

PLAN DIRECTEUR SECTORIEL « Zones d'activités économiques »

(PS ZAE)

Avant-projet de plan

2009



Ministère de l'Economie et
du Commerce extérieur

Ministère de l'Intérieur et de
l'Aménagement du Territoire

Impressum

Auftraggeber



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire

1, rue du plébiscite
L-2341 Luxembourg

Kontakt : Herr Romain Diederich



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie
et du Commerce extérieur

19-21, boulevard Royal
L-2914 Luxembourg

Kontakt: Herr Georges Schmit

Auftragnehmer

AS&P

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

Kontakt: Herr Stefan Kornmann

Erarbeitet durch die inter-
ministerielle Arbeitsgruppe
PS ZAE, zusammengesetzt
aus Vertretern der folgenden
Ministerien:

- Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement
- Ministère de l'Économie et du Commerce extérieur
- Ministère de l'Environnement
- Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire
- Ministère des Transports
- Ministère du Travail et de l'Emploi
- Ministère des Travaux Publics

März 2009





Einleitende Bemerkungen zum Avant-projet des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ (PS ZAE)

Nach dem Landesplanungsgesetz vom 21 Mai 1999 ist der Plan Directeur Sectoriel ein Instrument der Landesplanung, welches eine bestimmte Fachpolitik, in diesem Fall die Planung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriezonen, mit der Raumentwicklungspolitik koordiniert und in ein, aus nationaler Sicht, kohärentes räumliches Gerüst integriert. Die im Programme Directeur von 2003 festgelegten Prinzipien und Ziele setzen hierfür den formalen Planungsrahmen.

Weiterhin besagt das Landesplanungsgesetz, dass ein Plan Directeur Sectoriel aus einem graphischen Teil und einem Textteil besteht. Das Avant-projet des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ beschränkt sich zu diesem Zeitpunkt allerdings aus verschiedenen Gründen auf die Darstellung des schriftlichen Teils.

Mit der Vorstellung des Avant-projet soll erstens eine umfassende Information und Kommunikation über den planerischen Ansatz und das Gesamtkonzept erfolgen und zweitens eine Diskussion über das Konzept aus einer nationalen Perspektive ermöglicht werden. Aus diesem Grund befinden sich im vorliegenden Dokument die folgenden Elemente, welche auch später das Projet de plan bilden werden :

- Darstellung des Aufbaus, der Struktur, der Ziele sowie aller Inhalte des Planwerkes
- Darlegung der Rahmenbedingungen und der Prognosen auf denen der Plan aufbaut
- Vermittlung und Erklärung aller planerischen Aussagen des Plan Directeur Sectoriel.

Eine genaue räumlich konkrete Darstellung aller im Plan Directeur Sectoriel behandelten Gebiete und Flächen erfolgt im Projet de Plan, welcher die offizielle Prozedur gemäß Landesplanungsgesetz vom 21 Mai 1999 durchlaufen muss. Diese Prozedur sieht bekanntermaßen vor, dass die Hauptadressaten des Plan Directeur Sectoriel, die Gemeinden, ein Gutachten zum Plan Directeur Sectoriel erstellen. Darin sollen sie u.a. die lokalen Auswirkungen des Planentwurfs auf das Gemeindeterritorium analysieren. Dies ist der geeignete Rahmen, um detaillierte und fundierte Rückmeldungen zu etwaigen Flächen und Zonen zu liefern. In der aktuellen Phase des Planungsprozesses werden sich zunächst konstruktive Rückmeldungen zum Planungsansatz und zum Gesamtkonzept erhofft.

Zudem wurde zum jetzigen Zeitpunkt bewusst auf eine räumlich konkrete Darstellung der vorgesehenen Zonen verzichtet, um die Flächenspekulation in den betroffenen Räumen nicht zusätzlich zu stimulieren. Dies würde die zukünftige Umsetzung des Planes bereits lange vor der formalen Genehmigungsprozedur erheblich erschweren und ist sicher nicht im Interesse der Allgemeinheit. Parallel zum Plan Directeur Sectoriel wurden mögliche Pisten zur Spekulationsminderung erörtert, welche aber nicht über einen Raumordnungsplan wie es der Plan Directeur Sectoriel ist, umgesetzt werden können.

Im Sinne einer optimalen Koordination zwischen den in der Erarbeitung befindlichen, respektive bereits vorgestellten Plans Directeurs Sectoriels, wurden von der interministeriellen Arbeitsgruppe konkretere Gebiete und Flächen untersucht und geprüft, um sicherzustellen, dass der Planungsansatz des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ raumverträglich umsetzbar ist und die Kohärenz mit den anderen Plans Directeurs Sectoriels gewährleistet werden kann. Dies ist der Fall. Auf dieser Grundlage wird zurzeit die gemeinsame strategische Umweltprüfung (SUP) mit den drei anderen Plans Directeurs Sectoriels (Transport, Landschaft, Wohnen) erstellt.





Plan Directeur Sectoriel « Zones d'activités économiques » (PS ZAE)

Inhalt

Partie écrite	10
I Rahmenbedingungen des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“	10
Präambel.....	10
1. Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ im System der luxemburgischen Raumplanung.....	12
1.1 Aufgaben des PS ZAE.....	12
1.2 Geltungsbereich und Zeithorizont des PS ZAE.....	13
1.3 Bindungswirkung des PS ZAE	13
1.4 Umsetzung des PS ZAE.....	14
1.4.1 Umsetzung über das Zusammenwirken mit der kommunalen Ebene	14
1.4.2 Umsetzung über POS	14
1.5 Zusammenwirken mit anderen Plans Directeurs Sectoriels.....	14
1.6 Zusammenwirken mit den Fachpolitiken	15
2. Ziele der Raum- und Wirtschaftsentwicklung	16
2.1 Ziele der Raumentwicklung	16
2.2 Ziele der Wirtschaftsentwicklung.....	17
2.3 Integrative Umsetzung der Ziele	18
3. Aufbau und Inhalt des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“	19
II Fachliche Grundlagen und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung in Luxemburg	22
1. Ausgangssituation.....	22
2. Erfassung des Bestandes	24
3. Abschätzung des Bedarfs	26
3.1 Ausgangsmodell PS ZAE	26
3.2 Flächenbedarf.....	27
3.2.1 Gewerblicher Flächenbedarf.....	27
3.2.2 Flächenbedarf für Sondernutzungen von nationalem Interesse	29
4. Konzept der Neuausweisung von Gewerbebezonen	30
4.1 Sicherstellung einer rationelleren Flächennutzung und koordinierten Standortauswahl	30
4.2 Räumlicher Ansatz	30
5. Flächenbilanz.....	32
6. Typologisierung.....	34
6.1 Nationale Gewerbebezonen.....	34
6.2 Regionale Gewerbebezonen.....	35
6.3 Kommunale Gewerbebezonen.....	36
6.4 Übersicht der Typologisierung der nationalen, regionalen und kommunalen Gewerbebezonen.....	36



III	Regelungen des Plan Directeur Sectoriel « Zones d'Activités Économiques »	38
1.	Regelungen für nationale Gewerbebezonen	38
1.1	Bestehende nationale Gewerbebezonen	39
1.2	Neue nationale Gewerbebezonen	40
1.2.1	Zones industrielles à caractère national	40
1.2.2	Zones d'activités spécifiques à caractère national	40
1.2.2.1	Zone Technologies de la Santé	40
1.2.2.2	Parc des Expositions	41
1.2.2.3	Tanklagerstandorte	42
1.3	Kommunale und regionale gewerbliche Nutzung in nationalen Gewerbebezonen	44
1.4	Regelungen für weitere nationale Gewerbebezonen	45
2.	Regelungen für regionale Gewerbebezonen	48
2.1	Typologie	49
2.2	Bestehende regionale Gewerbebezonen	51
2.3	Erweiterung und Neuausweisung von regionalen Gewerbebezonen	53
2.4	Regelungen für weitere regionale Gewerbebezonen	54
3.	Regelungen für kommunale Gewerbebezonen	58
3.1	Bestehende kommunale Gewerbebezonen	58
3.2	Regelungen für neue kommunale Gewerbebezonen	59
3.3	Kommunale gewerbliche Zonen mit besonderem Steuerungsbedarf (ZBS)	60
3.4	Rückklassierung von Potenzialflächen mit Planungsrecht	61
4.	Zusammenfassung der ausgewiesenen Flächen	62
5.	Weitere Regelungen für Handwerk und kleineres Gewerbe	63
6.	Regelungen für Einzelhandel	64
7.	Pufferzonen um gewerblich genutzte Flächen	69







Partie écrite

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 21 mai 1999 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 („Préservation des grands ensembles paysagers et forestiers“). Sie sollen die nationalen Interessen und Zielvorstellungen für das jeweilige Themenfeld enthalten und weiter präzisieren (vgl. Art. 7, „Loi modifiée du 21 mai 1999 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).

Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ (PS ZAE) soll nicht zuletzt auch den Zielen der Wirtschaftsentwicklung dienen.

Gemäß Regierungserklärung vom 4. August 2004 soll sich die wirtschaftliche Entwicklung und Diversifizierung auch weiterhin auf die Neuansiedlung von produzierendem Gewerbe sowie von Unternehmen aus den Branchen Logistik, Technologie (Information, Kommunikation, Medien und eCommerce, Gesundheit, Umwelt) und Forschung stützen, insbesondere von Unternehmen, die mittels geeigneter Werbung für den Standort Luxemburg gewonnen werden sollen.

"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.

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.

In diesem Sinn definiert das Gesetz vom 15. Juli 2008 über die regionale Wirtschaftsentwicklung vier regionale Schwerpunkte, die bei der Investitionsförderung, und demnach auch bei der Ausweisung von Gewerbebezonen, vorrangig behandelt werden sollen.

Mit dem Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ (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 Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ (PS ZAE) ist ein wesentliches Instrument zur räumlichen Steuerung der gewerblichen Entwicklung. Gemäß Art. 7, „Loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire“ präzisieren die Plans Directeurs Sectoriels das Programme Directeur (PD) 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 Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ 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 Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ übernimmt damit die Aufgabe,

- Flächen für die gewerbliche Entwicklung zu sichern bzw. neu auszuweisen
- 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 Biotop zu berücksichtigen
- die unterschiedlichen Ziele und Festsetzungen in eine kohärente Strategie zur gewerblichen Entwicklung zu integrieren.



Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ 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 Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ (PS ZAE) umfasst das Land Luxemburg.

Der PS ZAE enthält Regelungen und Ausweisungen, die den Zeithorizont bis 2030 berücksichtigen. In den Aussagen differenziert der Plan Directeur Sectoriel zwischen den beiden Zeiträumen „bis 2020“ und „2020 – 2030“. Dabei sind die generellen Überlegungen und Regelungen auf den Gesamtzeitraum bis 2030 ausgelegt. Die räumlich konkretisierten Flächenausweisungen des PS ZAE beziehen sich auf die Phase bis 2020. Sie sind in der Gesamtkonzeption so angelegt, dass sie sich für den Zeitraum bis 2030 weiter entwickeln lassen, was im Rahmen einer Fortschreibung des PS ZAE erfolgen soll.

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.

1.3 Bindungswirkung des PS ZAE

Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ wird gemäß „Loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire“ über die vorliegende großherzogliche Verordnung (Règlement grand-ducal) als rechtsverbindlich erklärt. Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ enthält inhaltliche und räumliche Regelungen als „Vorgaben“.

Vorgaben: Vorgaben sind verbindliche Regelungen in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen und/oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Vorgaben sind auf nachfolgenden Planungsebenen umzusetzen, wobei sie je nach Konkretisierungsgrad Gestaltungsspielräume offen lassen. Sie können jedoch nicht durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung überwunden werden.

Die im PS ZAE als Vorgaben vorgenommenen Flächenausweisungen setzen die übergeordneten Ziele räumlich um und sind deshalb „déclarés d'utilité publique“.

Die im PS ZAE aufgestellten Regelungen zu bestehenden gewerblich genutzten Zonen beziehen sich auf alle planungsrechtlich ausgewiesenen gewerblich genutzten Zonen, auch wenn diese – aufgrund ihrer geringen Größe – nicht in den Planwerken dargestellt sind¹.

¹ Die in den Planwerken des PS ZAE abgebildeten gewerblich genutzten Flächen beziehen sich nur auf die in der Bestandsaufnahme angewandten Kriterien zur Bildung von „PS ZAE-Zonen“ (Summe der Bestands- und Potenzialflächen innerhalb einer Zone > 10 ha, Summe der Potenzialflächen innerhalb einer Zone > 5 ha). Nationale und regionale Flächen sind ausnahmslos aufgeführt. Die Größenkriterien betreffen somit vor allem die kommunalen gewerblich genutzten Flächen.



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, „Loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire“ sowie Art. 1(1), „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) wird im Rahmen der Präsentationsberichte der Plans d'Aménagement Général (PAGs) die Übereinstimmung mit den Zielen und Festsetzungen der Landesplanung nachgewiesen. Gemäß Art. 29, „Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ erfolgt für die Plans d'Aménagement Particulier (PAPs) der Nachweis der Übereinstimmung mit den Zielen und Festsetzungen der Landesplanung.

Die Regelungen des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ schaffen die landesweite Grundlage, um die unter Art. 2, „Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ genannten Ziele der kommunalen Planung auf lokaler Ebene umzusetzen.

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

Grundsätzlich gilt bei den Regelungen und Kriterien der Bestandsschutz. Das heißt, dass bestehende Nutzungen und Flächenausweisungen in ihrem Bestand weiter erhalten bleiben dürfen. Sollte eine Änderung der Nutzung bzw. der Fläche vorgenommen werden, müssen diese einer Prüfung nach den Regelungen des PS ZAE unterzogen werden. Für die Ausweisung neuer oder die Umklassierung vorhandener Zonen gelten die im PS ZAE aufgestellten Regelungen und Ausweisungen ab dem Tag des in Kraft Tretens.

