2, telles que représentées graphiquement à l'annexe 4. Lors de la désignation, un écart de 10 % par rapport aux superficies de terrains à bâtir bruts reprises à l'annexe 2 est admissible.

(2) La désignation des zones d'activités économiques existantes se fait sur base de l'annexe 3.

(3) Les reclassements des zones d'activités économiques existantes se font sur base de l'annexe 5.

(4) Il est possible de s'écarter ponctuellement des cadres tracés par les paragraphes (1) et (2) pour des raisons environnementales découlant de la législation en matière de protection de la nature.

(5) Les zones d'activités économiques résultant du présent plan directeur sectoriel doivent être définies en tant que zones superposées dans la partie graphique du plan d'aménagement général des communes, moyennant la signature de la légende-type prévue à l'annexe 7.



Art. 4 Annexe 7

Légende-type pour les zones d'activités économiques résultant du présent plan directeur sectoriel

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques, tels que définis à l'article 39 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune :



PS ZAE: Zone résultant du plan directeur sectoriel "zones d'activités économiques".



PS ZAE: Zone de servitude "urbanisation" - "Zone tampon"

Flächenbezogene Regelungen zur Umsetzung

Bestehende nationale und regionale Zonen werden durch den PS ZAE gebietsscharf gesichert (Darstellung im M. 1:10.000) und sind daher für die PAG und PAP direkt verbindlich und so zu übernehmen, wobei festzuhalten bleibt, dass diese Zonen aufgrund früherer Ausweisungen bereits in den kommunalen Plänen enthalten bzw. mit einer entsprechenden Nutzung belegt sind.

Bezogen auf die neu auszuweisenden Zonen ist im PS ZAE das Bruttobauland (superficies des terrains à bâtir bruts) für die Ausweisung in den nachfolgenden Planungsebenen vorgegeben (Anhang 2). Bei den benannten Flächengrößen handelt es sich um das Bruttobauland der Aktivitätszonen, d.h. die Baugrundstücke einschließlich Straßen, Böschungen oder gebietsinternen Infrastrukturen (z.B. Versickerungsbecken).

Zusätzlich erforderliche Flächen, z.B. für ökologischen Ausgleich oder übergeordnete Infrastrukturen, sind möglichst weitgehend außerhalb des Bruttobaulands zu erbringen. Ausgleichsflächen können beispielsweise im Rahmen eines Ausgleichspools an anderer, geeigneter Stelle vorgesehen werden.

Die nachfolgenden Planungsträger sollen in ihren Plänen (PAG, POS) das im PS ZAE Anhang 2 und 4 benannte Bruttobauland ausweisen. Aufgrund der Unwägbarkeiten bei den Ausweisungen und zur optimierten fachlichen Umsetzung wird ein gewisser Spielraum eingeräumt (plus/minus 10 % der Fläche).

Aus dem Bruttobauland ergibt sich in weitergehenden, detaillierten Planungen (PAP) das Nettobauland, d.h. die nach Abzug der internen Erschließungs- und Freiflächen verbleibenden Netto-Baugrundstücke. Das Nettobauland wird kleiner sein als das Bruttobauland, die genaue Größe ist heute noch nicht bekannt und basiert insbesondere auf den lokalen Gegebenheiten. Typischerweise wird ein Abzug von rund 25-30% erforderlich sein.

In der partie graphique des PS ZAE wird die „Bruttoplanungsfläche“ dargestellt. Die Bruttoplanungsfläche ist teilweise etwas größer als das angesetzte Bruttobauland, was einen Spielraum für die detaillierte Planung eröffnet. Dies beruht darauf, dass für bestimmte Zonen (z.B. Crassier Ehlerange) noch keine exakten Abgrenzungen der zu bebauenden Areale vorliegen, jedoch absehbar ist, dass Teilflächen aus verschiedenen Gründen frei gehalten werden müssen. Auf den nachfolgenden Planungsebenen soll innerhalb der Bruttoplanungsfläche das Bruttobauland ausgewiesen werden.

Da sich in der weitergehenden Planung fachliche Gründe auf Basis der Naturschutzgesetzgebung ergeben können, die es erforderlich machen, von den Vorgaben des Art. 36 Abs. 1 abzuweichen, lässt der Abs. 2 für solche begründeten Fälle eine punktuelle Abweichung zu.

Mit dem gegebenen Spielraum eröffnet der PS ZAE eine gewisse Flexibilität, was der Aussageschärfe eines landesweiten Planes (gebietsscharfe Flächensicherungen) entspricht.



In der graphischen Darstellung der PAG sind alle Gewerbebezonen, die durch den PS ZAE gesichert werden, als überlagernde Festsetzungen entsprechend der Signatur des Anhang 7 darzustellen.



5. Weitere Regelungen für Handwerk und kleineres Gewerbe

Gerade für Handwerk und kleine Gewerbebetriebe müssen Areale in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, damit diese im Wettbewerb um Flächen nicht aufgrund von hohen Bodenpreisen und der Konkurrenz zu Dienstleistungsunternehmen benachteiligt werden.

Der PS ZAE enthält ein Bündel von Maßnahmen, die das Flächenangebot für Handwerk und Kleingewerbe verbessern sollen und in den vorangegangenen Abschnitten geregelt und erläutert wurden. Dazu zählen insbesondere die verstärkte Sicherung von regionalen Zonen, die Einschränkungen bzw. Regelungen für den Einzelhandel sowie die Regelungen für den Übergangszeitraum.

Darüber hinaus ist es im Zuge der Flächenausweisungen auf kommunaler Ebene und im Zuge von regionalen Kooperationen erforderlich, die Belange des Handwerks und des Kleingewerbes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist es sinnvoll, auf kommunaler Ebene wie auch in den regionalen Zonen Typ 2 angemessene Flächen bzw. Flächenanteile für diese Nutzergruppen vorzuhalten.

Vor diesem Hintergrund regelt der PS ZAE, dass bei der Neuausweisung von Gewerbezonem bzw. der Nutzung vorhandener Potenzialflächen ein angemessener Flächenanteil für Handwerker und kleinere Gewerbebetriebe vorzusehen ist. Angemessen heißt in diesem Zusammenhang, dass ein für die lokale Nachfrage ausreichendes Flächenangebot bereitgehalten wird. Dazu ist im Rahmen der étude préparatoire zum PAG oder in einer fachlichen Studie darzulegen, wie die Bedarfsdeckung für Handwerker und kleineres Gewerbe auf eigenem Gemeindegebiet oder im Rahmen einer regionalen Kooperation bzw. im räumlichen Kontext gelöst wird.

Recommandation - REC

Art. 24 Lors de la désignation de nouvelles zones d'activités économiques et dans le cadre du développement de zones d'activités communales de type 1 ou régionales de type 2 les activités industrielles légères et artisanales sont à considérer de façon prioritaire.

Zur Unterbringung von Handwerk und kleinerem Gewerbe kann auch die im PS ZAE enthaltene Option genutzt werden, wonach die Kommunen in begrenztem Umfang zusätzliche Gewerbezonem ausweisen können (vgl. Artikel 20 und 21 des règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“). Mit dieser Option kann speziell Handwerkern und Kleinbetrieben insbesondere auch bei Verlagerungen eine Fläche angeboten werden, zumal diese Unternehmen häufig in der Nähe des bisherigen Betriebs einen Standort suchen.



6. Regelungen für Einzelhandel

In Luxemburg sind mit etwa 1 Million Quadratmeter Verkaufsfläche im Einzelhandel rund 2 m² Verkaufsfläche pro Einwohner vorhanden. Damit liegt Luxemburg im europäischen Vergleich in der Spitzengruppe. Bis zum Jahr 2015 werden auf der Basis bereits genehmigter Vorhaben weitere rund 250.000 m² Verkaufsfläche hinzukommen, so dass insgesamt ein quantitativ ausreichendes Angebot vorhanden sein wird.

