

*Zone d'Activités
économiques à
caractère régional
dans la Région de
l'Ouest du pays
(ZARO)*

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

ZAER GRASS

RAPPORT JUSTIFICATIF



zilmplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



Oeko-Bureau
Ecologie / Aménagement du territoire
Didactique de l'Environnement



Plan d'aménagement particulier (PAP) ZAER Grass

Rapport justificatif

(règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune)

erstellt im Auftrag der

Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du pays (ZARO)

4, Square Patton L-8443 Steinfort

Tel: 399 313-1

Télécopie: 390 015

Email: info@steinfort.lu

durch

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

2, Parc d'Activités Syrdall; L-5365 Munsbach

tél. 26 25 95 15 fax 26 25 95 16
info@zimplan.lu www.zimplan.lu

und



Oeko-Bureau

Ecologie / Aménagement du territoire
Didactique de l'Environnement

BP 44 • L-3701 Rumelange

Tél.: 56 20 20 • Fax: 56 53 90

e-mail: oekoburo@pt.lu

version: novembre 2010

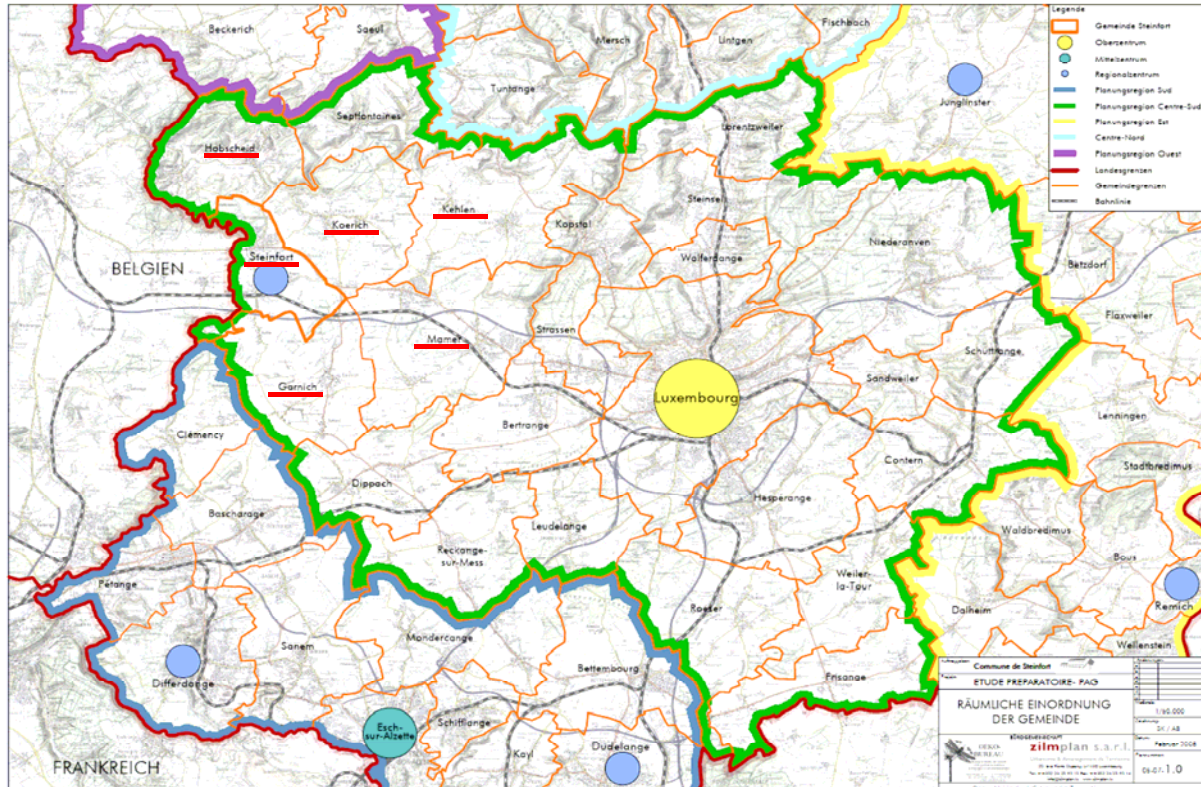
Plan d'aménagement particulier (PAP) ZAER Grass