1.4.2 Umsetzung über POS

Aufbauend auf dem Prinzip des öffentlichen Interesses (utilité publique), ist es möglich, die im PS ZAE vorgenommenen Flächenausweisungen für nationale und regionale Gewerbezone auch über einen POS umzusetzen. Dieses prozedurale Vorgehen ist jedoch nur bei raumbedeutsamen, größeren Projekten anzuwenden. Des Weiteren können in der Umsetzung schwierige Planungsprozesse über einen POS beschleunigt angegangen werden.



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. Differenzen, welche auf dieser Ebene nicht gelöst werden konnten, werden dem Regierungsrat zur Entscheidung unterbreitet.

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. In den meisten Fällen 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 Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“. Neben den federführenden Ministerien waren vertreten:

- Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement
- Ministère de l'Environnement
- Ministère des Transports
- Ministère du Travail et de l'Emploi
- Ministère des Travaux Publics

Diese enge Abstimmung soll die Kompatibilität zwischen Fachpolitiken und dem Plan Directeur Sectoriel sowie eine weitergehende Implementierung in den von den Festsetzungen des Plans betroffenen Fachplanungen gewährleisten.



2. Ziele der Raum- und Wirtschaftsentwicklung

Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ 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:

- Die Maßnahmen der Standortvorsorge erfordern u.a. die planungsrechtliche Sicherung von Flächenkapazitäten auf dem Gewerbesektor, die bis zum Jahr 2020 ausreichen. Eine Fortschreibung des PS ZAE soll für die Weiterführung dieses Ansatzes unter Berücksichtigung aktualisierter Rahmenbedingungen über das Jahr 2020 hinaus sorgen.
- 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.

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 erzielt das Land Luxemburg ein Wirtschaftswachstum von durchschnittlich über 5% pro Jahr. 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 auszuweisen und zu sichern;
- den Zielen der nationalen Wirtschaftsentwicklungs- und Diversifizierungspolitik in Punkto Flächenausweisung und sektoraler Gewichtung zuzuarbeiten;
- im Rahmen eines globalen, quantitativ definierten Bedarfs, die Ausweisung von Gewerbegebieten auch nach unterschiedlichen qualitativen und funktionalen Anforderungen zu orientieren;
- den regionalen Merkmalen sowie wirtschaftlichen Entwicklungsbedürfnissen bei der Ausweisung 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.



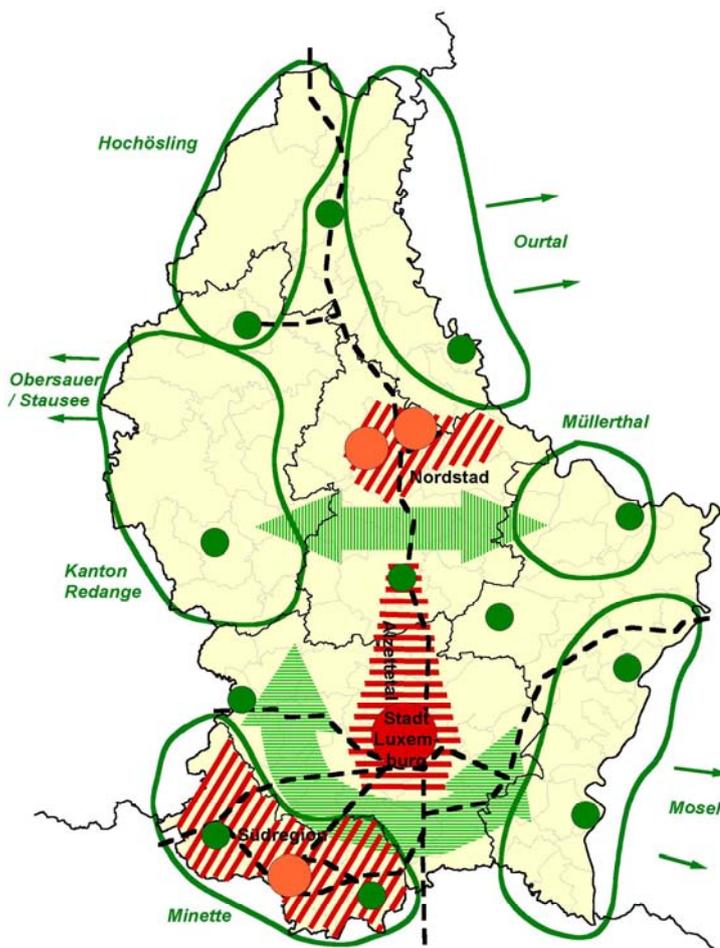
In diesem Sinne formuliert der Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ verbindliche Vorgaben zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der landesweiten Gewerbegebietsinfrastrukturen sowie des Ausbaupotenzials der gewerblichen Wirtschaft.

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 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



3. Aufbau und Inhalt des Plan Directeur Sectoriel „Zones d’activités économiques“

Der Plan Directeur Sectoriel „Zones d’activités économiques“ legt Vorgaben der Landesplanung für Luxemburg fest, die die Gewerbeflächenentwicklung unmittelbar oder mittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Die textlich festgelegten Vorgaben (partie écrite) werden durch zeichnerische Festlegungen (partie graphique) ergänzt und konkretisiert.

Dabei beschränkt sich der PS ZAE nicht allein auf Aussagen zu klassischen Gewerbebezonen (Zones d’activités économiques, Zones industrielles), sondern berücksichtigt einen weiteren Regelungsumgriff insofern, als die Vorgaben auch für andere Flächenkategorien gelten, in denen gewerbliche Aktivitäten vorrangig sind bzw. sein können (z.B. Zones spéciales, Teile von Zones mixtes).

Der PS ZAE stellt in Kapitel II die fachlichen Grundlagen, die Annahmen zur gewerblichen Entwicklung, den abgeleiteten Flächenbedarf und die räumlichen und sonstigen Ziele des strategischen Konzepts dar.

In Kapitel III sind die fachlichen Regelungen als Vorgaben sowie ergänzende, inhaltliche Erläuterungen, gegliedert nach funktionalen Aspekten, enthalten. Die Erläuterungen dienen zur Erklärung bzw. Präzisierung der Vorgaben. Sie sollen, wenn notwendig, bei der Interpretation der Vorgaben zu Hilfe gezogen werden.







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 Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ 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 2004 klar über die Ziele und die Entwicklung im Land ausgedrückt. Im Fokus steht eine Konzentration auf Schwerpunktbereichen der Diversifizierung („**secteurs moteurs**“). Hierbei soll ergänzend zu dem Ansatz der Diversifizierung eine „Multi-Spezialisierungs-Politik“ betrieben werden.

Zu den Schwerpunktbereichen 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 bereit gehalten 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 Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ 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 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 Neuausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen kann nur vertreten werden, wenn vorhandene Reserven durch Mobilisierung bisher nicht oder nicht intensiv genutzter gewerblicher Bauflächen ausgeschöpft wurde.



2. Erfassung des Bestandes

Im Rahmen der Bestandsaufnahme² wurden anhand von ausgewerteten PAG's, PAP's, Informationen aus Gemeindeggesprächen und aktuellen Planungsständen des Innen- und Landesplanungsministeriums sowie des Wirtschaftsministeriums landesweit Flächen erhoben, auf denen sich Arbeitsplätze befinden bzw. befinden können.

Hierzu zählen neben Gewerbegebieten auch öffentliche Flächen, Mischflächen und Kerngebietsflächen. Genauere Analysen beziehen sich allerdings 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 Potenzialfläche).

Gewerblich genutzte Flächen				
nach Klassierung	Flächen (Anzahl)	gesamt (ha)	bebaut (ha)	Potenzial (ha)
communale	989	2.941	2.106	835
régionale	81	343	185	158
nationale	127	758	458	300
sonstige (études, mixte)	111	550	258	292
Gesamt	1.308	4.592	3.007	1.585

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 regionale 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.

² 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.



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

Definitionskriterium	Gewerbezone
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 regional bedeutsamen Gewerbebezonen zum Ergebnis.

Innerhalb dieser 73 „PSZAE-Zonen“ sind nunmehr 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 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

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

Nachdem in einer ersten Analyse diese Brutto-Flächen näheren Bewertungen unterzogen wurden, stand für die Potenzialflächen nach der Berücksichtigung der Verfügbarkeit und dem Abzug eines Erschließungsanteils das Netto-Potenzial fest. Dieses umfasst 1.129 ha auf gewerblich nutzbaren Flächen.

Darüber hinaus sind kleinere, abseits der gewerblichen Schwerpunkte gelegene gewerbliche Streuflächen erfasst (393 ha Bestands- und 127 ha Potenzialflächen).



3. Abschätzung des Bedarfs

Um den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen zu ermitteln, wurde zunächst ein Modell entwickelt, welches eine Prognose der zukünftigen Arbeitsplatzzahlen – nach einzelnen Wirtschaftsbranchen aufgeschlüsselt – ermöglicht. Im Anschluss hieran konnte mit den errechneten Arbeitsplatzzahlen für den Zeithorizont 2020/2030 der Bedarf an Gewerbeflächen identifiziert werden.

3.1 Ausgangsmodell PS ZAE

Als Grundlage für eine Prognose der zukünftigen Arbeitsplatzzahlen wurde eine Analyse der Beschäftigtenzahlen 1995 bis 2005 herangezogen.

Diese Analyse zeigt ein durchschnittliches jährliches Arbeitsplatzwachstum von 3,6%, was einem absoluten Zuwachs von 9.200 Arbeitsplätzen pro Jahr entspricht.

Bei der Betrachtung sind die überdurchschnittlichen Wachstumsraten von mehr als 5% in den Jahren 1999, 2000 und 2001³ aufgefallen und wurden in einer gesonderten Betrachtung ausgeklammert. Dies führte zu dem Ergebnis, dass der durchschnittliche jährliche Zuwachs immer noch hohe 2,9% betrug, was einem absoluten Arbeitsplatzzuwachs von 7.300 pro Jahr entspricht.

Besonders bemerkenswert war, dass sich die Entwicklung in den einzelnen Branchen deutlich unterschiedlich⁴ entwickelt hat. Deshalb geht auch der PS ZAE von einer nach Branchen differenziert verlaufenden Entwicklung aus.

Basierend auf den Erkenntnissen aus diesen Analysen und in Verbindung mit den wirtschaftspolitischen Zielsetzungen wurde das Ausgangsmodell PSZAE entwickelt. Es geht zunächst von einem jahresdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 4% und einem Beschäftigtenwachstum von 2,5% p.a. aus – die Differenz beziffert die Produktivitätssteigerung. Weiter enthält es spezifische Annahmen zur Entwicklung einzelner Sektoren, die auf den luxemburg-spezifischen Erkenntnissen und einer Analyse europäischer Studien zur künftigen Entwicklung der Wirtschaftsstruktur aufbauen.

Mit dem Ausgangswert von 307.000 Arbeitsplätzen im Jahr 2005 ergibt sich unter den genannten Vorgaben ein Arbeitsplatzzuwachs von 258.000 mit dann insgesamt 565.000 Arbeitsplätzen im Jahr 2030 (440.000 Arbeitsplätze im Jahr 2020).

³ Wachstumsraten der Beschäftigung von über 5%, aufgrund der Finanzplatzentwicklung Ende der 90er Jahre.

⁴ Die Industrie (incl. Bauwesen) verzeichnete im Zeitraum von 1995 bis 2005 ein jährliches Arbeitsplatzwachstum von 0,9%, der Bereich Commerce (Einzelhandel, Großhandel, Transport (Logistik), Telekommunikation) 2,8%, die Services financiers, immobiliers, entreprises hohe 7,1% jährliches Arbeitsplatzwachstum und die Autres activités de service 4,3%.



Ausgangsmodell PS ZAE

Angenommenes Beschäftigten-Wachstum: 2,5% p.a.
2030: 565.000 Arbeitsplätze

	Agriculture	Industrie	Commerce	Service financ./ immob./entrepr.	Autres activités de services	Gesamt
Arbeitsplätze 2005	3.900	65.000	80.000	86.000	72.000	307.000
Arbeitsplatz- Zuwachs	- 1.900	+ 15.000	+ 68.000	+ 112.000	+ 65.000	+ 258.000
Arbeitsplätze 2030	2.000	80.000	148.000	198.000	137.000	565.000
entspricht einem Wachstum von	(linearer Trend)	0,80%	2,50%	3,40%	2,60%	

(Branchengliederung gemäß NACE-Kategorien)

Die Wachstumsraten der einzelnen Branchen und die Veränderungen der Beschäftigtenzahlen stellen sich für den Zeitraum bis 2030 wie folgt dar:

Im Sektor „Agriculture“ wird von einem linearen Trend ausgegangen, woraus 2.000 Arbeitsplätze resultieren. In der „Industrie“ beträgt das jährliche Wachstum 0,8% mit im Ergebnis 80.000 Arbeitsplätzen. Die Branche „Commerce“ wächst um 2,5% jährlich auf 148.000 Arbeitsplätze. Der Bereich „Services financiers/immobiliers/entreprises“ verzeichnet ein jährliches Wachstum von 3,4% mit im Ergebnis 198.000 Arbeitsplätzen. Schließlich wachsen die „Autres activités de services“ um jährlich 2,6% mit dem Ergebnis von 137.000 Arbeitsplätzen im Jahr 2030.

Mit dem Ausgangsmodell PS ZAE wäre die IVL-Annahme von 395.000 Arbeitsplätzen im Zeithorizont 2020 bereits im Jahr 2015/16 erreicht.