Künftig können aufgrund von strukturellen Veränderungen (z.B. Wandel der Angebotsformen) und Entwicklungen auf der Nachfrageseite (z.B. Einwohner- oder Arbeitsplatzzuwachs) zusätzliche Flächenbedarfe für Einzelhandel entstehen.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass vermehrt kommunale Gewerbebezonen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben genutzt wurden. Den eigentlichen Nutzern solcher Zonen, also Handwerkern oder kleinerem Gewerbe, fehlen diese Flächen, oder sie können im Wettbewerb um die Grundstücke den zahlungskräftigeren Handelsunternehmen nicht standhalten. Als Resultat sind zwei unerwünschte Entwicklungen festzuhalten: Zum einen fällt es kleineren und mittleren Betrieben schwer, kommunale Flächen zur Ansiedlung ihres Unternehmens zu finden, zum anderen sind landesweit aus unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben bestehende, „unkoordiniert“ verteilte, kommerzielle Zentren entstanden, die der angestrebten zentralörtlichen Struktur entgegenwirken.

In den Regelungen zu den jeweiligen Zonentypen gemäß den Definitionen des PSZAE sind bereits generelle Regelungen zum Einzelhandel enthalten:

- In den nationalen Zonen ist Einzelhandel unzulässig.
- In den regionalen Zonen richtet sich die Ansiedlung von Einzelhandel nach der Definition der Typologie der regionalen Zonen (Typ 1 und Typ 2):
- In den regionalen Gewerbebezonen Typ 1 ist für produzierende Betriebe ein Verkaufsflächenanteil bis maximal 2.000 m² zulässig, wenn er mit der betrieblichen Haupttätigkeit an diesem Standort in direktem Zusammenhang steht. Darunter wird eine Handelsaktivität verstanden, die der Aufrechterhaltung einer gewerblichen Produktionstätigkeit oder eines Handwerksbetriebs dient und bei der das Sortiment der originären Wirtschaftsaktivität entspricht (Werksverkauf).
- In den regionalen Gewerbebezonen Type 2 ist eine Verkaufsfläche bis maximal 2.000 m² je Gebäudeeinheit (immeuble bâti) zulässig, wobei max. 10 % der Bruttogeschoßfläche (surface construite brute) einer Zone für Einzelhandel reserviert werden kann.

Darüber hinaus besteht ein zusätzlicher Regelungsbedarf, um die Ziele des PS ZAE umzusetzen. Der PS ZAE trifft aus diesem Grund nachfolgend beschriebene weitere Regelungen, um künftig die Ansiedlung von Einzelhandel besser steuern zu können.

6.1 Relevante Definitionen

Im Zusammenhang mit den Regelungen zum Einzelhandel werden verschiedene Begriffe verwendet, die im PS ZAE folgendermaßen definiert sind:

Prescriptions - PRJ
Art. 2 1) « centre commercial »: tout ensemble de magasins spécialisés ou non, conçu comme un tout. Est également à considérer comme centre commercial l'ensemble des magasins adjacents à une même aire de stationnement.
Art. 2 2) « commerce de détail »: l'ensemble des activités consistant en l'achat de marchandises pour les revendre directement au consommateur final.



<p>Art. 2 4) « desserte minimale par les transports collectifs »: cadence de desserte d'au moins une demi-heure entre 07.00 heures et 19.00 heures sur base des horaires nationaux et communaux en vigueur, pendant les jours non fériés du lundi au vendredi, par un arrêt des transports collectifs qui se situe dans un rayon d'au maximum soit 450 mètres pour le bus, soit 750 mètres pour le tram, ou soit 900 mètres pour le train.</p> <p>Art. 2 5) « grande surface commerciale »: surface commerciale dont la surface de vente est supérieure à 2.000 m² par immeuble bâti.</p> <p>Art. 2 6) « immeuble bâti »: toute construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur pourvu d'un accès routier indépendant.</p> <p>Art. 2 7) « surface commerciale »: tout magasin isolé ou ensemble de magasins groupés dans un centre commercial.</p> <p>Art. 2 8) « surface construite brute »: surface telle que définie au point G. de l'annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.</p> <p>Art. 2 9) « surface de vente »: surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.</p>

Der PS ZAE definiert den Begriff Verkaufsfläche (surface de vente) und stellt damit den Umfang der anzurechnenden Flächenkategorien dar. Im Gesetz von 2.9.2011, auf den sich Artikel 2 Abs. 9 bezieht, ist die Verkaufsfläche folgendermaßen definiert:

„surface de vente’: la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente :

- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé ;
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées ;
- les salles d'exposition des garagistes;
- les agences de voyage;
- les agences de banque;
- les agences de publicité;
- les centres de remise en forme;
- les salons de beauté;
- les salons de coiffure;
- les opticiens;
- les salons de consommation.“

6.2 Autohäuser und Versorgungseinrichtungen

Autohäuser

Autohäuser stellen eine spezifische Kategorie dar. Ausstellungsräume für Kraftfahrzeuge zählen zum Einzelhandel, fallen aber nicht unter den Begriff „Verkaufsfläche“, weshalb sie bezogen auf die regionalen Zonen im PS ZAE differenziert geregelt werden. In den regionalen Zonen Typ 1 sind Autohäuser generell nicht vorgesehen, in regionalen Zonen des Typ 2 werden sie auf max. 2.000 m² je Gebäudeeinheit beschränkt. Diese Größe reicht für typische Autohäuser aus, besonders flächenbeanspruchende Betriebe mit großen Ausstellungsbereichen sollen jedoch verhindert werden.

Prescription - RGD

Art. 25 L'activité de vente et/ou d'exposition liée aux véhicules automobiles n'est pas admise dans les zones d'activités économiques régionales type 1. La surface de vente et/ou d'exposition liée aux véhicules automobiles dans les zones d'activités économiques régionales type 2 est limitée à une surface construite brute de 2.000 m² par immeuble bâti.

Versorgungseinrichtungen in nationalen und regionalen Zonen

Innerhalb der nationalen und regionalen Zonen sind Einrichtungen, die der Eigenversorgung der Zone dienen, als Ausnahme zulässig. Dazu zählen sowohl Restaurationsbetriebe oder Kioske für die Beschäftigten der Zone wie auch sonstige Dienste, z.B. Kinderhort, Bankfiliale, Konferenzräume, die in einem „Centre d'accueil“ baulich zusammengefasst sein können.

Die Zulässigkeit ist in den Begriffsdefinitionen der Zonen geregelt.

6.3 Großflächiger Einzelhandel

Aufgrund der besonderen raumstrukturellen und verkehrlichen Auswirkungen enthält der PS ZAE zum großflächigen Einzelhandel spezifische Regelungen. Dies betrifft Einzelhandelsgeschäfte oder Center (Läden innerhalb eines Gebäudekomplex oder Ladengruppen mit gemeinsamer Zufahrt bzw. Parkierung) mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche.

Entsprechend der Regelungen im aktuellen règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“ zu den PAG trifft der PS ZAE die klare Aussage, dass innerhalb der kommunalen Zonen großflächiger Einzelhandel unzulässig ist. Weiter legt er fest, welche Größenkategorien in den für großflächigen Einzelhandel vorgesehen Zonentypen möglich sind.

Prescriptions - RGD

Art. 26 Sans préjudice des prescriptions dérogatoires de l'article 29 et des prescriptions transitoires de l'article 38, paragraphe (4), l'implantation de grandes surfaces commerciales est interdite dans les zones d'activités économiques communales, y inclus les zones d'activités économiques existantes communales.