Rapport justificatif

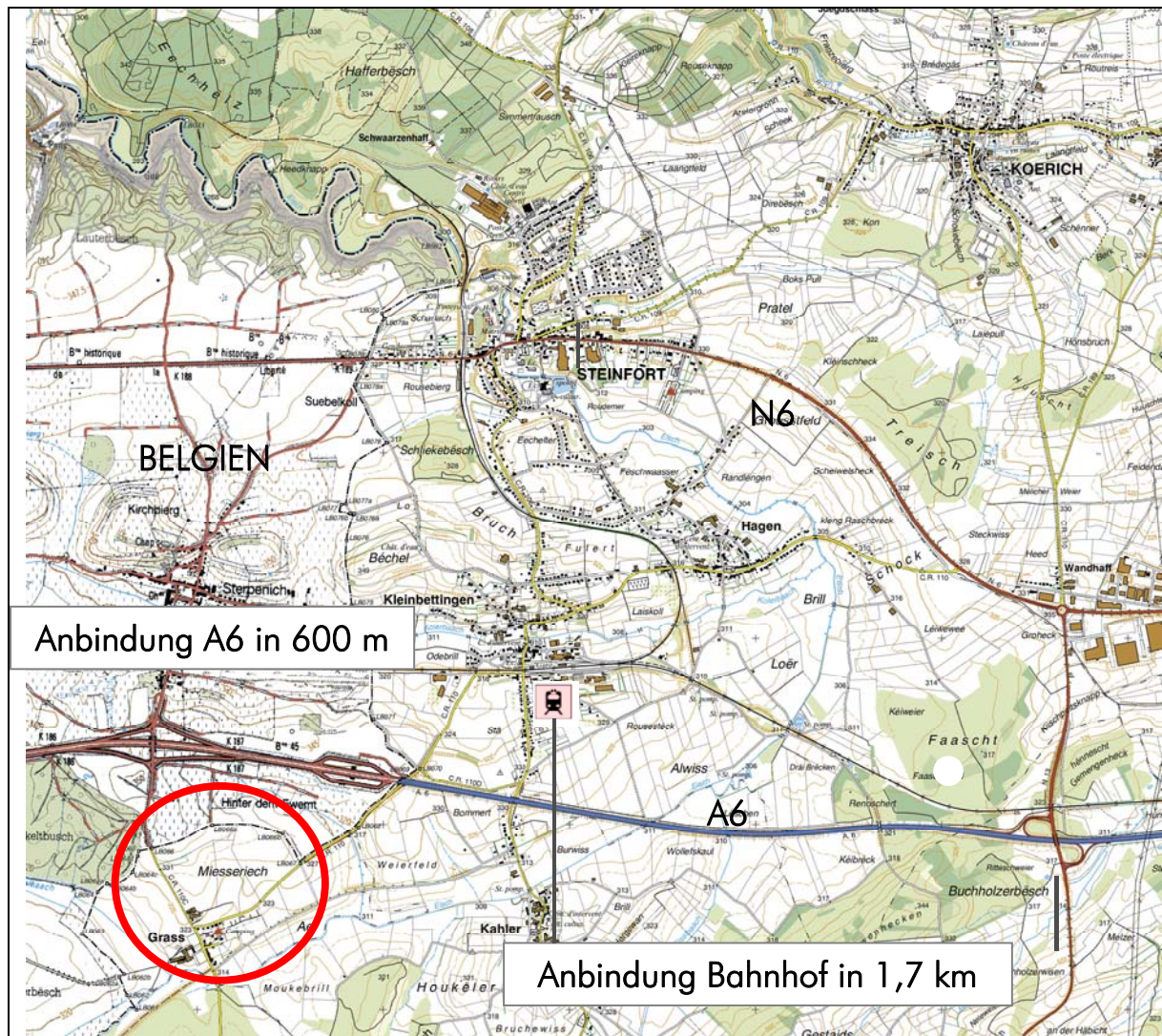
1	Analyse de la situation actuelle	4
1.1.	Description de l'état actuel du site et de son milieu environnant	4
1.2.	Evaluation de l'état actuel du site	9
1.3.	Diagnostic des potentialités et contraintes du site	10
2	Description du partie urbanistique	11
2.1.	Principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du PDAT et du PAG	11
2.2.	Options d'aménagement retenues par le PAP et programmation urbaine correspondante	25
2.3.	Démarche et élaborations des dispositions réglementaires	27
3	Evaluations des incidences	29
3.1.	Evaluation des incidences du PAP	29
3.2.	Mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP et à renforcer son impact positif	32