3.2 Flächenbedarf

3.2.1 Gewerblicher Flächenbedarf

Zur Ermittlung der theoretisch notwendigen Flächen, die erforderlich sind, um die prognostizierten Arbeitsplätze aufnehmen zu können, wurde eine Modellrechnung durchgeführt. Basis hierbei ist das Ausgangsmodell PSZAE. Der dort berechnete Arbeitsplatzzuwachs von 2006 bis 2030 stellt nun nach Branchen aufgeschlüsselt die Grundlage für eine Flächenberechnung dar. Nur der Arbeitsplatzzuwachs geht in die Berechnung ein. Für die bestehenden Arbeitsplätze wurde unterstellt, dass ein daraus resultierender Zuwachsbedarf rechnerisch durch Nachverdichtung gedeckt wird. Nachdem die eingehenden Arbeitsplatzzahlen im Ausgangsmodell PSZAE ermittelt sind, wurde deren Relevanz für ein Gewerbegebiet eingestuft und im Anschluss daran, anhand von unterschiedlichen Dichtewerten je Unterkategorien der Branchen, die benötigte Fläche berechnet.

Hierbei wurden zwei Varianten unterschieden. In Variante 1 wurden für den Zeitraum 2006 bis 2030 gleichbleibende Arbeitsplatzdichten je Branche angesetzt. Da sich die Anforderungen an Firmen und an Gewerbeflächen für den Zeitraum nach 2020 insbesondere durch steigende Baulandpreise und restriktive Vorgaben dahingehend



ändern werden (müssen), sind für den Zeitraum 2021 bis 2030 höhere Arbeitsplatzdichten in den einzelnen Wirtschaftsbranchen zu erwarten.

Daher wurde in einer zweiten Variante der Modellrechnung der Zeitraum 2006 bis 2020 mit den gleichen Arbeitsplatzdichten je Branche, wie in Variante 1 berechnet und für den Zeitraum 2021 bis 2030 wurden höhere Arbeitsplatzdichten je Branche angesetzt.

Auf diese Weise ergibt sich bis ins Jahr 2020 ein Brutto-Gesamtflächenbedarf von rund 1.680 ha an gewerblichen Flächen. Verrechnet mit den vorhandenen Potenzialflächen (1.458 ha) bleibt ein Fehlbedarf von rund 220 ha.

Unter Variante 1, also mit gleichbleibenden Dichten, würde der Brutto-Gesamtflächenbedarf bis zum Jahr 2030 rund 3.185 ha betragen. Wieder verrechnet mit den vorhandenen Potenzialflächen ist der Fehlbedarf hier auf rund 1.725 ha zu beziffern.

Unter Variante 2, also mit angepassten Dichten ab 2021 beträgt der Brutto-Gesamtflächenbedarf bis zum Jahr 2030 rund 2.720 ha und der Fehlbedarf unter Berücksichtigung der vorhandenen Potenzialflächen rund 1.260 ha.

Bezogen auf den Zeithorizont bis 2020 stellt sich der Handlungsbedarf für den PS ZAE wie folgt dar:

Der Gesamt-Fehlbedarf setzt sich zusammen aus dem errechneten Fehlbedarf von 220 ha und einem Ersatz für rückklassierte Flächen. Im Inventar der erhobenen Flächen, gibt es gewerblich nutzbare Potenzialflächen mit Planungsrecht (rund 60 ha), die aus raumordnerischer Sicht für eine Entwicklung ungeeignet sind (ökologisch sensibel, verkehrstechnisch schlecht erschlossen etc.). Gleichzeitig müssen aber, damit die Flächenbilanz stimmt, an anderer, sinnvollerer Stelle, Flächen in diesem Umfang zusätzlich ausgewiesen werden. Hinzu kommt eine Flexibilitätsreserve von rund 50 ha, die rund 20% des Bruttofehlbedarfs (220 ha + 60 ha) entspricht. Mit der Flexibilitätsreserve wird ein rechnerischer „Flächenpuffer“ gebildet, um auf heute noch nicht erkennbare Restriktionen reagieren zu können. Hieraus ergibt sich ein Handlungsbedarf für Neuausweisungen im PS ZAE von rund 330 ha.

Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2020

Fehlbedarf bis 2020	220 ha
Ersatz für rückklassierte Flächen	+ 60 ha
Flexibilitätsreserve (ca. 20% des Bruttofehlbedarfs von 280 ha)	+ 50 ha
	<hr/>
	≈ 330 ha

Für den Zeithorizont bis 2020 legt der PS ZAE konkrete Flächenausweisungen fest, wogegen für die Phase 2020 bis 2030 jetzt noch keine konkreten Flächenausweisungen vorgenommen werden. 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 2020 angelegt. Genaue Ausweisungen für die Phase nach 2020 wird es dann in der Fortschreibung des PS ZAE bzw. den PS der zweiten Generation geben.



3.2.2 Flächenbedarf für Sondernutzungen von nationalem Interesse

Zu dem errechneten Fehlbedarf bis zum Zeithorizont 2020 kommen weitere Bedarfe für Sondernutzungen von nationalem Interesse hinzu. Deren Flächenumfang wurde in vorangegangenen Untersuchungen oder aufgrund von quantitativen und qualitativen Betrachtungen im PS ZAE definiert. Im PS ZAE sollen deshalb Zonen für die Ansiedlung von Tanklagern sowie ein neuer Standort für die Messe gesichert werden.



4. Konzept der Neuausweisung von Gewerbebezonen

4.1 Sicherstellung einer rationelleren Flächennutzung und koordinierten Standortauswahl

Bei der Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs wird deutlich, dass im Planungshorizont bis 2020/2030 teils umfangreiche Flächenreserven zur Ansiedelung von Gewerbe benötigt werden. Ziel des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ 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.

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 durch das „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune“ offen für jegliche Nutzungen waren. Hier soll über unterschiedliche Instrumente angesetzt werden:

Zum einen wird die Ausweisung kommunaler Gewerbegebiete auf den „Eigenbedarf“ der Gemeinden beschränkt. Ein Eigenbedarf liegt dann vor, wenn im Ort angesiedelte Unternehmen ausgelagert bzw. vergrößert werden sollen, oder Neuansiedlungen, in kleinerem Umfang, aus Sicht der Gemeinde vor Ort geschehen sollen. Zum anderen ist die Ausweisung von Gewerbegebieten nur noch als regionale Zone in interkommunaler Zusammenarbeit möglich, mit entsprechenden Auflagen. Darüber hinaus werden die Nutzergruppen für kommunale Gewerbegebiete eingeschränkt.

Der Gedanke hierbei ist, zum einen einer ungesteuerten 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. Die lokalen Nutzergruppen aus Gewerbe und Handwerk können aufgrund steigender Bodenpreise dem Wettbewerb nicht standhalten.

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 enormen wirtschaftlichen Wachstums zu optimieren.

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 und die funktionale Bedeutung einer Zone. 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 weist der PS ZAE auf Grundlage dieser Untersuchungen geeignete, raumbedeutsame Flächen aus, 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 Flächen liegen nahe den Grenzen an den Haupteinfallsstraßen des Landes (Berücksichtigung der Pendlerströme)
- 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 sind im Wesentlichen vier Arten von neuen Flächen:

1. Ausweisung von neuen nationalen Gewerbebezonen
2. Ausweisung der Erweiterung von bestehenden regionalen Gewerbebezonen
3. Ausweisung der Erweiterung von bestehenden kommunalen Gewerbebezonen als neue regionale Gewerbebezonen
4. Ausweisung von neuen regionalen Gewerbebezonen an einem Standort, an dem es zuvor keine Gewerbebezonen gegeben hat

Die Planungen sind an der vorhandenen und absehbaren künftigen Gewerbenachfrage orientiert und, entsprechend dem Grundsatz regionaler Neuplanungen, an den Planungsregionen ausgerichtet. Das heißt, dass im Süden und im Zentrum Luxemburgs der Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung des PS ZAE angesiedelt ist. Hier sind mehrere neue regionale Zonen vorgesehen. Außerdem werden 2 Neuausweisungen neuer nationaler Gewerbebezonen vorgenommen, zu denen noch spezifische nationale Zonen hinzukommen.

Im Norden werden Potenzialflächen in regionalen Zonen hinzukommen. In der Nordstad wird zudem die schon länger bekannte „Entlastungsfläche“ für die Zentrale Achse Nordstad (ZAN), Fridhaff in Diekirch ausgewiesen.

Bei den Analysen zeigte sich, dass vor allem im Osten und im Westen des Landes geeignete Flächen fehlen, um den Druck von den Gemeinden zu nehmen. Hierzu werden geeignete regionale Gewerbebezonen ausgewiesen.



5. Flächenbilanz

Nach der Betrachtung des Flächenbedarfs und der Neuausweisungen im PS ZAE stellt sich die Flächenkulisse verglichen mit der heutigen Situation wie folgt dar:

Waren im Jahr 2006 rund 64% der gewerblich genutzten Flächen kommunal, 7,5% regional und 16,5% national klassifiziert, so wird gemäß den Ausweisungen des PS ZAE der Anteil zu Gunsten der regionalen Gewerbezone verschoben. Diese erlangen mit Neuausweisungen von 338 ha einen fast doppelt so hohen Anteil (14%) an den gesamten gewerblich genutzten Flächen im Land.

Der Anteil der nationalen Flächen bleibt bei einem Zuwachs von rund 70 ha im Vergleich zur heutigen Situation in etwa gleich (17%). Die sonstigen Flächen verringern sich auf einen Anteil von ca. 10%.

Die Ausweisung von neuen kommunalen Zonen erfolgt auf Initiative der Gemeinden im Rahmen der Vorgaben des PS ZAE. Hierzu trifft der Plan Directeur Sectoriel keine quantitativen Festlegungen zur Gesamtflächengröße.

Der Flächenbedarf für etwaige Verlagerungen von Unternehmen ist rechnerisch in der Gesamtbilanz berücksichtigt, da bei der Ermittlung des Flächenbedarfs bereits ein entsprechender Verlagerungsfaktor angesetzt wurde.

Die neue regionale Gewerbezone Fridhaff wird nicht als Zuwachs bilanziert, da sie rechnerisch für die Kompensation der entfallenden Gewerbeflächen in der Zentralen Achse Nordstad (ZAN) vorgesehen ist.

Flächenbilanz des PS ZAE

	Kommunal	Regional	National	sonstige	Gesamt
Flächen Bestand	2,941 ha	343 ha	758 ha	550 ha	4,592 ha
Anteil an Gesamtflächen	64 %	7.5 %	16.5 %	12 %	100 %
Umklassierung	- 18 ha	+ 8 ****ha	+ 70 ***ha	- 60 **ha	+ 0
Neuausweisung	*	+ 330 ha	---	---	+ 330 ha
Flächenveränderung	- 18 ha	+ 338	+ 70	- 60	+ 330 ha
Rückklassierung	- 60 ha				- 60
Flächen 2020	2,863 ha	681 ha	828 ha	490 ha	4,862 ha
Anteil an Gesamtflächen	58.9 %	14.0 %	17.0 %	10.1 %	100 %

* Die Neuausweisung von kommunalen Flächen erfolgt auf Initiative der Gemeinden im Rahmen der Vorgaben des PS ZAE (vgl. Teil III, Kap. 3)

** 60 ha Umklassierung von Teilen der Zones à études Paafewee und Ehlerange in neue nationale Gewerbezone

*** 60 ha Umklassierung von Teilen der Zones à études Paafewee und Ehlerange in neue nationale Gewerbezone
+ 10 ha Umklassierung der kommunalen Gewerbezone Dudelage in neue nationale Gewerbezone

**** 8 ha Umklassierung der kommunalen Zone "Sommet" in eine neue regionale Zone

Die Zusammenfassung der Neuausweisungen des PS ZAE bis zum Jahr 2020 in Zahlen ergibt folgendes Bild: Neue nationale Zonen werden in der Größenordnung von 70 ha ausgewiesen. Da diese aber bereits in der Bestandsaufnahme als „Zones à études“ bzw. „Zones d'activités communales“ als Potenzialflächen aufgenommen wurden, sind sie rechnerisch als Umklassierung zu betrachten und nicht als „neue“ Flächen. Die Neuausweisungen regionaler Gewerbezone belaufen sich, inclusive einer Umklassierung von 8 ha kommunaler Zone, in der Summe auf 338 ha.



Im Ergebnis führt diese Entwicklung zu einer Gesamt-Flächenveränderung von **+ 330 ha**, was dem ermittelten Bedarf bis zum Jahr 2020 entspricht.

Aufgrund der getroffenen Vorgaben werden im PS ZAE rund 60 ha ungeeigneter kommunaler Zonen rückklassiert.

Über diese Ausweisungen hinaus werden im PS ZAE entsprechende Zonen für Sondernutzungen von nationalem Interesse ausgewiesen.

Im Rahmen der dargelegten Flächenkulisse können im Einzelfall weitere nationale sowie regionale Gewerbezone ausgewiesen werden, sofern die im PS ZAE definierten Kriterien erfüllt sind und ein nachweisbarer Bedarf besteht.



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 à caractère communal“ / „Zones d'activités économiques à caractère communal“

Im Sprachgebrauch gibt es darüber hinaus noch die „Zones d'activités privées“, die in Einzelfällen in PAG's ausgewiesen sind, jedoch im „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune“ nicht geregelt sind. Formal sind mit „Zones d'activités privées“ die „Zones industrielles à caractère communal“ und „Zones d'activités économiques à caractère communal“ gemeint, bei denen sich die Flächen in Privatbesitz befinden. Sie sind im PS ZAE deshalb den kommunalen Gewerbebezonen zugerechnet.

Die im Rahmen des Plan Directeur Sectoriel „Zones d'activités économiques“ vorgenommenen Untersuchungen haben gezeigt, dass die vorhandenen Gewerbegebietstypen an die aktuellen wirtschaftlichen und raumplanerischen Entwicklungen angeglichen beziehungsweise um neue Formen ergänzt werden sollten.