Prescriptions - PRJ

Art. 27 (1) Sans préjudice des prescriptions dérogatoires de l'article 29, l'implantation de grandes surfaces commerciales dont la surface de vente est située entre 2.000 et 10.000 m² est admise dans les « zones mixtes urbaines centrales », « zones mixtes urbaines » et « zones commerciales » au sens des articles 10 et 17 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

(2) L'implantation de grandes surfaces commerciales dont la surface de vente est supérieure à 10.000 m² n'est admise que dans les « zones mixtes urbaines centrales » et « zones commerciales » au sens des articles 10 et 17 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Kriterien für die Ausweisung von neuen Zonen für großflächigen Einzelhandel

Darüber hinaus benennt der PS ZAE Kriterien, die bei der Ausweisung von Zonen, in denen großflächiger Einzelhandel mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig ist, eingehalten werden müssen.

Prescription - PRJ

Art. 28 (1) La désignation de « zones commerciales » admettant des grandes surfaces commerciales n'est possible que si ces zones remplissent cumulativement les critères suivants :

a) une capacité d'accès nécessaire au bon fonctionnement doit pouvoir être assurée pour une grande surface commerciale dont la surface de vente est supérieure à 2.000 m²;

b) une qualité de desserte minimale par les transports collectifs de la zone doit pouvoir être assurée et

Prescription - MEC

Art. 28 (1) c) situation de la zone dans un espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat dans une commune prioritaire au sens du plan directeur sectoriel « logement ».

(2) Concernant le point c) du paragraphe 1 du présent article, une situation en-dehors d'un espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat dans une commune prioritaire reste éligible sous condition que les exigences a) et b) soient remplies et que les surfaces de vente de la grande surface commerciale en question relèvent des branches commerciales principales telles que prévues à l'article 29, paragraphe (1), 1^{er} tiret.

Für Zonen, in denen großflächiger Einzelhandel mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen wird, ist in einer fachlichen Studie nachzuweisen, dass sie zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Zone über eine ausreichende Erschließungskapazität verfügen.

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme einer Zone für großflächigen Einzelhandel muss außerdem eine Mindestqualität der Erschließung im öffentlichen Verkehr sichergestellt



werden. Diese wird als gegeben angesehen, wenn zwischen 7 Uhr und 19 Uhr von Montag bis Freitag mindestens ein halbstündiger Taktverkehr mit öffentlichen Transportmitteln angeboten wird (vgl. Definition in Artikel 2, Nr. 4). Diese Linien sollen eine Anbindung zum nächsten übergeordneten und für das Gebiet relevanten Verkehrsknotenpunkt sicherstellen.

Als öffentlicher Verkehr in diesem Zusammenhang wird angesehen:

Prescription - PRJ
Art. 2 11) « transports collectifs »: transports publics au sens de la loi modifiée du 29 juin 2004 sur les transports publics et toute autre forme de transports en commun.

Großflächiger Einzelhandel soll an geeigneten Standorten angesiedelt werden. Diese sind die im Plan Sectoriel Logement ausgewiesenen Vorrangstandorte („espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat“) in Wohnvorranggemeinden. Wenn die Kriterien aus Artikel 28 (1) a) und b) erfüllt sind, können Betriebe der Einzelhandelshauptbranchen (ameublement, bâtiment et équipement du foyer, agriculture, sports et loisirs, moyens de transport automoteurs et électroménager) auch in Zonen außerhalb der Vorrangstandorte ausgewiesen werden.

Ausnahmeregelungen

Prescription - PRJ
Art. 29 (1) Dans les zones d'activités économiques communales et les zones d'activités économiques régionales type 2, l'implantation nouvelle de grandes surfaces commerciales jusqu' à 10.000 m ² de surface de vente par immeuble bâti peut exceptionnellement être admise si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :
<ul style="list-style-type: none">▪ il s'agit d'une surface de vente relevant des branches commerciales principales ameublement, bâtiment et équipement du foyer, agriculture, sports et loisirs, moyens de transport automoteurs et électroménager ;▪ les dispositions réglementaires en vigueur de l'article 28 sont respectées et▪ la grande surface commerciale projetée entraîne une création sensible d'emplois nouveaux et contribue à l'amélioration de l'approvisionnement de la population à l'échelle locale ou régionale. Dans le cadre de l'appréciation de cette amélioration, la situation d'approvisionnement transfrontalière est à prendre en considération.
(2) Pour les grandes surfaces commerciales d'importance nationale et à caractère unique, à apprécier sur base de critères économiques, il peut être dérogé aux dispositions réglementaires en vigueur de l'article 28, points b) et c).

Mit den Ausnahmeregelungen wird die Möglichkeit geschaffen, in begründeten Fällen großflächige Einzelhandelseinrichtungen bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche in kommunalen Gewerbebezonen und in regionalen Zonen Typ 2 anzusiedeln. Eine Genehmigung ist hierbei an spezifische Vorgaben gebunden (Bezug auf spezifische Einzelhandelshauptbranchen, angemessene verkehrliche Erschließung, merkliche Schaffung neuer Arbeitsplätze).



Mit der Regelung in Absatz 2 soll eine Option eröffnet werden, dass bei Vorhaben von nationaler Bedeutung mit einem einzigartigen Charakter („à caractère unique“) auf die spezifischen Erfordernisse einer solchen Angebotsform reagiert werden kann. Ein solches Vorhaben wird jedenfalls einen überregionalen Bezugsraum aufweisen.



7. Pufferzonen um gewerblich genutzte Flächen

Um Industrie- und Gewerbezone von anderen, sensiblen Nutzungen (z.B. Wohnen) zu trennen und damit langfristig einen gegenseitigen Schutz der Nutzungen vorzunehmen, sieht der PS ZAE um bestehende bzw. neue regionale und nationale Gewerbeflächen herum Pufferzonen vor. Die Pufferzonen überlagern andere im PAG vorgesehene Nutzungsausweisungen.

In besonderen Fällen können um nationale Gewerbeflächen bzw. nationale Spezialzonen spezielle Pufferzonen ausgewiesen werden.

Prescription - PRJ

Art. 2 19) « zones tampons »:

Zones superposées constituant une transition autour d'une zone d'activités économiques, moyennant la signature de la légende-type prévue à l'annexe 7.

Art. 2 20) « zones tampons spécifiques »:

Zones désignées par le présent plan directeur sectoriel destinées à faire écran autour des zones d'activités économiques nationales et des zones d'activités spécifiques nationales réservées à des mesures compensatoires et des mesures de protection, telles que mesures anti-regard et/ou anti-bruit.

Prescriptions - MEC

Art. 30 Des zones tampons d'une largeur d'au moins 300 mètres sont à arrêter autour des zones d'activités économiques nationales, des zones d'activités spécifiques nationales, des zones d'activités économiques régionales et des extensions de ces zones. Exceptionnellement la largeur de la zone tampon peut être inférieure à 300 mètres si des contraintes urbanistiques existantes l'exigent, ou s'il existe des plans d'aménagement particulier dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ou déposés à la maison communale au moment du dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, conformément à l'article 30 alinéa 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La largeur de la zone tampon peut également être inférieure à 300 mètres s'il existe une zone tampon spécifique. Dans ce cas, l'exigence de largeur de la zone tampon est réduite de la largeur de la zone tampon spécifique.

La désignation de ces zones dans le plan d'aménagement général des communes se fait sur base des zones de servitudes « urbanisation », moyennant la signature de la légende-type prévue à l'annexe 7.