6.1 Nationale Gewerbebezonen

Die **nationalen Gewerbebezonen** werden künftig untergliedert. Bisher gab es nur die Ausweisung „Zone industrielle à caractère national“. Der PS ZAE untergliedert die bestehenden nationalen Gewerbebezonen in

- „Zones industrielles à caractère national“ und
- „Zones d'activités spécifiques à caractère national“.

Dabei stellt die „**Zone d'activité spécifique à caractère national**“ eine spezialisierte Form der nationalen Zone dar. 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.

Durch die Einrichtung von Spezialzonen wird die Bereitstellung von Infrastrukturen für Betriebe mit spezifischen Anforderungen erleichtert.

Weiterhin gilt, dass nationale Gewerbebezonen vom Staat entwickelt und finanziert werden. Die Flächen sind im Eigentum des Staates. Grundsätzlich dürfen sich in nationalen Gewerbebezonen nur neue Aktivitäten ansiedeln. Die Aktivitäten sollten den von der Regierung definierten „Secteurs Moteurs“ angehören und damit einen Beitrag zur nationalen Wirtschaftsentwicklung leisten.



6.2 Regionale Gewerbebezonen

Bei den **regionalen Gewerbebezonen** sichert der PS ZAE die bestehenden Gewerbebezonen und legt darüber hinaus neue Gewerbebezonen fest. Bezüglich der Nutzungen in den regionalen Zonen legt der PS ZAE zwei Nutzungstypologien fest, um den Anforderungen der Raumplanung und der gewerblichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Die Definition der regionalen Gewerbebezonen wird in Kapitel III des PS ZAE unter V.2.1 "Art. 60 Zones d'activités artisanales à caractère régional" bzw. V.2.2 "Art. 60 bis. Zones d'activités économiques à caractère régional" geregelt. Die Bezeichnung lautet:

- „Zones d'activités artisanales à caractère régional“ **TYPE I**
- „Zones d'activités économiques à caractère régional“ **TYPE II**

Diese können entweder einzeln ausgewiesen werden oder aber als räumliche Gliederung an einem Standort.

Der **TYPE I „Zones d'activités artisanales à caractère régional“** umfasst im Wesentlichen die Regelungen der heute bestehenden regionalen Gewerbebezonen. Das zu bildende oder bestehende Gewerbesyndikat hat unter Partizipation des Staates die Planungshoheit und ist im Besitz der Flächen. Die Regionalen Gewerbebezonen werden vom Staat und vom Syndikat finanziert. Die Ansiedlung von Aktivitäten richtet sich nach den Vorgaben des PS ZAE und erfolgt in Abstimmung mit dem Staat. In den Zonen des TYPE I sind Unternehmen zulässig, die aus den Bereichen « activités industrielles légères, artisanales, commerce de gros, transport ou logistique ainsi que des prestations de services directement liées » stammen.

Bei **TYPE II**, der „Zones d'activités économiques à caractère régional“ sollen ebenfalls mehrere Gemeinden im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit eine Gewerbezone betreiben. Das hierfür zu bildende oder bestehende Gewerbesyndikat ist im Besitz der Flächen, hat die Planungshoheit und finanziert die Gewerbezone. Der Staat kann sich an der Finanzierung beteiligen. Welche Firmen sich in der Gewerbezone ansiedeln können, entscheiden das Syndikat bzw. die kooperierenden Gemeinden. Firmen aus den Bereichen « activités industrielles légères, artisanales, commerce de gros, transport ou logistique ainsi que des prestations de services directement liées » sowie « activités de commerce de détail jusqu'à concurrence d'une surface de vente de 2000 m² ainsi que les activités de services professionnels ou administratifs jusqu'à une surface construite brute maximale de 3500 m² » können angesiedelt werden.

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, eine **räumliche Gliederung aus TYPE I und TYPE II an einem Standort** gemäß V.2.3 auszuweisen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen beiden Typen der regionalen Gewerbegebiete herzustellen und Rücksicht auf spezifische regionale Anforderungen zu nehmen. Welchen Anteil der jeweilige Typ an der Gesamtgewerbezone hat, ist hierzu im Rahmen der étude préparatoire zum PAG oder in anderen Studien der Gemeinde bzw. des Syndikates zu untersuchen.

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.

Der PS ZAE legt fest, welche der regionalen Zonen welchem Typ zuzuordnen sind. Diese Festlegung wird anschließend auf nachfolgenden Planungsebenen (PAG, PAP) konkretisiert, indem das Gewerbe-Syndikat und die betreffenden Gemeinden unter Beteiligung des Staates die Gewerbebezonen nach der im PS ZAE festgelegten Typologie ausweisen. Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt auf kommunaler Ebene.



6.3 Kommunale Gewerbebezonen

Für die **kommunalen Gewerbebezonen** gibt es an der bestehenden Typologie des „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ keine Änderungen. Die Typologie der kommunalen Gewerbebezonen richtet sich nach Art. 14 und Art. 15 des oben genannten Règlement:

- „Zones industrielles à caractère communal“
- „Zones d'activités économiques à caractère communal“

Unabhängig von der Typologisierung werden im PS ZAE Regelungen zu Ausweisung, Umklassierung oder Flächenrücknahme, sowie zur Ansiedlung von Einzelhandel aufgestellt.

6.4 Übersicht der Typologisierung der nationalen, regionalen und kommunalen Gewerbebezonen

Die im PS ZAE vorgenommene Typologisierung der Industrie- und Gewerbebezonen ist in der nachfolgenden Grafik zusammenfassend dargestellt.

national

- „Zones industrielles à caractère national“
- „Zones d'activités spécifiques à caractère national“

regional

- TYPE I „Zones d'activités artisanales à caractère régional“
- TYPE II „Zones d'activités économiques à caractère régional“

kommunal

- „Zones industrielles à caractère communal“
- „Zones d'activités économiques à caractère communal“





III Regelungen des Plan Directeur Sectoriel « Zones d'Activités Économiques »

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 2004 definierten Diversifizierungsbranchen („secteurs moteurs“).

Diese Branchen sollen aus gesamtstaatlichem 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. Die Aktivitäten sollten den von der Regierung definierten Schwerpunktbranchen angehören und damit einen Beitrag zur nationalen Wirtschaftsentwicklung leisten oder der Erfüllung besonderer, national relevanter Funktionen dienen.

Der PS ZAE gliedert die nationalen Gewerbebezonen angelehnt an das „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune“ neu. Künftig wird es „Zones industrielles à caractère national“ und eine spezialisierte Form, „Zones d'activités spécifiques à caractère national“ geben. In den spezifischen Zonen sollen sich Unternehmen ansiedeln, die der gleichen Wirtschaftsbranche zugeordnet sind. Die spezifische Nutzung wird im PS ZAE festgelegt und kann zum Beispiel „Zone logistique“, „Zone portuaire“ oder „Zone audiovisuelle“ sein. In diesen spezialisierten Zonen sind neben neuen Aktivitäten auch Verlagerungen von in Luxemburg ansässigen Unternehmen des spezifischen Sektors zulässig.

Der PS ZAE legt folgende Typologie der nationalen Gewerbebezonen fest:

Vorgaben
<p>V.1.1 „Zones industrielles à caractère national“</p> <p>Les zones industrielles à caractère national sont prioritairement destinées à accueillir des activités ou entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités ou entreprises de prestation de services considérées comme ayant une influence motrice sur le développement économique national.</p>
<p>V.1.2 „Zones d'activités spécifiques à caractère national“</p> <p>Les zones d'activités spécifiques à caractère national sont prioritairement destinées à accueillir des activités ou entreprises répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou des fonctions spécifiques d'importance nationale.</p>



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, Décision du Conseil de Gouvernement 29.2.2008), zum anderen gibt es nationale Zonen, die nur durch die Besitzverhältnisse (Flächen im Eigentum des Staates) definiert sind.

Durch den PS ZAE wird diese Ausweisung jetzt einheitlich vollzogen werden. Der PS ZAE legt die unten aufgeführten Gewerbebezonen entsprechend der im PS ZAE aufgestellten Typologie der nationalen Gewerbebezonen fest.

Vorgaben	
V.1.3	<p>Der PS ZAE legt folgende Gewerbebezonen als „Zones industrielles à caractère national“ fest :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bascharage Bommelscheuer▪ Bettembourg-Dudelange Krakelshaff *▪ Bettembourg-Dudelange Wolser▪ Bettembourg Scheleck I▪ Bettembourg Scheleck II▪ Bettembourg Scheleck IV▪ Differdange-Sanem Haneboesch▪ Dudelange Riedchen▪ Echternach *▪ Foetz▪ Pétange Grand Bis *▪ Pétange-Rodange PED▪ Sanem Paafewee *▪ Wiltz
V.1.4	<p>Der PS ZAE legt folgende bestehenden Gewerbebezonen als „Zones d'activités spécifiques à caractère national“ fest :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bettembourg-Dudelange Eurohub-Sud* – „Zone logistique“▪ Bettembourg Scheleck III – „Zone logistique“▪ Betzdorf * – „Zone audiovisuelle et de télécommunications“▪ Contern Weiergewan – „Zone logistique“▪ Merttert-Hafen * – „Zone portuaire“

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



1.2 Neue nationale Gewerbebezonen

1.2.1 Zones industrielles à caractère national

Neben der Sicherung der bestehenden Gewerbebezonen, die national genutzt werden und der Zuordnung dieser in die neue Typologie mit nationalen Spezialzonen, werden zur Sicherung nationaler Interessen durch Ansiedlung weiterer Firmen, die einen Beitrag zur nationalen Wirtschaftsentwicklung leisten, folgende neue nationale Gewerbebezonen festgelegt.

Vorgaben	
V.1.5	Der PS ZAE legt folgende neue nationale Gewerbebezonen als „Zones industrielles à caractère national“ fest : <ul style="list-style-type: none">▪ Sanem Paafewee-Ouest▪ Crassier Ehlerange

Bei den oben genannten Zonen „Sanem Paafewee-Ouest“ und „Crassier Ehlerange“ handelte es sich bisher um „zones à études“. Dies bedeutet, dass die (künftige) Nutzung dieser Zonen und somit die Zuordnung zu einem bestimmten Zonentypus (z.B. Wohnnutzung, Gewerbe, Grünnutzung etc.) zum Zeitpunkt der Ausweisung noch nicht endgültig geklärt war.

1.2.2 Zones d'activités spécifiques à caractère national

1.2.2.1 Zone 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 Schwerpunktbereiche der Diversifizierung. Hierzu gehört auch die Gesundheits- und Medizintechnik. Um einer wirtschaftlichen Diversifizierung Rechnung zu tragen, wird unter anderem eine spezifische nationale Gewerbezone ausgewiesen, die zur Ansiedlung von Unternehmen aus der Gesundheits- und Medizintechnik vorgesehen ist. Hierzu klassiert der PS ZAE einen Teil einer bereits planungsrechtlich als kommunale Gewerbezone ausgewiesenen Zone in Dudelange als „Zone d'activités spécifiques à caractère national“ um.

Vorgaben	
V.1.6	Der PS ZAE legt folgende Gewerbezone als „Zone d'activités spécifiques à caractère national“ fest : <ul style="list-style-type: none">▪ Dudelange (Koibestrachen) – „Technologies de la Santé“



1.2.2.2 Parc des Expositions

Für den Fall, dass die Messe nicht auf dem Plateau Kirchberg verbleiben kann, wird der PS ZAE einen Ersatzstandort ausweisen, um entsprechende Flächenvorkehrungen für eine etwaige Verlagerung zu treffen. Von der Stadt Luxemburg wurden hierfür geeignete Flächen im Südwesten der Stadt identifiziert.

Da die Ansiedlung einer Messe im nationalen Interesse steht, werden die Flächen über den PS ZAE als spezifische nationale Zone ausgewiesen.

Vorgaben
<p>V.1.7 Der PS ZAE legt folgende neue nationale Gewerbezone als „Zone d’activités spécifiques à caractère national“ fest :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Luxembourg-Hollerich – „Parc des Expositions“



1.2.2.3 Tanklagerstandorte

Durch die Direktive 68/414/EWG haben sich die Mitgliedstaaten der EWG 1968 verpflichtet, Mindestvorräte an Erdöl und/oder Erdölerzeugnissen vorzuhalten. Mit der Direktive 98/93/EG wurde die Direktive 1998 konkretisiert und an die aktuellen Rahmenbedingungen der gemeinschaftlichen Binnenmärkte und der Entwicklung auf den internationalen Erdölmärkten angepasst.

Die Direktive sieht vor, dass den Mitgliedstaaten im Fall von Schwierigkeiten in der Versorgung mit Erdöl Vorräte zur Verfügung stehen. Diese Vorräte sind zum einen für das jeweilige Land selbst gedacht, aber auch im Falle von Versorgungsengpässen für andere Europäische Staaten zur Verfügung zu stellen. Die Bevorratung bezieht sich auf Motorbenzin, Flugtreibstoffe, Gasöl, Dieselöl, Leuchtöl und Heizöl und soll mindestens dem nach dem Tagesdurchschnitt errechneten Inlandsverbrauch von 90 Tagen des jeweiligen Landes entsprechen.

Hierbei sollen die Mitgliedstaaten eine mit der Vorratshaltung betraute Stelle oder Körperschaft gründen. Die übrigen Vorräte können auch von Raffineriebetrieben oder anderen, dritten Firmen gehalten werden. Eine Zusammenarbeit zwischen der Regierung und der Industrie ist zu empfehlen. Die Erdölvorräte können grundsätzlich überall in der Gemeinschaft gehalten werden.