Art. 31 Les zones tampons sont soumises aux critères suivants :

- les zones tampons entourent les zones d'activités de façon continue et évitent le rapprochement de modes d'occupation du sol sensibles ;
- ne sont tolérés au sein des zones tampons que des modes d'occupation du sol compatibles avec les activités économiques et les mesures de protection, notamment celles contre les nuisances sonores et visuelles et
- le périmètre des zones tampons est à déterminer dans le cadre des planifications subséquentes en fonction des modes d'occupation du sol existants et planifiés,
- les zones tampons constituent des espaces d'intervention privilégiée pour la mise en œuvre des mesures compensatoires d'envergure en vertu de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des



Zur praktischen Umsetzung der Pufferzonen („Zones tampons“) soll in den nachfolgenden Planungen für sensible Nutzungen im Grundsatz ein Abstand von 300 m zu bestehenden und neu gesicherten bzw. neu erweiterten gewerblich und industriell genutzten regionalen und nationalen Zonen als Pufferzone eingehalten werden. Die Pufferzone schließt direkt an die Grenze der Gewerbezone an. Innerhalb der Pufferzone sind nur mit gewerblichen und industriellen Aktivitäten verträgliche Nutzungen und Maßnahmen zulässig. Wohngebiete und sonstige sensible Einrichtungen sind ausgeschlossen. Wenn in der Pufferzone bereits empfindliche Nutzungen vorhanden sind, ist in den weiterführenden Planungen Sorge zu tragen, dass diese sich nicht vergrößern bzw. die Entwicklungsfähigkeit der Gewerbezone nicht behindern. Die zones tampons werden ausdrücklich als Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen angesehen.

Der Abstand von 300 m wurde in Anlehnung an den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen³ gewählt, weil damit die Emissionswirkung der Mehrzahl von zu erwartenden Gewerbebetrieben berücksichtigt wird. Mit diesem Abstand wird eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit der Gewerbe- und Industriezonen aus schallschutzbezogener Sicht gewährleistet. In bestimmten Fällen, z.B. bei Zonen mit besonderen Emissionen, kann der erforderliche Abstand jedoch auch höher sein. Dies ist im Rahmen nachfolgender Planungen (z.B. PAG), insbesondere durch Schallgutachten, zu prüfen.

Im Einzelfall kann in Abhängigkeit von der geplanten Nutzungsstruktur einer gewerblich genutzten Zone von dieser 300 m-Regelung abgewichen werden, wenn

- städtebauliche Gründe dies erforderlich machen oder
- wenn es PAP gibt, die ordnungsgemäß vor dem Inkrafttreten des Règlements zum PS ZAE genehmigt wurden bzw. zum Zeitpunkt des Eingangs des PS ZAE-Entwurfs bei den Gemeinden bereits beim Gemeindehaus eingereicht wurden, die dies erfordern.

Eine Pufferzone mit einem kleineren Umgriff als 300 m ist insbesondere dann gerechtfertigt, wenn in der Zone aufgrund ihrer Zweckbestimmung (z.B. Zone Technologies de la Santé) oder Nutzungstypologie (z.B. regionale Zone mit hohem Anteil an nichtstörenden oder nicht wesentlich störenden Betrieben) keine emissionsintensiven Nutzungen vorgesehen sind.

Die Größe der Pufferzone kann auch dann geringer als 300 m sein, wenn im betreffenden Bereich bereits eine spezielle Pufferzone (ebenfalls in direktem Anschluss an die jeweilige Gewerbezone) ausgewiesen ist. In dem Fall ist der Abstand von insgesamt 300 m um die Breite der bereits ausgewiesenen speziellen Pufferzone zu reduzieren. So ist gewährleistet, dass auch in den Bereichen, in denen eine spezielle Pufferzone ausgewiesen ist, ein Abstand von insgesamt mindestens 300 m zu umgebenden sensiblen Nutzungen freigehalten wird.

Mit der Ausweisung der Pufferzone sollen Konflikte zwischen der industriellen bzw. gewerblichen Nutzung und störsensiblen Nutzungen (z.B. Wohnen, Krankenhäuser, soziale Einrichtungen mit Ruhebedürfnis) verhindert werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz vor Immissionen wie Geräuschen, Staub oder Gerüche.

Darüber hinaus können aus Sicherheitserfordernissen (z.B. SEVESO-Regelungen) weitergehende Einschränkungen gelten und bestimmte Nutzungen oder Anlagen (z.B. Verkehrswege) unzulässig sein. Hier dient der Pufferbereich als Hinweis, dass im

³ Abstandserlass: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände.
RdErl. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)



Rahmen nachfolgender Planungen der Sicherheitsaspekt mit der zuständigen Verwaltung (Umweltverwaltung und Inspection du travail et des mines) abzustimmen ist.

Der PS ZAE sieht neben den Pufferzonen („Zones tampons“) zusätzlich die Ausweisung von speziellen Pufferzonen („Zones tampons spécifiques“) vor. Diese dienen dazu, nationale Gewerbeflächen bzw. nationale Spezialzonen, die in der Nähe von bestehenden sensiblen Nutzungen bzw. in einem von vielen unterschiedlichen Nutzungen geprägten Bereich liegen, besonders abschirmen zu können. Sie dienen dazu, einen ausreichenden Abstand zu sensiblen Nutzungen in der Umgebung zu sichern und damit Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden. Innerhalb dieser Flächen sollen insbesondere Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen sowie Ausgleichsflächen vorgesehen werden.

Die Ausweisung solcher spezieller Pufferzonen erfolgt im PS ZAE nur für den Bereich Luxembourg (ouest/A6). Die speziellen Pufferzonen dienen dem besonderen Schutz der hier vorgesehenen Nutzungen (Tanklager, schieneaffine Nutzungen), die im Umfeld der Umgebungsnutzungen besonders abgeschirmt werden müssen.

Für die speziellen Pufferzonen besteht gemäß Artikel 32 ein Vorkaufsrecht für den Staat bzw. für die betroffenen Gemeinden. Hierdurch soll eine schnelle und geordnete Umsetzung der speziellen Pufferzonen im Zuge der Planungen für die betreffenden nationalen Gewerbeflächen bzw. nationalen Spezialzonen gesichert werden.

Die Definition der speziellen Pufferzonen sieht die Möglichkeit vor, diese zur Abschirmung von sowohl nationalen Gewerbeflächen als auch von nationalen Spezialzonen anzuwenden. Damit besteht bei einer Fortschreibung des PS ZAE die Möglichkeit, spezielle Pufferzonen auch für andere Zonen, für die zukünftig eine entsprechende Erforderlichkeit bestehen kann, vorzusehen.

Die Ausweisung einer Pufferzone im PAG soll auf Basis der zones de servitudes „urbanisation“ gemäß der Signatur in beigefügtem Anhang 7 erfolgen.



8. Übergangsregelungen

Im Rahmen des PS ZAE werden Übergangsregelungen getroffen, mit denen wesentliche Ziele des PS ZAE innerhalb bereits ausgewiesener Gewerbezonon umgesetzt werden, bevor eine dauerhafte Regelung auf Basis des modifizierten PAG bzw. von PAP oder POS erfolgt.

Art. 37 (1) Les prescriptions des articles 2, 6 à 18, 20, 21, 27, 28, paragraphe (1) points a) et b), et 29 sont directement applicables à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », conformément aux articles 9 et 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

Prescription – TRANS PRJ

Art. 37 (2) Par dérogation aux articles 27 et 28, paragraphe (1) points a) et b) et 29, à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », conformément aux articles 9 et 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013, et jusqu'à la mise en conformité par les communes de leur plan ou projet de plan d'aménagement général avec les prescriptions de ce plan directeur sectoriel, le commerce de détail et les grandes surfaces commerciales sont autorisés, pour autant que:

- le plan d'aménagement général ou les plans d'aménagement particulier dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques »; ou
- les plans d'aménagement particulier déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, le permettent.