Die Umsetzung der Direktive regelt im Falle Luxemburgs 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. Vor diesem Hintergrund wurden von der Energiedirektion des Wirtschaftsministeriums zwei Bevorratungsszenarien erarbeitet:

Szenario I wurde auf Basis des heute existierenden Bedarfs berechnet und geht davon aus, dass dieser im heutigen Umfang bestehen bleibt. Unterschieden wurde einmal in die, nach dem Règlement grand-ducal du 31 octobre 1973 relatif aux obligations de stockage de produits pétroliers vorgeschriebene Mindestbevorratung von 45/55⁵ Tagen des durchschnittlichen täglichen Inlandsverbrauches sowie die Gesamtbevorratung von 90 Tagen auf Luxemburger Territorium. Hierbei entsprechen 45/55 Tage einem Lagerbedarf von etwa 510.000 m³ und 90 Tage von 860.000 m³.

Szenario II wurde unter der Annahme errechnet, dass es zu einer Angleichung der Kraftstoffpreise mit den Nachbarländern kommt und sich dadurch die Nachfrage reduziert. Auch hier wurde zwischen 45/55 Tagen und 90 Tagen auf Luxemburger Territorium differenziert. Ergebnis hierbei war für 45/55 Tage ein Bedarf von rund 212.000 m³ und für 90 Tage von etwa 355.000 m³.

Unter der Annahme einer Bevorratung von 45/55 Tagen im Inland muss in beiden Szenarien die Bevorratungsmenge der restlichen Tage in anderen Mitgliedstaaten der EU angelegt werden, so wie es bisher auch schon geschieht.

Die bestehenden Vorräte an Erdöl und/oder Erdölerzeugnissen in Luxemburg beliefen sich im Jahr 2008 auf rund 196.500 m³, was 20,5 Tagen Vorrat nach heutigem durchschnittlichem Tagesbedarf entspricht.

Das heißt, dass Luxemburg derzeit nicht genügend Kapazitäten vorhalten kann, um die Vorgaben des Règlement grand-ducal du 31 octobre 1973 relatif aux obligations de stockage de produits pétroliers und der EU zu erfüllen.

⁵ 45 = Benzin, 55 = Diesel; 45/55 bedeutet Bevorratung der benötigten Mengen an 45 Tagen von Benzin und an 55 Tagen von Diesel



Hinzu kommt, dass die Genehmigung für die bestehenden Tanklager in Bertrange bis 2011 ausläuft und in Luxemburg-Cessange die Betriebsgenehmigung im gleichen Jahr endet. Das weitere Betreiben der Lager in Bertrange wird aus Nachbarnschutzgründen (SEVESO-Richtlinie) schwierig werden, da der Abstand der Tanklager zur angrenzenden Wohnbebauung zum Teil unter 100 Meter beträgt. Das Tanklager in Luxemburg-Cessange soll im Zuge der Umsetzung des Masterplans „Porte de Hollerich“ und der Realisierung des Peripherie-Bahnhofs ebenfalls verlagert werden.

Mit der möglichen Schließung dieser beiden Tanklagerstandorte entsteht ein weiteres Bevorratungs-Defizit, da knapp 110.000 m³ (11,5 Tage) wegfallen. Somit wären dann nur noch 86.000 m³ strategische Reserve (9 Tage der heutigen Nachfrage und 22 Tage bei Angleichung der Kraftstoffpreise) auf nationalem Hoheitsgebiet in den bestehenden Tanklagern in Leudelange, Dippach, Findel und Hafen Mertert vorhanden.

Der Hafen Mertert, der bereits zur Lagerung von Erdöl und/oder Erdölzeugnissen genutzt wird, ist im PS ZAE als „Zone industrielle spécifique à caractère national“ für wasserbezogenen Umschlag und die Lagerung von Mineralölprodukten vorgesehen („Zone portuaire“). Eine vorliegende Planung zeigt auf, dass hier eine zusätzliche Lagerkapazität von rund 90.000 m³ geschaffen werden kann, wodurch eine nationale Bevorratungsreserve von 176.000 m³ zur Verfügung stehen könnte. Dies reicht jedoch nicht aus, um innerhalb des Landes eine Reserve von 45/55 Tagen vorzuhalten.

Der Fehlbedarf bei eventueller Schließung der Tanklager von Bertrange und Cessange und einer Herstellung der zusätzlichen Lagerkapazität im Hafen Mertert beläuft sich nach Szenario I auf 334.000 m³ bei 45/55 Tagen und 684.000 m³ bei 90 Tagen und nach Szenario II auf 36.000 m³ bei 45/55 Tagen und 179.000 m³ bei 90 Tagen.

Vor diesem Hintergrund müssen die verbleibenden, vorhandenen Standorte gesichert und neue Standorte ausgewiesen werden, um künftig genügend nationale Kapazitäten vorhalten zu können. Hierzu soll der PS ZAE im nationalen Interesse die vier bestehenden Standorte (Leudelange, Dippach, Findel und Hafen Mertert) sichern und neue Flächen ausweisen, die künftig als mögliche Tanklagerstandorte in Frage kommen können.



1.3 Kommunale und regionale gewerbliche Nutzung in nationalen Gewerbebezonen

In einigen nationalen Gewerbebezonen wurden Teilflächen für Betriebe, die typischerweise in kommunalen Gewerbebezonen angesiedelt sind, ausgegliedert.

Diese hybride Nutzung – also die kommunale Nutzung auf nationalen Flächen – 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.

Vorgaben

V.1.8 In besonderen, begründeten Ausnahmefällen können flächenmäßig untergeordnete Teilbereiche von nationalen Gewerbebezonen entsprechend den Regelungen zu kommunalen oder regionalen Zonen genutzt werden. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium zu treffen.

Mit dieser Regelung wird ermöglicht, dass in besonderen, begründeten Ausnahmefällen auf kleineren Teilbereichen von nationalen Gewerbebezonen 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 Gewerbebezonen wurden in der Vergangenheit bereits Teilflächen für Betriebe, die typischerweise in kommunalen Gewerbebezonen angesiedelt sind, ausgegliedert:

- Bascharage Bommelscheuer
- Bettembourg-Dudelange Scheleck I und II
- Contern Weiergewan
- Differdange-Sanem Haneboesch
- Echternach
- Foetz

Im PS ZAE werden die gesamten Flächen als nationale Gewerbezone geführt. Der kommunale Nutzungsanteil wird zu Informationszwecken dargestellt. Es ist eventuell zu prüfen, ob für einzelne dieser Flächen künftig die Möglichkeit bzw. Notwendigkeit besteht, eine Umklassierung von national in kommunal vorzunehmen. Eine solche Änderung bzw. Präzisierung kann nur über einen POS erfolgen da diese nationalen Zonen per „74er PAP“, der einem heutigen POS entspricht, erlassen wurden. Diese Prozedur muss separat, das heißt außerhalb des PS ZAE erfolgen.

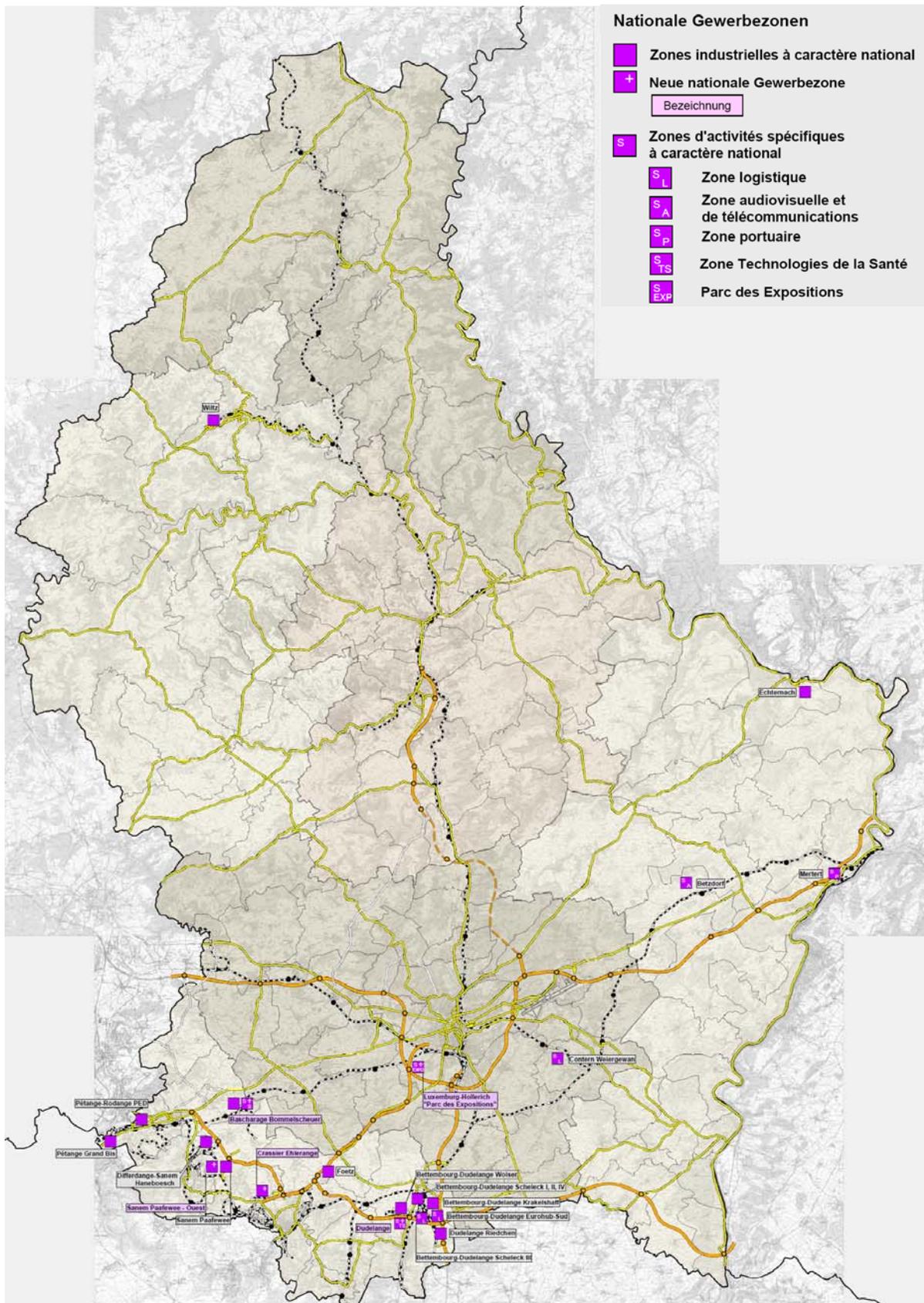


1.4 Regelungen für weitere nationale Gewerbebezonen

Um dem absehbaren Flächenbedarf nach 2020 Rechnung zu tragen oder um auf besondere Entwicklungen zu reagieren, können – unbeschadet sonstiger verbindlicher Regelungen – über die im PS ZAE vorgesehenen Flächen hinaus, weitere nationale Zonen ausgewiesen werden.

V o r g a b e n	
V.1.9	Die Ausweisung weiterer nationaler Zonen ist möglich, wenn diese aus gesamtstaatlichem Interesse, insbesondere zur Deckung des langfristigen Flächenbedarfs, erforderlich ist.







2. Regelungen für regionale Gewerbebezonen

Neue raumrelevante Gewerbebezonen sollen, mit Ausnahme der nationalen Gewerbebezonen, ausschließlich im Rahmen von interkommunalen 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.

Durch koordinierte regionale Gewerbebezonen wird der ungesteuerten Zersiedelung der Landschaft durch die Ausweisung einer Vielzahl von kleinen kommunalen Gewerbebezonen 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 dadurch Flächen für kleineres Gewerbe und Handwerk auf kommunaler Ebene gesichert, die nicht mehr wie in der Vergangenheit durch „höherwertige“ Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen ab einem bestimmten Schwellenwert) genutzt werden können.

Der PS ZAE geht dabei wie folgt vor: Die bestehenden Gewerbebezonen, die regional genutzt werden, werden gesichert und neue regionale Gewerbebezonen werden festgelegt. Die Gemeinden übernehmen die bereits bestehenden Gewerbebezonen, die regional genutzt werden, gemäß Artikel 60 des „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune“, der durch den PS ZAE geändert wird, als TYPE I und TYPE II in ihren PAG.

Die neuen regionalen Gewerbebezonen werden ebenfalls gemäß des geänderten Artikel 60 des „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune“, als TYPE I und TYPE II in den PAG übernommen. 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 bzw. eine gewerbeflächenbezogene interkommunale Kooperation rechtskräftig gebildet worden ist bzw. bereits besteht.



2.1 Typologie

Der PS ZAE legt für regionale Gewerbezone eine differenzierte Typologie fest. Hierbei unterscheidet der PS ZAE zwei Typen der regionalen Gewerbezone: „Zones d'activités artisanales à caractère régional“ TYPE I und „Zones d'activités économiques à caractère régional“ TYPE II, die entweder einzeln ausgewiesen werden können oder aber als räumliche Gliederung an einem Standort. Der PS ZAE legt fest, welche der bestehenden und welche der neuen Zonen welchem Typ zuzuordnen sind. Diese Festlegung wird auf nachfolgenden Planungsebenen (PAG) übernommen.

Vorgaben	
Der PS ZAE ersetzt den Artikel 60 des „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune“ durch folgende Regelung:	
V.2.1 "Art. 60 Zones d'activités artisanales à caractère régional"	TYPE I
Les zones d'activités artisanales à caractère régional sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux ou des communautés urbaines et regroupent toutes activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique ainsi que des prestations de services directement liées.	
V.2.2 "Art. 60 bis. Zones d'activités économiques à caractère régional"	TYPE II
Dans les zones d'activités économiques à caractère régional sont admises, outre les activités précisées à l'article 60, les activités de commerce de détail jusqu'à concurrence d'une surface de vente de 2000 m ² ainsi que les activités de services professionnels ou administratifs jusqu'à une surface construite brute maximale de 3500 m ² .	

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.

In den Zonen des Type I 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 qm begrenzt. So könnte beispielsweise ein Möbelhersteller innerhalb einer regionalen Zone Type I seine Produkte im „Werksverkauf“ anbieten (vgl. Kap. 6 „Regelungen für Einzelhandel“).