Art. 38 (1) Les prescriptions des articles 19, paragraphes (1) et (3), 23, 25, 26 et 32 ont un effet obligatoire à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal conformément à l'article 9 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

(2) A partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal conformément à l'article 9 de la loi précitée du 30 juillet 2013 et jusqu'à la mise en conformité par les communes de leur plan ou projet d'aménagement général avec les prescriptions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » conformément à l'article 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013, les prescriptions transitoires des paragraphes (3) et (4) sont applicables.

Prescription – TRANS RGD

Art. 38 (3) Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti dans les zones d'activités économiques existantes communales à l'intérieur desquelles des services administratifs ou professionnels sont admis, sauf si:

- le plan d'aménagement général ou les plans d'aménagement particulier dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal



déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques »; ou

- les plans d'aménagement particulier déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, en disposent autrement.

(4) Les zones d'activités économiques existantes communales de Bertrange/Helfent, Capellen, Leudelange/Luxembourg et Mersch (Mierscher Bierg), telles que représentées graphiquement à l'annexe 6, sont réservées aux activités admises dans les zones d'activités économiques communales type 1 au sens de l'article 12 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, sauf si:

- le plan d'aménagement général ou les plans d'aménagement particulier dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques »; ou
- les plans d'aménagement particulier déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, en disposent autrement.

Les prescriptions dérogatoires de l'article 29 ne sont pas applicables à ces zones.

Art. 39 Les prescriptions des articles 22, 28 paragraphe (1) point c) et paragraphe (2), 30, 31 et 36 n'ont d'effet obligatoire qu'à partir de la mise en conformité par les communes de leur plan ou projet d'aménagement général avec les prescriptions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » conformément à l'article 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

Art. 44 Les plans d'aménagement déclarés obligatoires sur base de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire ne sont pas affectés par le présent règlement grand-ducal et restent valables, conformément à l'article 31 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

Artikel 37 Absatz 1 regelt, dass die Vorschriften der Artikel 2, 6 bis 18, 20, 21, 27, 28 Absatz (1) Punkt a) und b) und Artikel 29 ab dem Tag des in Prozedur-Gehens des PS ZAE-Entwurfs gemäß Artikel 9 und 19 des Landesplanungsgesetzes vom 30 Juli 2013 anzuwenden sind.

Artikel 37 Absatz 2 regelt, dass abweichend von den Artikeln 27 und 28 Absatz 1 Punkt a) und b) und Artikel 29 ab dem Moment des in Prozedur-Gehens des PS ZAE-Entwurfs gemäß Artikel 9 und 19 des Landesplanungsgesetzes vom 30 Juli 2013 bis zur Anpassung der PAG an die Vorschriften des PS ZAE durch die Gemeinden Einzelhandel bzw. großflächiger Einzelhandel zulässig, insofern

- es PAG oder PAP gibt, die ordnungsgemäß vor dem Inkrafttreten des Règlements zum PS ZAE genehmigt wurden oder
- es PAP gibt, die bereits vor dem Zeitpunkt des Eingangs des PS ZAE-Entwurfs bei den Gemeinden beim Gemeindehaus eingereicht wurden,

die die Ansiedlung von Einzelhandel bzw. großflächigem Einzelhandel zulassen.

Artikel 38 regelt, dass die Artikel 19 Absatz 1 und 3, 23, 25, 26 und 32 ihre Bindungswirkung dann entfalten, wenn der PS ZAE gemäß Artikel 9 des Landesplanungsgesetzes vom 30 Juli 2013 durch das großherzogliche Règlement und eine Veröffentlichung im Memorial rechtsverbindlich wird.



Ab dem Moment, ab dem der PS ZAE rechtsverbindlich geworden ist, bis zur Anpassung der PAG an die Vorschriften des PS ZAE sind die Übergangsvorschriften aus Artikel 38 Absatz 3 und 4 anzuwenden.

Gemäß Art. 38 Absatz 3 gilt die Regel, dass innerhalb bestehender kommunaler Gewerbezone, in denen Büronutzungen für Verwaltungen oder private Dienstleistungen zulässig sind, die Größe von Neubauvorhaben dieser Nutzungen auf 3.500 m² je Gebäudeeinheit beschränkt wird. Dies bedeutet, dass nur Vorhaben unterhalb dieser Schwelle genehmigt werden dürfen, es sei denn

- es gibt PAG oder PAP, die ordnungsgemäß vor dem Inkrafttreten des Règlements zum PS ZAE genehmigt wurden oder
- es gibt PAP, die bereits vor dem Zeitpunkt des Eingangs des PS ZAE-Entwurfs bei den Gemeinden beim Gemeindehaus eingereicht wurden,

die etwas anderes zulassen.

Die Größenbeschränkung auf 3.500 m² Bruttogeschossfläche für Bürogebäude wurde gewählt, damit sich mittelständische Unternehmen ansiedeln können. Bei einem angesetzten Flächenbedarf von 35 m² je Arbeitsplatz, könnten sich somit Unternehmen mit bis zu 100 Arbeitsplätzen ansiedeln. In der praktischen Umsetzung bedeutet dies, dass nach dem Inkrafttreten des Règlements zum PS ZAE kein PAP genehmigt bzw. nach dem Zeitpunkt des Eingangs des PS ZAE-Entwurfs bei den Gemeinden beim Gemeindehaus kein PAP eingereicht werden darf, der ein Bürogebäude mit mehr als 3.500 m² Bruttogeschossfläche allein oder in Kombination mehrerer Gebäude zulässt.

In Art. 38 Absatz 4 werden spezifische Regelungen für bestehende kommunale Zonen mit einer besonderen landesplanerischen Relevanz getroffen. In der Flächenanalyse des PS ZAE wurden räumlich relevante kommunale Zonen identifiziert, für die zur Erfüllung der Ziele des Plan Directeur Sectoriel besondere Regelungen erforderlich sind. Dabei handelt es sich um größere zusammenhängende kommunale Gewerbeflächen in Bertrange/Helfent, Capellen, Leudelange/Luxembourg et Mersch (Mierscher Bierg) mit vorhandenem Planungsrecht, in denen an nicht integrierten Standorten ein hoher Besatz an Arbeitsplätzen und/oder Einzelhandelsbetrieben mit einer hohen Kundenfrequenz zu verzeichnen ist. Sie besitzen aufgrund ihrer Flächengröße und der funktionalen Ausprägung der Zone eine überörtliche Raumwirkung und haben somit einen besonderen Steuerungsbedarf im Vergleich zu anderen kommunalen Gewerbeflächen.

Ziel ist es, raumbedeutsame, kommunale gewerbliche Flächenpotenziale zu sichern und gleichzeitig deren Entwicklung zu steuern. Der PS ZAE sieht daher vor, diese benannten „Zones d'activités économiques existantes communales“ langfristig als kommunale Gewerbezone zu erhalten. Des Weiteren will der PS ZAE mit seinen Regelungen diese Zonen aufgrund ihrer besonderen raumstrukturellen Bedeutung dauerhaft für Nutzungen des gewerblichen Sektors sichern. Hierzu ist es erforderlich, die möglichen Nutzungen einzuschränken, so dass diese Zonen dem gewerblichen Sektor, zum Beispiel produzierenden oder lagernden Handwerkern oder kleineren Gewerbeunternehmen zur Verfügung stehen. Zum gewerblichen Sektor zählen insbesondere Betriebe des produzierenden Gewerbes (Leichtindustrie), Handwerker, Logistikunternehmen einschließlich Großhandel sowie Dienstleister mit Lager- oder Serviceaktivitäten oder Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Nicht zum gewerblichen Sektor werden Einzelhandel und Büroaktivitäten gerechnet.

Es werden Einschränkungen zur Ansiedlung von Einzelhandel (Begrenzung auf maximal 2.000 m² je Gebäudeeinheit) vorgenommen, um zu verhindern, dass sich diese Zonen in nicht integrierten Lagen zu Standorten des Einzelhandels entwickeln. Daneben wird die zulässige Bruttogeschossfläche für Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen auf 3.500 m² je Gebäudeeinheit beschränkt.

Es ist vorgesehen, dass Dienstleister, die im gewerblichen Sektor tätig sind (z.B. Fourth-Party-Logistic), zulässig sind.



Bei neuen Vorhaben (nouveaux quartiers) in den definierten Zonen wird die Ansiedlung von Einzelhandel und von Gebäuden für Bürodienstleistungen auf zusammen genommen 20% der geplanten Bruttogeschossfläche dieser neuen Zone begrenzt. Die Ausnahmeregelungen des Artikels 29 sind in diesen Zonen nicht anwendbar, um eine Verstärkung der unerwünschten Raumwirkungen zu verhindern.

Die Regelungen des Artikels 38 entsprechen denen der „Zones d'activités économiques communales type 1“ [ECO-c1] und gewährleisten eine entsprechende Anwendung dieser Regelungen bis zum Zeitpunkt der Umsetzung im PAG. Es sei denn,

- es gibt PAG oder PAP, die ordnungsgemäß vor dem Inkrafttreten des Règlements zum PS ZAE genehmigt wurden oder
- es gibt PAP, die bereits vor dem Zeitpunkt des Eingangs des PS ZAE-Entwurfs bei den Gemeinden beim Gemeindehaus eingereicht wurden,

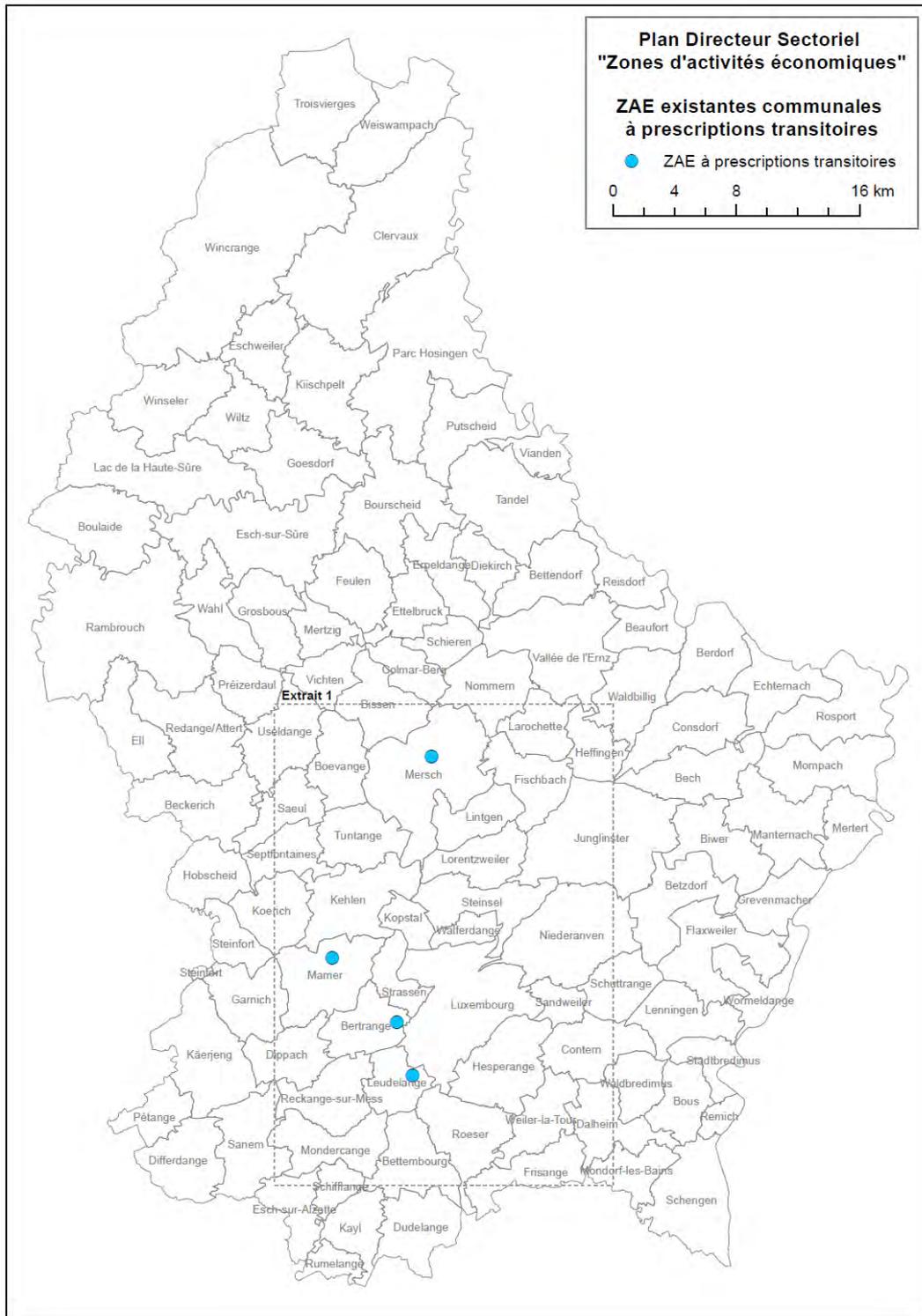
die etwas anderes zulassen.

Artikel 39 regelt, dass die Vorschriften der Artikel 22, 28 Absatz 1 c) und Absatz 2, 30, 31 und 36 ab dem Beginn der Anpassungsprozedur, bei der die Gemeinden ihre PAG an die Regelungen des PS ZAE anpassen, gelten.

Artikel 44 regelt, dass die Entwicklungspläne, die auf der Basis des 1974er Gesetzes ausgewiesen wurden, weiterhin gültig bleiben. Dabei handelt es sich vorrangig um die Festlegungen der nationalen Gewerbebezonen.



Übersicht über die Gewerbebezonen mit besonderen Regelungen gem. Art. 38



Detaillkarte 1: Gewerbebezonen mit besonderen Regelungen gem. Art. 38



9. Nachhaltige Gestaltung von Aktivitätszonen

Bei der Planung und Realisierung von neuen Gewerbe- und Industriezonen sind die aktuellen Vorgaben aus den geltenden Gesetzen und Verordnungen zu beachten, wodurch wesentliche Ansätze für eine Verträglichkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft geschaffen werden. Darüber hinaus sollen durch intelligente Vorgehensweisen und innovative Planungs- und Gebäudekonzepte weitere ökologisch positiv wirkende Effekte erzielt werden.

In den regionalen und nationalen Zonen wird aufgrund eines einheitlichen **Flächenmanagements** dafür gesorgt, dass mit dem verfügbaren Grund- und Boden sparsam umgegangen wird. Ansiedlungswillige Firmen müssen ihren Flächenbedarf konkret nachweisen und können sich keine großzügigen Grundstücke auf Vorrat sichern. Die Flächen werden zudem nicht verkauft, sondern verbleiben als Erbpachtgrundstücke im Eigentum des Staates oder des Syndikats, so dass im Falle eines Aufgebens oder Wegzugs der angesiedelten Firmen die Fläche für andere Unternehmen verfügbar ist.