Die regionalen Zonen des Type II 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 Type II bietet kooperierenden Gemeinden somit die Möglichkeit, aus raumstrukturellen Gründen erforderliche Regionalversorgung und kleine bzw. mittelgroße Bürodienstleistungen anzusiedeln. Dabei dürfen im Grundsatz keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe (mit Verkaufsflächen größer 2.000 qm) errichtet werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 10.000 qm 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 qm Bruttogeschoßfläche (entsprechend bis zu 100 Mitarbeitern) begrenzt.

In einzelnen Fällen, die gegenwärtig nicht eindeutig einer Typologie zuzuordnen sind, gibt der PS ZAE für eine Zone beide Typen vor. Der jeweilige Anteil von TYPE I / TYPE II wird von der Standortgemeinde in Absprache mit dem Syndikat festgelegt und im PAG entsprechend ausgewiesen.

Vorgaben

V.2.3 Gibt der PS ZAE für eine Zone beide Typen vor, ist der jeweilige Flächenanteil von TYPE I / TYPE II im PAG der Standortgemeinde in Absprache mit dem Syndikat festzulegen.



2.2 Bestehende regionale Gewerbebezonen

In Luxemburg bestehen 16 Gewerbebezonen, die regional genutzt werden. Diese werden gemäß V.2.1 als „**Zone d'activités artisanales à caractère régional**“ **TYPE I** festgelegt.

V o r g a b e n		
V.2.4	Der PS ZAE legt die folgenden bestehenden Gewerbebezonen gemäß V.2.1 als „ Zone d'activités artisanales à caractère régional “ TYPE I fest:	
Région Nord		
Syndicat SICLER, Clervaux		
Sites de		
▪	Eselborn/Lentzweiler	TYPE I
▪	Troisvierges (2 sites - Stackem et Gare)	TYPE I
▪	Hosingen	TYPE I
Région Ouest		
Syndicat „de Réidener Kanton“, Redange/Attert		
Sites de		
▪	Rambrouch-Riesenhaff	TYPE I
▪	Redange/Attert	TYPE I
Syndicat intercommunal de Wiltz/Winseler		
Site de		
▪	Wiltz	TYPE I
Région Est		
Syndicat S.I.A.E.R., Echternach		
Site de		
▪	Echternach	TYPE I
Syndicat S.I.A.E.G., Grevenmacher		
Site de		
▪	Potaschbiérg	TYPE I
▪	Mertert	TYPE I
Syndicat S.I.A.E.R., Remich		
Site de		
▪	Mondorf Ellange-Gare („Triangle Vert“)	TYPE I



Région Sud	
Syndicat Kordall, Pétange	
Site	
▪ Pétange Grand Bis (Rodange)	TYPE I
Syndicat Z.A.R.E., Belvaux	
Sites de	
▪ ZARE-Ouest, Ehlerange	TYPE I
▪ ZARE-Est, Ehlerange	TYPE I
▪ „Sommet“, Esch-sur-Alzette	TYPE I
Région Centre-Nord	
▪ Zone Roost, Bissen	TYPE I
Région Centre Sud	
Syndicat ZARO - Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du pays	
▪ Site de Grass	TYPE I

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



2.3 Erweiterung und Neuausweisung von regionalen Gewerbebezonen

Mit dem Plan Sectoriel „Zones d'activités économiques“ sollen sowohl der ermittelte Flächenbedarf für gewerbliche Zonen gedeckt werden, 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 interkommunalen 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 Ausweisung 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 ausweisen. Diese Ausweisung orientiert sich an fachplanerischen Kriterien (z.B. Erschließung, Topografie, benachbarte Nutzungen) wie auch den Zielen der Raumordnung, insbesondere zur Schaffung einer regionalen Ausgewogenheit, zur Stärkung zentraler Orte und zur Minimierung des Pendlerverkehrs.

Der zugrunde liegende ‚Räumliche Ansatz‘ zur Ausweisung von Gewerbebezonen im Rahmen des PS ZAE wurde in Kapitel 4.2 des Teil I ausführlich erläutert. Vor diesem Hintergrund sind im gesamten Land bis zum Jahr 2020 Flächenausweisungen von rund 340 ha in regionalen Zonen vorgesehen.



2.4 Regelungen für weitere regionale Gewerbebezonen

Über die Flächen für regionale Gewerbebezonen, die im PS ZAE ausgewiesen werden, hinaus, können Gemeinden im Rahmen einer Communauté Urbaine oder organisiert durch ein Syndicat intercommunal weitere regionale Gewerbebezonen – unbeschadet sonstiger verbindlicher Regelungen – ausweisen, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind:

V o r g a b e n	
V.2.5	Der PS ZAE legt folgende Kriterien zur Ausweisung neuer gewerblicher regionaler Zonen fest: <ul style="list-style-type: none">a) Es besteht nachweisbarer Bedarf für eine Neuausweisungb) Die räumlich ausgewogene Verteilung von Zonen zwischen den Teilräumen des Landes ist gesichert, vorhandene Flächenreserven sind berücksichtigt, nicht geeignete Flächen wurden zurückgenommenc) Es hat ein regionaler Prozess zur Standortfindung und Koordination der Nutzung von Flächen stattgefundend) Eine effektive Flächennutzung ist gewährleistete) Die Umsetzung der zusätzlichen regionalen Zone (Erweiterung einer bestehenden regionalen Gewerbezone bzw. neue regionale Gewerbezone) erfolgt durch ein Syndicat Intercommunal oder eine Communauté Urbaine.

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 Ausweisung von regionalen Zonen erforderlich machen würde.

Die Voraussetzung zur Ausweisung neuer regionaler Zonen ist ein nachweisbarer Gewerbeflächenbedarf. Ein nachweisbarer Bedarf ist in der Regel dann gegeben, wenn 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.

Bei der Ausweisung 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 1000 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 Verkehren schwierig erschließbaren Regionen zu begrenzen. Für die anderen Regionen, die eine höhere Zentralität aufweisen, gilt diese Einschränkung nicht.



In allen Fällen hat ein regionaler Prozess zur Koordination der Nutzung von Flächen stattzufinden. Das heißt, dass vor der Ausweisung ein Prozess, z.B. in Form einer Studie, erfolgen soll, in der dargelegt wird, welche Nutzungen für die Flächen vorgesehen sind und ob diese in ein Gesamtkonzept passen, bzw. in einen räumlichen Zusammenhang mit anderen Gewerbebezonen gebracht werden können, um eine optimale Standortauswahl zu gewährleisten.

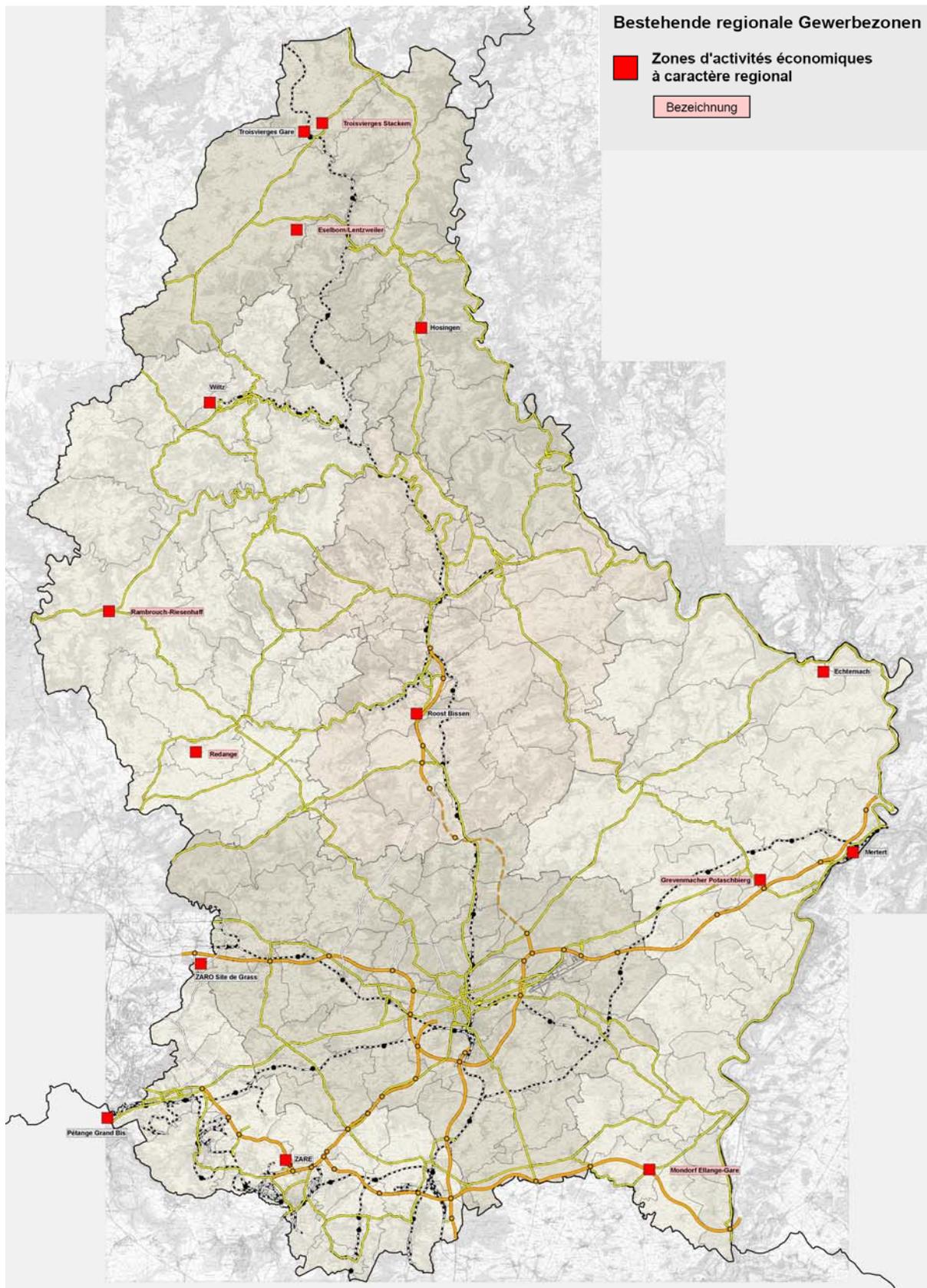
Bei der Planung einer Gewerbezone ist darauf zu achten, dass sie effektiv genutzt werden kann, indem die verfügbaren Grundstücksgrößen der Nachfrage entsprechen und die Zone stufenweise entwickelt werden kann. Somit wird vermieden, dass erschlossene Flächen längerfristig ungenutzt bleiben. Hierfür ist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

- a) die zum Zeitpunkt der Antragstellung benötigten Flächen in Planungsstufen zeitlich versetzt entwickelt werden können. Wenn die Realisierung (Volllauf der Fläche), länger dauert als zunächst geplant, müssen nicht alle Flächen zu Anfang erschlossen werden;
- b) schon bei der Planung mögliche, optionale Erweiterungsflächen betrachtet werden. Dies begründet sich daraus, dass, wenn Gewerbeflächen 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.
- c) bei der Planung einer Zone die Parzellen nicht frühzeitig festgelegt werden, 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)

Eine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung einer regionalen Zone ist, dass vor dem Beginn erster Erschließungs- oder Baumaßnahmen ein regionales Syndikat oder eine andere, verbindliche Kooperationsform (z.B. Communauté urbaine) gegründet wurde.

Bei der Gründung regionaler Syndikate sollte ein angemessener räumlicher Umgriff (angemessene Anzahl der beteiligten Gemeinden) berücksichtigt werden.







3. Regelungen für kommunale Gewerbebezonen

3.1 Bestehende kommunale Gewerbebezonen

Der PS ZAE verfolgt das Ziel, Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang, auch auf der kommunalen Ebene vorzuhalten und somit alle bestehenden kommunalen Gewerbeflächen mit Planungsrecht („Zone industrielle à caractère communal“ und „Zone d’activité économique à caractère communal“), 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. Dies kann dann gewährleistet werden, wenn im Rahmen der kommunalen Planungen die Belange der Wirtschaft, insbesondere durch Sicherung und Entwicklung gewerblicher Zonen, beachtet werden.

Deshalb trifft der PS ZAE folgende Regelung, die für alle kommunalen Gewerbe- und Industriezonen, mit Ausnahme der im PS ZAE rückklassierten Zonen gilt:

Vorgaben	
V.3.1	Kommunale Industrie- und Gewerbebezonen, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des PS ZAE im PAG rechtsgültig ausgewiesen sind, können von den Gemeinden nur dann umklassiert bzw. zurückgenommen werden, wenn die Belange der gewerblichen Entwicklung gewährleistet sind.

Es ist Inhalt des PS ZAE, auch in den kommunalen Gewerbebezonen die Zielaussagen zur gewerblichen Entwicklung umzusetzen. Deshalb sollen bei Planungen der Gemeinden die Belange der Wirtschaft berücksichtigt werden. Hierbei wird erwartet, dass die Kommunen insbesondere ein auch regional abgestimmtes Flächenmanagement betreiben. Dies ist im Rahmen der Planungsdokumente zu den einzelnen Verfahren nachzuweisen.

Der PS ZAE gewährleistet den Gemeinden einen eigenständigen Planungsspielraum insofern, als sie im Rahmen ihrer kommunalen Planungen im Betrachtungszeitraum bis 2020 Flächen aufgrund lokaler Erwägungen klassieren können.

Bei kommunal klassierten Flächen steht das Ziel des PS ZAE, gewerbliche Flächen zu sichern und weiter zu entwickeln im Vordergrund. Deshalb ist vorgesehen, dass solche, heute für gewerbliche Nutzungen klassierte Zonen, langfristig für diese Aktivitäten gesichert werden.