Gemäß den Regelungen zum **Wasserschutz und Wassermanagement** sind Gefährdungen durch gefährliche Stoffe zu verhindern. Weiter sind Vermeidungs-, Rückhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen (z.B. Versickerung) durchzuführen, mit denen der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt oder Oberflächengewässer minimiert wird. Diese Anforderungen werden in den Gewerbegebieten mittels Rückhalteteichen, Versickerungsmulden, wasserdurchlässigen Flächen oder anderen geeigneten Anlagen umgesetzt. In modernen Gewerbegebieten soll auch durch bauliche Maßnahmen, wie Grasdächer oder der Nutzung von Grauwasser (Regenwasser), ein Beitrag zur Stabilisierung des Wasserhaushalts geleistet werden.

Bezogen auf die **Verringerung von Eingriffen in Natur- und Landschaft** werden in der nachfolgenden formalen Planung (Plan Directeur/Schema Directeur, PAG, PAP, POS) zunächst Vermeidungsmöglichkeiten untersucht und erst im zweiten Schritt unvermeidbare Eingriffe bei der Realisierung ausgeglichen. In den städtebaulichen Plänen zu den Gewerbebezonen ist es möglich, besonders schützenswerte Elemente (z.B. Streuobstbestände, Quellbereiche) unbebaut zu belassen und in die Freiräume der Gesamtkonzeption zu integrieren oder einen Teil des erforderlichen Ausgleichs beispielsweise in Sichtschutzpflanzungen am Rande der Zonen zu schaffen. Darüber hinaus werden die Planungsregeln Freiflächen auf den Grundstücken fordern. Somit entstehen auf den Firmengrundstücken regelmäßig Grünflächen, die relativ naturnah wachsen und Biotoppotenziale bieten können.

Bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen in den Gewerbebezonen (z.B. Ausformung von Versickerungsanlagen, Randstreifen an Straßen, Stützmauern, Bodenbelägen) können die Empfehlungen der Publikation „Nature et Construction – Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain“ aufgegriffen werden, um ökologische Gestaltungsprinzipien zu realisieren.

In den geplanten Aktivitätszonen werden, ähnlich wie es in vielen bestehenden Zonen bereits der Fall ist, große Rückhalte- und Versickerungsbereiche entstehen, die nicht nur dem Wassermanagement dienen, sondern als Feuchtgebiete und Freiraum auch ökologischen Nutzen entfalten und Lebensraum bieten.





Rückhaltebereich innerhalb der Zone Eselborn-Lentzweiler

Derzeit wird, in Kooperation zwischen dem Wirtschaftsministerium und dem Umweltministerium resp. der Umweltverwaltung ein Konzept zur Schaffung eines regionalen **Ausgleichsflächenpools** vorbereitet. Damit werden einerseits Ausgleichsflächen für Eingriffe in Zonen vorgehalten und andererseits im regionalen Kontext ökologisch bedeutsame Aufwertungen von Flächen oder Vernetzungen von Lebensraumkorridoren geschaffen. Dieses Konzept soll, soweit möglich, in den PS Landschaft eingearbeitet werden.

In den neuen Aktivitätszonen wird der **Energieverbrauch minimiert**. Dies erfolgt bereits heute aus dem intensiven Interesse der Unternehmen, ihre Energiekosten für Produktionsprozesse möglichst gering zu halten. Dazu werden moderne Heizverfahren, auch aus dem Bereich der Kraft-Wärme-Kopplung, verwendet. Bei der Planung neuer Zonen (z.B. Fridhaff) werden integrative Konzepte für das gesamte Gebiet betrachtet. Dabei können regenerative Energien (Reststoffe aus der Forst- und Landwirtschaft), Gas aus der Reststoffvergärung und BHKWs intelligent vernetzt und Strom sowie Nahwärme an die Unternehmen geliefert werden. Weiter eignen sich die großen Hallendächer von Unternehmen optimal zur Anordnung von Solarzellen, was bei weiter sinkenden Preisen für die Module mittelfristig ökonomisch interessant wird.

Sowohl die regionalen Zonen wie insbesondere die, in begrenztem Umfang möglichen neuen kommunalen Zonen, sind für Verlagerungen von Unternehmen offen. Ein solcher Verlagerungsprozess entfaltet eine energetisch positive Wirkung, da die Neubauten hohe Dämmstandards aufweisen, die Produktionsprozesse energiesparend ausgelegt werden und die Versorgung möglichst effizient mit einem hohen Wirkungsgrad erfolgt.

Weiter ist vorgesehen, **umweltgerechte Mobilitätsformen** in den Aktivitätszonen anzubieten, sowohl durch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als auch durch die Förderung von Fahrzeugen mit regenerativen Antrieben (z.B. Stationen für Pedelecs, (Solar-)Ladestationen für Elektrofahrzeuge). Auch die Regelungen des PS ZAE, wonach Versorgungseinrichtungen innerhalb der nationalen und regionalen Zonen zulässig sind führen dazu, Wege und damit Fahrtenaufkommen zu verringern, da Besorgungen oder Restaurantbesuche in der Zone selbst möglich werden.

Die im PS ZAE vorgesehenen Zonen wurden so ausgewählt, dass die Möglichkeit zur Integration in das **Landschaftsbild**, z.B. durch Eingrünung an den Rändern und die Begrenzung der Gebäudehöhen in sensiblen Bereichen, besteht.

Aufgrund fachlicher und technischer Vorgaben, die im Rahmen der commodo-Prozeduren nachgewiesen werden müssen, wird ein hohes Maß an **Schallschutz und Luftreinhaltung** gefordert. Moderne Produktions- und Verarbeitungsprozesse finden in gekapselten, schalldichten Hallen statt, Schadstoffe in der Abluft werden vermieden oder gefiltert, weshalb keine beachtlichen Emissionen nach außen dringen dürfen. Zum Schutz von sensiblen Nutzungen (Wohnen, Krankenhäuser, Schulen etc.) vor Immissionen regelt der PS ZAE, dass Pufferzonen eingehalten werden müssen. Damit wird eine langfristig tragfähige Raumnutzung gesichert.

Grundsätzlich ist zu betonen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen zur Erstellung der PAG, PAP oder POS immer eine detailliertere Prüfung der Umweltbelange durchgeführt wird als dies auf der Ebene des Plan sectoriel möglich ist um dort konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Umweltwirkungen festzusetzen.



10. Phasierung

Der PS ZAE dient der Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung und der damit verbundenen Standortvorsorge. Daher enthält der PS ZAE Regelungen zur konkreten Flächensicherung von Gewerbebezonen für den Zeithorizont bis 2030 und darüber hinaus.

Die Umsetzung der ausgewiesenen Aktivitätszonen soll im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung entsprechend des Bedarfs und der Nachfragestruktur von Unternehmen und den Anforderungen der Raum- und Wirtschaftsentwicklung (u.a. regionaler Ausgleich, Diversifikation) erfolgen.

Da Gewerbeflächennachfragen mehrdimensional sind, müssen im Gewerbesektor unterschiedliche Standorttypen parallel angeboten werden. Darüber hinaus sind Zonen in unterschiedlichen Teilräumen des Landes vorzuhalten, mit denen auf Wünsche von Unternehmen oder auf regionalbezogene Bedürfnisse (z.B. Auslagerung von Betrieben) reagiert werden kann.

Da sich zudem die nachgefragten Standortkriterien im Zeitablauf ändern können, wäre eine Festlegung von Phasen über einen Zeitraum von 20-30 Jahren wenig sinnvoll.

Deshalb wurde die Grundstruktur des PS ZAE so ausgelegt, dass flexibel auf entstehende Bedarfe, sowohl hinsichtlich der Quantität als auch der Standortqualitäten und der räumlichen Lokalisation, reagiert werden kann.

Bedarfsorientierte, raumverträgliche Entwicklung

Aufgrund der Abhängigkeit der Gewerbeflächennachfragen von äußeren Faktoren (Wirtschaftsentwicklung, Menge und Struktur der Nachfrage) und den jeweils unterschiedlichen Standortanforderungen ist es nicht zielführend, im PS ZAE konkrete Phasen zur Entwicklung einzelner Zonen festzulegen. Stattdessen basiert die Umsetzung neuer Zonen auf einem bedarfsorientierten, raumverträglichen Ansatz. Dieser umfasst drei zentrale Aspekte:

- **Auffüllen freier Flächen in vorhandenen Aktivitätszonen**

Zunächst sollen bereits erschlossene Grundstücke in vorhandenen Aktivitätszonen genutzt werden, um den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Grundsätzlich wird angestrebt, die Flächenerschließung und die Ansiedlung so zu steuern, dass vorhandene Gewerbebezonen möglichst vollständig belegt bzw. frei werdende Areale wiedergenutzt werden. Dies ist jedoch aufgrund der Unterschiede zwischen den Zonentypen (z.B. Erschließung, planungsrechtliche Zulässigkeit, regionale Lage, Grundstücksgrößen) und den Erfordernissen der Unternehmen oder aufgrund der Vorhaltung von Erweiterungsflächen für expandierende Betriebe nicht immer möglich, weshalb zeitgerecht ein flexibles Zusatzangebot hinzukommen muss.

- **Weiterführung bereits laufender Entwicklungen**

Bereits begonnene Entwicklungen von Gewerbegebieten werden weitergeführt. Dazu zählen insbesondere, aber nicht ausschließlich, die Plateforme multimodale in Bettemburg und die Zone Fridhaff.

Das Güterverkehrszentrum in Bettemburg wird weiter ausgebaut werden, um sowohl den steigenden Bedarf nach logistischen Dienstleistungen zu decken, als auch eine Infrastruktur zum ökologisch verträglichen Gütertransport auf der Schiene zu schaffen und zudem zur Diversifizierung der Wirtschaft beizutragen.

Die Entwicklung der Zone Fridhaff ist kurzfristig vorgesehen, da diese Fläche die Nachfrage im Norden decken kann, die regionale Ausgewogenheit im Land



befördert und eine Voraussetzung zur Entwicklung der zentralen Achse Nordstad darstellt. Zeitnah sollen weitere Ausdehnungen bestehender Zonen in Angriff genommen werden.

- **Angemessene Neuentwicklung**

Ergänzend sollen im Zeitablauf bis 2030 nachfragegerecht und in regionaler Ausgewogenheit zusätzliche Ansiedlungsangebote bereitgestellt werden.

Neuentwicklungen orientieren sich an der Nachfragestruktur, die sich im Wesentlichen auf Anforderungen an die Erschließung (z.B. Nähe zur Autobahn, Lage am ÖV), räumliche Synergien (Austausch mit vorhandenen Betrieben, Bezug zu Abnehmern) oder regionale Lageerfordernisse bezieht. Hinzu kommt das Bestreben zur Diversifizierung der Wirtschaft verschiedene Angebotstypen für unterschiedliche Branchen vorzuhalten.

Aufgrund der langen Zeiträume für die Planungsverfahren und die konkrete Umsetzung ist es wichtig, frühzeitig mit den Vorbereitungen zu beginnen. Planerisch gesicherte, großflächige Gewerbebezonen werden, wo es sinnvoll erscheint, wiederum in Stufen erschlossen.

Steuerung durch Monitoring

Als Grundlage für die bedarfsorientierte, raumverträgliche Umsetzung werden die konkreten Gewerbeflächenentwicklungen und -bedarfe im Rahmen des Monitoring zum Plan Sectoriel regelmäßig überprüft und bewertet. Die Ergebnisse des Monitorings stellen die Grundlage für die Entwicklungsschritte und erforderliche Anpassungen bzw. Fortschreibungen des Plans dar. Sie werden in periodischen Abständen den zuständigen Gremien vorgelegt, so dass die Steuerungsmechanismen transparent nachvollziehbar sind und kontrolliert werden können.



IV Erläuterungen zur Partie graphique

Die partie graphique enthält die Darstellung der im PS ZAE geregelten gewerblichen Flächen.

Art. 4. Font partie intégrante du présent règlement grand-ducal les annexes suivantes:

- **Annexe 3 - MEC**
Plan topographique à l'échelle 1 : 10.000 des zones d'activités économiques existantes arrêtées suivant les prescriptions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».
- **Annexe 4 - MEC**
Plan topographique à l'échelle 1 : 50.000 des nouvelles zones d'activités économiques et des extensions de zones d'activités économiques arrêtées suivant les prescriptions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».
- **Annexe 5 - MEC**
Plan topographique à l'échelle 1 : 10.000 des zones d'activités économiques existantes à reclasser suivant les prescriptions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».
- **Annexe 6 - TRANS RGD**
Plan topographique à l'échelle 1 : 10.000 des zones d'activités économiques existantes communales de Bertrange/Helfent, Capellen, Leudelange / Luxembourg et Mersch (Mierscher Bierg) telles que prévues par l'article 38, paragraphe 4 du présent règlement grand-ducal.
- **Annexe 7 - MEC**
Légende-type pour les zones d'activités économiques résultant du présent plan directeur sectoriel.

Nationale und regionale Zonen

In der Karte (Anhang 3 und 4) sind die gesicherten vorhandenen und geplanten nationalen und regionalen Aktivitätszonen und deren Bezeichnungen dargestellt. Darüber hinaus stellt der Plan die Festlegungen zu den spezifischen nationalen Aktivitätszonen dar.

Kommunale Zonen

Im Plan sind die die rückklassierten Zonen verzeichnet (Anhang 5). Darüber hinaus sind die Zones d'activités économiques existantes communales von Bertrange/Helfent, Capellen, Leudelange et Mersch (Mierscher Bierg), für welche die Übergangsregelung des Art. 38 gilt, im Anhang 6 dargestellt.

Bruttoplanungsfläche

Der Plan stellt die Bruttoplanungsfläche der neu zu sichernden Zonen dar, innerhalb derer von den Gemeinden und öffentlichen Planungsträgern in nachfolgenden Planverfahren das Bruttobauland (superficies des terrains à bâtir bruts) ausgewiesen werden soll.



Dazu gibt es eine entsprechende Flächenübersicht im Anhang 2.

Art. 4. Annexe 2 - MEC

Superficies des terrains à bâtir bruts réservées aux nouvelles zones d'activités économiques et aux extensions de zones d'activités économiques arrêtées suivant les prescriptions du plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“.



Impressum

Herausgeber



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Département de l'aménagement du territoire

4, Place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

Kontakt: Herr Romain Diederich
Frau Liette Mathieu



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie

19-21, boulevard Royal
L-2914 Luxembourg

Kontakt: Frau Elisabeth Mannes-Kieffer
Herr Fabien Nimax

Bericht zusammengestellt von



AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
Architekten, Planer
Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main

Kontakt: Herr Stefan Kornmann
Frau Katja von der Laden

Erarbeitet durch die inter-
ministerielle Arbeitsgruppe
PS ZAE, die aus folgenden
Vertretern besteht:

- Vertreter des für den Bereich Wirtschaft zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Raumordnung zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Inneres zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Energie zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Mittelstand zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Transportwesen zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Arbeit zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Umwelt zuständigen Ministers
- Vertreter des für den Bereich Öffentliche Bauten zuständigen Ministers





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Département de l'aménagement du territoire



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie

Plan Directeur Sectoriel
Zones d'activités économiques
Erläuterungsbericht