Aufgrund vorhandener Nutzungen oder Entwicklungsabsichten können bestehende kommunale Gewerbebezonen in „Zones spéciales“ für Einzelhandel nach Art. 16, „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d’un plan d’aménagement général d’une commune“ oder „Zones mixtes“ mit einem Schwerpunkt für gewerbliche Nutzungen nach Art. 12, „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d’un plan d’aménagement général d’une commune“ umklassiert und damit im Sinne der vorhandenen oder möglichen Nutzungen präzisiert werden.

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 Abweichung von



den Zielen des PSZAE 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. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Prozeduren zur Aufstellung oder Änderung der kommunalen Pläne bzw. Fachpläne und ist der „Commission d'aménagement“ vorzulegen.

Weitere Regelungen des PS ZAE, insbesondere die Vorgabe zu Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen sowie die Rückklassierung von Potenzialflächen mit Planungsrecht sind zu beachten.

3.2 Regelungen für neue kommunale Gewerbebezonen

Da sich die gewerbliche Entwicklung in Luxemburg zukünftig auf regionale Gewerbeflächen und interkommunale Kooperationen konzentrieren soll, regelt der PS ZAE die Entwicklung neuer kommunaler Zonen innerhalb der Gemeinden.

Der PS ZAE legt zu neuen kommunalen Gewerbeflächen fest:

Vorgaben	
V.3.2	Bis zum Jahr 2020 können Gemeinden zusätzliche kommunale Gewerbebezonen bis insgesamt maximal 2 ha ausweisen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none">a) in der Gemeinde sind keine Potenzialflächen mit Planungsrecht mehr verfügbar oder es besteht nachweisbarer Bedarf für die Flächenausweisungb) wenn möglich ist eine bestehende Gewerbezone zu vergrößern bevor an einem neuen Standort eine neue Gewerbezone ausgewiesen wird.
V.3.3	Zusätzlich zu den 2 ha aus V.3.2 sind Neuausweisungen einer kommunalen Zone für Verlagerungen bzw. Vergrößerungen von gemeindeansässigen Firmen zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none">a) in der Gemeinde sind keine geeigneten Potenzialflächen mit Planungsrecht vorhandenb) das geplante Projekt kann aus betrieblichen bzw. wirtschaftlichen Gründen nicht in einer regionalen Zone verwirklicht werden. <p>Die Größenordnung für Neuausweisungen ist auf den nachweisbaren Eigenbedarf der bestehenden Unternehmen innerhalb der Gemeinde begrenzt.</p>

Die künftige gewerbliche Entwicklung in Luxemburg soll in regionalen Gewerbebezonen stattfinden. Aus diesem Grund wurde die regionale Gewerbezone durch die Schaffung von zwei unterschiedlichen Typen für eine Reihe von zusätzlichen Firmen geöffnet, was am Beispiel der jetzt möglichen Ansiedlung von Einzelhandel bis 2000 m² Verkaufsfläche oder Büroverwaltungsflächen bis zu 3.500 m² in den Zonen des regionalen TYPE II zu erkennen ist.

Trotzdem soll den Gemeinden weiterhin ein Spielraum für die eigene gewerbliche Entwicklung über kommunale Gewerbebezonen offen gelassen werden. Diese wird allerdings bis zum Jahr 2020 sowohl größenmäßig als auch über zu erfüllende Kriterien eingeschränkt.



Hiervon weitestgehend ausgenommen sind Neuausweisungen für die Verlagerung oder Vergrößerung gemeindeansässiger Firmen, wenn sich diese nicht in regionalen Gewerbebezonen verwirklichen lassen. Dies gilt insbesondere für Unternehmen aus dem Bau- bzw. Transportgewerbe.

Im Ergebnis sollen die Regelungen in erster Linie dazu führen, dass Gemeinden die neuen regionalen Gewerbebezonen annehmen und deren Vorteile bei Entwicklung, Finanzierung und Organisationsform erkennen. 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.

3.3 Kommunale gewerbliche Zonen mit besonderem Steuerungsbedarf (ZBS)

Der PS ZAE soll räumlich besonders relevante bestehende Gewerbebezonen untersuchen und entsprechende Regelungen entwickeln, soweit diese zur Erfüllung der Ziele des Plan Directeur Sectoriel erforderlich sind. Diese Gewerbebezonen werden als kommunale gewerbliche Zonen mit besonderem Steuerungsbedarf (ZBS) bezeichnet. ZBS sind größere zusammenhängende Gewerbeflächen-Potenziale (> 5 ha) bestehender kommunaler gewerblicher Zonen (Planungsrecht vorhanden). Sie besitzen aufgrund ihrer Flächengröße eine überörtliche Raumwirkung und haben somit einen besonderen Steuerungsbedarf im Vergleich mit anderen, kleineren kommunalen Gewerbeflächenpotenzialen.

Ziel ist es, durch das Instrument der ZBS, raumbedeutsame, kommunale gewerbliche Flächenpotenziale zu sichern und gleichzeitig deren Entwicklung zu steuern. Hierzu ist es erforderlich, die möglichen Nutzungen einzuschränken, so dass diese Zonen gewerblichen Nutzungen, zum Beispiel produzierende oder lagernde Handwerker oder kleinere Gewerbeunternehmen zur Verfügung stehen und sich nicht zu Büro-Dienstleistungsgebieten oder Standorten des Einzelhandels entwickeln.

Der PS ZAE legt für kommunale gewerbliche Zonen mit besonderem Steuerungsbedarf (ZBS) folgende Regelungen zu zulässigen Nutzungen fest:

V o r g a b e n	
V.3.4	Die Flächen der ZBS sind dauerhaft für eine Ansiedlung von Nutzungen des gewerblichen Sektors zu erhalten.
V.3.5	Die Neuansiedlung von Einzelhandel in ZBS ist, außer den in V.6.14 - 17 geregelten Fällen, unzulässig.
V.3.6	Die Neuansiedlung von Bürodienstleistungen mit mehr als 3500 m ² in ZBS ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Dienstleister mit einer Tätigkeit im gewerblichen Sektor.

Der PS ZAE regelt diesbezüglich ausschließlich die nicht bebauten Flächen. Areale, für die vor Inkrafttreten des PS ZAE eine Baugenehmigung erteilt wurde, gelten als bebaute Flächen und werden von den Regelungen nicht erfasst.

Der PS ZAE will mit seinen Regelungen die ZBS aufgrund ihrer besonderen raumstrukturellen Bedeutung dauerhaft für Nutzungen des gewerblichen Sektors erhalten. Zum gewerblichen Sektor zählen insbesondere Betriebe aus der Industrie, produzierendes Gewerbe, Handwerker, Logistikunternehmen einschließlich Großhandel



sowie Dienstleister mit Lager- oder Serviceaktivitäten oder Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Nicht zum gewerblichen Sektor werden Einzelhandel und Büroaktivitäten gerechnet.

Um die Potenzialflächen der ZBS für eine gewerbliche Entwicklung zu sichern, wird die Ansiedlung von Einzelhandel eingeschränkt und die Dimension von Gebäuden für Bürodienstleistungen begrenzt.

Die Ansiedlung von Einzelhandel richtet sich nach den Vorgaben des Kapitels 6.

Die Größenbeschränkung auf 3500 m² 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.

Es ist vorgesehen, dass Dienstleister, die im gewerblichen Sektor tätig sind (z.B. 4th-Party-Logistik), zulässig sind.

Die Ausweisung der ZBS ist aufgrund der Nutzungsdefinition und der Flächengrößen der Zonen ein besonders wichtiges Regelungsinstrument des PS ZAE, dessen Fortführung einer regelmäßigen Betrachtung unterliegt. Im Rahmen des Monitoring der primären plans directeurs sectoriels sollen die räumlichen Entwicklungsprozesse überwacht und dokumentiert werden. Dabei können von der Landesplanung, wenn erforderlich, neue Ziele definiert werden, aus denen sich ein Änderungsbedarf im Rahmen der Fortschreibung des PS ZAE für die ZBS ergeben kann.

3.4 Rückklassierung von Potenzialflächen mit Planungsrecht

In den PAGs der Gemeinden ausgewiesene, heute nicht entwickelte und unbebaute Gewerbezone, beziehungsweise heute ungenutzte Potenzialflächen in Gewerbezone, die aus raumordnerischer Sicht ungeeignet sind, werden durch den PSZAE zurückgenommen. Die Gemeinde berücksichtigt dies in ihrem PAG und weist dieser Fläche bei der Überarbeitung des PAG eine neue Nutzung zu.

Dazu prüft der PS ZAE, welche ausgewiesenen Zonen oder Flächen aus raumordnerischer Sicht für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet sind. Als Kriterien werden insbesondere die Erschließung, die Lage im Raum, landschaftsplanerische und ökologische Aspekte (z.B. Wasserschutz) sowie ökonomische Belange berücksichtigt.



4. Zusammenfassung der ausgewiesenen Flächen

Im Rahmen des PS ZAE wird eine Flächenvorsorge getroffen, die für den im Planwerk vorgesehenen Zeithorizont bis 2020 ausreichend ist. Die Ausweisung bzw. Rückklassierung der Zonen ist durch die Regelungen des dritten Kapitels festgelegt.

In der nachfolgenden Übersicht sind die, jeweils angesetzten Flächengrößen von Neuausweisungen bzw. von Zonen, für die der PS ZAE eine neue Bestimmung vorsieht, zusammengefasst.

Neue Nationale Gewerbezon	70 ha
----------------------------------	--------------

Zusätzliche regionale Gewerbeflächen	338 ha
---	---------------

Kommunale Gewerbezon	70 ha
-----------------------------	--------------

Rückklassierung von Potenzialflächen mit Planungsrecht	60 ha
---	--------------

Sondernutzungen von nationalem Interesse	zu definieren
---	----------------------



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 Ausweisung von regionalen Zonen, die Festlegung der ZBS und die Einschränkungen bzw. Regelungen für den Einzelhandel.

Darüber hinaus ist es im Zuge der Flächenausweisungen auf kommunaler Ebene und im Zuge von interkommunalen 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 Type II angemessene Flächen bzw. Flächenanteile für diese Nutzergruppen vorzuhalten.

Vor diesem Hintergrund regelt der PS ZAE, dass bei der Neuausweisung von Gewerbebezonen bzw. der Nutzung vorhandener Potentialflächen ein angemessener Flächenanteil für Handwerker und kleinere Gewerbebetriebe vorzusehen ist. Ergänzend wird vorgegeben, dass eine Umklassierung von Aktivitätszonen nur dann möglich ist, wenn die Belange von Handwerksbetrieben und Kleingewerbe gewahrt sind.

Diese Regelungen korrespondieren mit der im PS ZAE enthaltenen Option, dass die Kommunen in begrenztem Umfang zusätzliche Gewerbebezonen ausweisen können (vgl. 3.2 „Regelungen für neue kommunale Gewerbebezonen“). 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.

Vorgaben	
Der PS ZAE legt fest:	
V.5.1	Bei der Ausweisung neuer Gewerbebezonen sowie bei der Nutzung von vorhandenen gewerblichen Potenzialflächen mit Planungsrecht in kommunalen Gewerbebezonen bzw. regionalen Gewerbebezonen Type II ist ein angemessener Flächenanteil für Handwerker und kleinere Gewerbebetriebe vorzusehen.
V.5.2	Eine Umklassierung von Gewerbebezonen in Zonen, die die Ansiedlung von Handwerkern und kleinerem Gewerbe nicht vorsehen, ist nur zulässig, wenn die Belange der gewerblichen Entwicklung von Handwerkern und kleineren Gewerbebetrieben gewährleistet ist.

Im Rahmen nachfolgender Planungsverfahren soll ein angemessener Anteil von Flächen für Handwerker und kleineres Gewerbe vorgesehen werden. Angemessen heißt in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde im Rahmen der étude préparatoire zum PAG oder in einer fachlichen Studie darlegen soll, wie sie den Bedarf für Handwerker und kleineres Gewerbe auf eigenem Gemeindegebiet oder im Rahmen einer interkommunaler Kooperation löst und Flächen für diese Nutzungen bereithält.



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 2012 werden auf der Basis bereits genehmigter Vorhaben weitere rund 250.000 qm 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.

Der PS ZAE trifft aus diesem Grund Regelungen für Einzelhandel, um künftig die Ansiedlung von Einzelhandel besser steuern zu können.

Vorgaben	
Der PS ZAE legt folgende Nutzungseinschränkungen für Einzelhandel fest:	
V.6.1	In den nationalen Zonen ist Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.
V.6.2	In den regionalen Zonen richtet sich die Ansiedlung von Einzelhandel nach der Definition der Typologie der regionalen Zonen (TYPE I und TYPE II)
V.6.3	Für produzierende Betriebe in regionalen Gewerbebezonen TYPE I ist ein Verkaufsflächenanteil bis maximal 2.000 m ² zulässig, wenn er mit der betrieblichen Haupttätigkeit in direktem Zusammenhang steht.
V.6.4	Handel mit Personenkraftwagen bzw. deren Verkauf ist in regionalen Gewerbebezonen TYPE I unzulässig. In regionalen Gewerbebezonen des TYPE II ist die Handels- bzw. Ausstellungsfläche auf max 2.000 m ² beschränkt.
V.6.5	In nationalen und regionalen Zonen bilden Einrichtungen, die der Eigenversorgung der Zone dienen, eine Ausnahme. Sie gehören zur Infrastruktur der Zone und sind im untergeordneten Maßstab zulässig (z.B. Centre d'accueil).
V.6.6	In kommunalen Zonen mit besonderem Steuerungsbedarf (ZBS) ist die Neuansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.
V.6.7	In den kommunalen Gewerbebezonen ist die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen unzulässig, mit Ausnahme der in V.6.14 – 17 geregelten Fällen.
V.6.8	Als „großflächig“ gelten Einrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m ² .



V.6.9 Großflächiger Einzelhandel zwischen 2.000 und 10.000 m² Verkaufsfläche ist in „Zones spéciales“, „Zones mixtes à caractère central“ und „Zones mixtes à caractère urbain“ gemäß Artikel 12 bzw. 16 des „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ sowie zusätzlich in den in V.6.14 – 17 vorgesehenen Fällen zulässig.

V.6.10 Großflächiger Einzelhandel über 10.000 m² Verkaufsfläche ist ausschließlich in „Zones spéciales“ und „Zones mixtes à caractère central“ gemäß Artikel 12 bzw. 16 des „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ zulässig.

„Für den Einzelhandel gelten die gesetzlichen Regelungen, darunter die folgenden Gesetze und Réglements grand-ducaux:

- „Loi du 4 novembre 1997 portant modification des articles 2, 12, 22 et 26 de la loi modifiée du 28 décembre 1988 concernant le droit d'établissement“
- „Règlement grand-ducal du 24 novembre 1997 déterminant la forme et le contenu de la demande d'autorisation particulière et de l'étude de marché prévues à l'article 12 de la loi modifiée du 28 décembre 1988 concernant le droit d'établissement“
- „Règlement grand-ducal du 24 novembre 1997 ayant pour objet d'établir la liste des branches commerciales du commerce de détail prévues à l'article 7 de la loi d'établissement du 28 décembre 1988 concernant le droit d'établissement“

Die Begrifflichkeiten zum Einzelhandel sind nach „Loi du 4 novembre 1997 portant modification des articles 2, 12, 22 et 26 de la loi modifiée du 28 décembre 1988 concernant le droit d'établissement“ wie folgt definiert:

Art. 12. (1) Au sens du présent article il faut entendre

- *par commerce de détail, l'ensemble des activités qui consistent en l'achat de denrées et marchandises pour les revendre directement au consommateur final;*
- *par consommateur final les personnes qui ne font pas le commerce des denrées et marchandises achetées ou qui ne les emploient pas à des fins professionnelles;*
- *par magasin spécialisé, tout établissement de commerce de détail dont la vente se limite aux denrées et marchandises d'une seule des branches commerciales principales établies par le règlement grand-ducal prévu à l'article 7 de la présente loi;*
- *par 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;*
- *par 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;*
- *par surface commerciale, tout magasin isolé ou ensemble de magasins groupés dans un centre commercial.*

Ne tombent pas sous l'application du présent article les établissements d'hébergement et de restauration ainsi que les débits de boissons.



Im PS ZAE werden als großflächige Einzelhandelseinrichtung Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche sowie bauliche oder funktionale Einheiten mehrerer Betriebe mit insgesamt mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche angesehen. Ausstellungsräume für Kraftfahrzeuge fallen nicht unter den Begriff „Verkaufsfläche“.

In regionalen Gewerbebezonen TYPE I wird den Gewerbebetrieben ermöglicht, einen korrespondierenden Verkaufsanteil anzubieten. Darunter wird eine Handelsaktivität verstanden, die der Aufrechterhaltung einer gewerblichen Produktionstätigkeit oder eines Handwerksbetriebs dient und bei der das Sortiment der originären Wirtschaftsaktivität entspricht.

Die als Ausnahme definierten Einrichtungen zur Eigenversorgung einer Gewerbezone „Centre d'accueil“ in nationalen und regionalen Gewerbebezonen können zum Beispiel Konferenzsäle, Kinderhort, Bankfiliale oder Einrichtungen zur Versorgung in der Mittagspause etc. beherbergen

Darüber hinaus benennt der PS ZAE Kriterien, die bei der Ausweisung von Zonen, in denen großflächiger Einzelhandel, d.h. Einrichtungen mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche (grandes surfaces, centres commerciaux) zulässig ist, eingehalten werden müssen.

Vorgaben
<p>V.6.11 Der PS ZAE legt folgende Kriterien für die Ausweisung von Zonen, in denen großflächiger Einzelhandel zulässig ist, fest:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Ausreichende langfristige Erschließungskapazität im Straßennetzb) Mindestqualität der Erschließung im öffentlichen Verkehr (Schiene, Bus)c) Standort in einem im Programme Directeur festgelegten Centre de développement et d'attraction oder Orten höherer Zentralitätd) Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung berücksichtigt

Die ausreichende Erschließungskapazität im Straßennetz ist mittels einer Verkehrsuntersuchung nachzuweisen. Dabei können hinreichend konkrete Ausbauprojekte mit berücksichtigt werden. Eine Mindestqualität der Erschließung im öffentlichen Verkehr wird als gegeben angesehen, wenn mindestens ein halbstündiger Taktverkehr im regulären öffentlichen Transport, respektive mittels eines speziellen Zubringerdienstes, auch in den Tagesrandzeiten, angeboten wird. Diese Linien sollen eine Anbindung zum nächsten übergeordneten und für das Gebiet relevanten Verkehrsknotenpunkt sicherstellen.

Großflächiger Einzelhandel soll an geeigneten Standorten angesiedelt werden. Diese Standorte sollen in vorhandenen oder geplanten Zentren in den CDA oder in anderen Orten mit höherer Zentralität sein. Eine höhere Zentralität ist dann gegeben, wenn sich eine Gemeinde zu einem zentralen Ort entwickelt hat oder entwickeln wird und dabei eine herausgehobene Rolle, z.B. als Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs oder bei der Ausstattung mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in Bezug auf ihr räumliches Umfeld einnehmen wird. Als Indikator hierfür kann auch die vorgeschlagene Definition zusätzlicher zentraler Orte im Rahmen des Einwohnerszenarios im IVL herangezogen werden, sofern sich die Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der dazu im IVL getroffenen Annahmen bewegen wird.



Eine Neuausweisung von großflächigem Einzelhandel muss zudem in seinem Angebot und seiner Größenordnung in einer angemessenen Relation zu seinem regionalen Umfeld stehen. Deshalb sind im Rahmen der Ausweisung einer Zone, in der Einzelhandel angesiedelt werden kann, die „*incidences sur les équipements et infrastructures, le trafic, l’approvisionnement de la population de la commune elle-même ou des communes voisines, la configuration de l’agglomération ou du paysage ainsi que le milieu naturel*“ gemäß Artikel 16 des Abs. 2 „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune“ zu untersuchen und die Verträglichkeit nachzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt der PS ZAE, bei der Ausweisung einer „Zone spéciale“ nach Artikel 16, „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune“ zu prüfen, ob die Möglichkeit der Planung und Betreibung als interkommunale bzw. regionale Zone besteht.

Übergangsregelung

Für vor Inkrafttreten des PS ZAE bestehende und genehmigte Einzelhandelsbetriebe werden Übergangsregelungen aufgestellt.

V o r g a b e n	
V.6.12	Für vor Inkrafttreten des PS ZAE bestehende oder genehmigte Einzelhandelsbetriebe gilt Bestandsschutz gemäß den Regelungen des jeweils geltenden PAG.
V.6.13	Die in V.6.12 genannten Betriebe haben außerdem eine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des Flächenumfangs, der im jeweiligen PAG zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des PS ZAE rechtsgültig ausgewiesen ist.

Für die genannten Einzelhandelsbetriebe gelten die Regelungen des jeweiligen PAG der Gemeinden sowie die geltenden gesetzlichen Regelungen, darunter die folgenden Gesetze und Rèlements grand-ducaux zum Einzelhandel:

- „Loi du 4 novembre 1997 portant modification des articles 2, 12, 22 et 26 de la loi modifiée du 28 décembre 1988 concernant le droit d’établissement“
- „Règlement grand-ducal du 24 novembre 1997 déterminant la forme et le contenu de la demande d’autorisation particulière et de l’étude de marché prévues à l’article 12 de la loi modifiée du 28 décembre 1988 concernant le droit d’établissement“
- „Règlement grand-ducal du 24 novembre 1997 ayant pour objet d’établir la liste des branches commerciales du commerce de détail prévues à l’article 7 de la loi d’établissement du 28 décembre 1988 concernant le droit d’établissement“



Ausnahmeregelung

Vorgabe	
V.6.14	In den kommunalen Gewerbebezonen, den kommunalen gewerblichen Zonen mit besonderem Steuerungsbedarf (ZBS) und den regionalen Gewerbebezonen des Typs II (zones d'activités économiques à caractère régional) kann die Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit weniger als 10.000 m ² Verkaufsfläche ausnahmsweise durch einen Beschluss des Regierungsrates genehmigt werden.
V.6.15	Diese Genehmigung kann nur erfolgen aufgrund eines begründeten Antrages des Schöffenrats der betreffenden Gemeinde, respektive des Exekutivbüros des Gemeindegewerks im Falle einer regionalen Gewerbezone. Der begründete Antrag ist beim Innenminister einzureichen und wird von diesem der Regierung zur Beschlussfassung vorgelegt.
V.6.16	Die Ausnahmeregelung V.6.14 betrifft insbesondere Verkaufsflächen der Einzelhandelshauptbranchen (branches commerciales principales*) Einrichtung (ameublement), Baumarkt (bâtiment et équipement du foyer), Pflanzen- und Tiermarkt (agriculture), Sport- und Freizeit (sports et loisirs), Verkehrsmittel (moyens de transport automoteurs) und elektrische Haushaltsartikel (électroménager). *) définition de la branche commerciale principale: voir règlement grand-ducal du 24 novembre 1997 ayant pour objet d'établir la liste des branches commerciales du commerce de détail prévues à l'article 7 de la loi modifiée du 28 décembre 1988 concernant le droit d'établissement.
V.6.17	Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung durch die Regierung ist die Erfüllung der in V.6.11 vorgegebenen Kriterien sowie die Einhaltung folgender hochrangiger volkswirtschaftlicher Bedingungen: a) Schaffung von Arbeitsplätzen b) Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung auf lokaler oder regionaler Ebene, wobei die grenzüberschreitende Versorgungslage gegebenenfalls zu berücksichtigen ist“
V.6.18	Für Einzelhandelseinrichtungen von nationaler Bedeutung und einzigartigem Charakter, kann ausnahmsweise von den Vorgaben V.6.11 b und c abgewichen werden.
V.6.19	Die nationale Bedeutung und der einzigartige Charakter werden anhand volkswirtschaftlicher Kriterien überprüft und müssen vom Regierungsrat angenommen werden.

Mit den Ausnahmeregelungen V.6.14 bis V.6.17 wird die Möglichkeit geschaffen, in begründeten Fällen großflächige Einzelhandelseinrichtungen bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche in den genannten Typen gewerblicher Zonen unterzubringen. Eine Genehmigung ist hierbei an spezifische Vorgaben gebunden (Beschluss des Regierungsrates, begründeter Antrag, Bezug auf spezifische Einzelhandelshauptbranchen, verkehrs- und landesplanerische Kriterien gemäß V.6.11).

Mit den Regelungen V.6.18 und 19 soll eine Option eröffnet werden, dass bei Vorhaben von nationaler Bedeutung mit einem einzigartigen Charakter („projet 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 Gewerbebezonen von anderen, sensiblen Nutzungen (z.B. Wohnen) zu trennen und damit langfristig einen gegenseitigen Schutz der Nutzungen vorzunehmen, sieht der PS ZAE um bestehende und neue gewerblich genutzte Flächen Pufferzonen vor.

Vorgaben	
V.7.1	Der PS ZAE legt fest, dass im Rahmen der weiterführenden Planungen Pufferzonen um bestehende und geplante Industrie- und Gewerbebezonen einzuhalten sind.
V.7.2	Für diese Pufferzonen gelten folgende Kriterien: <ul style="list-style-type: none">a) Die Pufferzone soll, sofern möglich, die gesamte Zone umgeben und verhindern, dass sensible Nutzungen an die Gewerbe- oder Industriezonen heranrücken;b) In der Pufferzone sind nur mit dem Gewerbe verträgliche Nutzungen sowie verträgliche Maßnahmen, insbesondere zu Lärm- und Sichtschutz, zulässig;c) Der räumliche Umgriff der Pufferzone (Abstand zu sensiblen Nutzungen) ist grundsätzlich in Abhängigkeit von der vorhandenen oder geplanten Nutzung im Rahmen von weiterführenden Planungen festzulegen.
V.7.3	Gewerbebezonen, bei denen eine solche Pufferzone nicht mehr umsetzbar ist, weil die Nutzungen in der Vergangenheit schon zu dicht aneinander gewachsen sind, sind von dieser Regelung ausgenommen. Hier wird der verbliebene Freibereich als Pufferzone ausgewiesen.

Zur praktischen Umsetzung soll in den nachfolgenden Planungen für sensible Nutzungen im Grundsatz ein Abstand von 300m zu gewerblich und industriell genutzten Zonen als Pufferzone eingehalten werden. Innerhalb der Pufferzone sind nur mit gewerblichen und industriellen Aktivitäten verträgliche Nutzungen und Maßnahmen zulässig. Wohngebiete und sonstige sensible Einrichtungen sind ausgeschlossen.

Der Abstand von 300 m wurde in Anlehnung an den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen⁶ 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 keine negativen Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind. Dies ist dann gegeben, wenn in der Zone aufgrund ihrer Zweckbestimmung (z.B. Zone Technologies de la Santé)

⁶ Abstandserlass: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände.
RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)



oder Nutzungstypologie (z.B. kommunale Zone mit hohem Anteil an nichtstörenden oder nicht wesentlich störenden Betrieben) keine emissionsintensiven Nutzungen vorgesehen sind.

Mit der Ausweisung der Pufferzone sollen Konflikte zwischen der industriellen bzw. gewerblichen Nutzung und störsensiblen Nutzungen (z.B. Wohnen, Krankenhäuser, soziale Einrichtungen mit Ruhebedürfnis) ausgeschlossen 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 Rahmen nachfolgender Planungen der Sicherheitsaspekt mit der zuständigen Direktion abzustimmen ist.