1 ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

1.1. Description de l'état actuel du site et de son milieu environnant

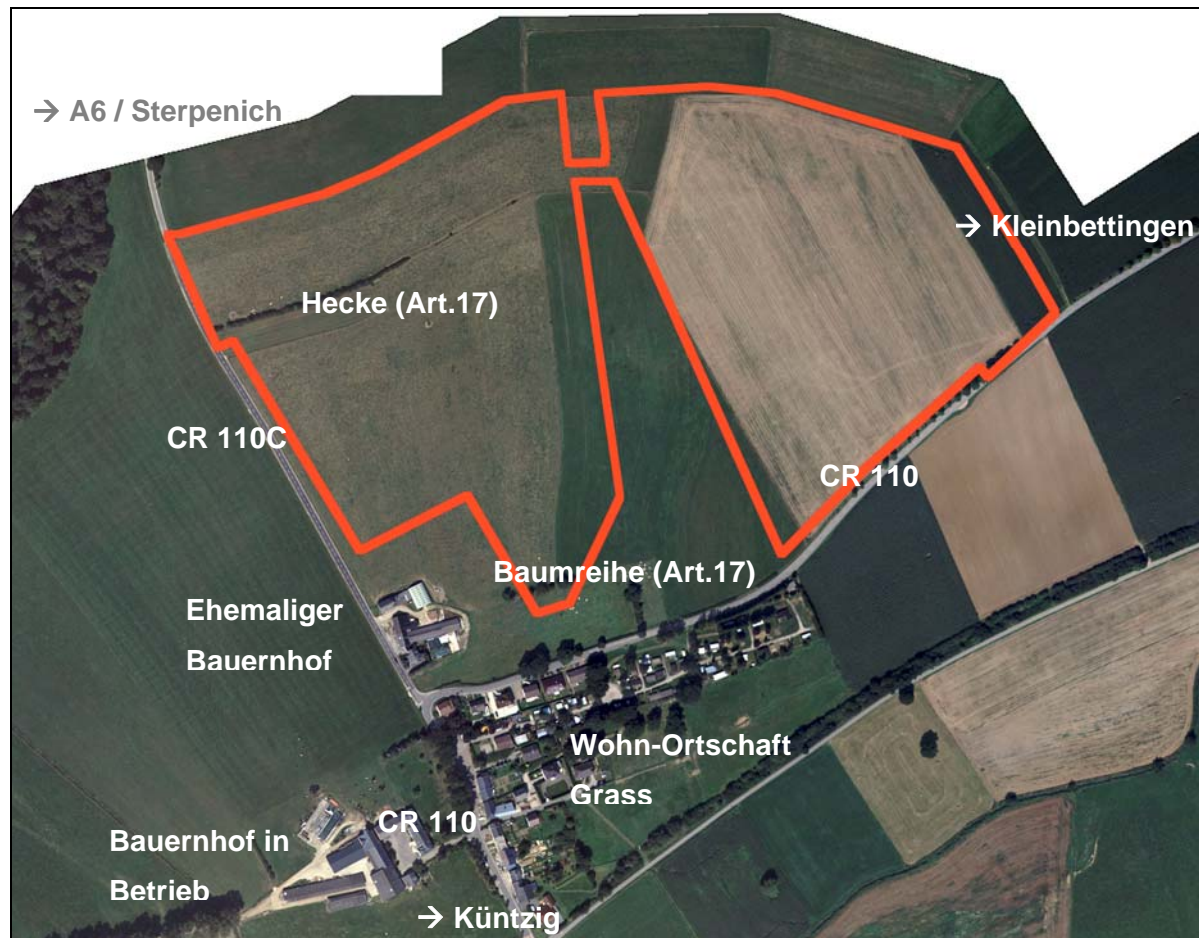


Steinfort ist das Regionalzentrum der Planungsregion Centre-Sud und damit neben dem Oberzentrum Stadt Luxemburg der einzige zentrale Ort in der Region. Die Lage unmittelbar an der belgischen Grenze stellt die Gemeinde als Gegenpol zum Oberzentrum innerhalb Luxemburgs dar. Die traditionellen Funktionen als Wohn- und Arbeitsplatzstandort werden heute in der Rolle als Regionalzentrum unterstrichen. Als solches bietet sich Steinfort als Ausgangspunkt für die räumliche Weiterentwicklung sowohl für Wohn- wie auch Gewerbenutzung an.



Der Standort Grass befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet nördlich der Ortschaft Grass. Die Anbindung an die A6 ist über den CR 110C in 600 m gegeben, was ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Wahl des Standorts war.

Die Anbindung an den Bahnhof Kleinbettingen ist über die rue Principale in 1,7 km vorhanden.



ungefähre Abgrenzung PAP (unmaßstäblich)

Die ZAER Grass liegt nördlich der Lokalität Grass in der Gemeinde Steinfort. Grass ist mit ca. 60 Einwohnern die kleinste Ortschaft in der Gemeinde. Im Kern sind noch ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude zu erkennen, was auf die Historie als landwirtschaftlich geprägtes Dorf hinweist. Heute existiert jedoch mit Ausnahme eines Bauernhof östlich der Ortschaft außerhalb des Bautenperimeters ausschließlich Wohnnutzung auf in Grass. Der frühere Camping Grass wurde vor einigen Jahren aufgegeben.

Im Norden des Geltungsbereiches des PAP grenzt Belgien an, unmittelbar hinter der Grenze befindet sich mit IKEA ein großer Einzelhandelsbetrieb. Südöstlich grenzt ein ehemaliger Bauernhof an, dessen Grundstücksfläche derzeit gemäß des PAG in Form einer Zone d'habitation 1 überplant wird.

Für den Einschnitt im mittleren Bereich ist eine Grünfläche vorgesehen, die der Erholung dient und die Retentionsflächen aufnimmt.

Die gesamte Fläche des PAP wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland, Wiese und Weide). Diese Nutzung schließt sich auch an der westlichen und südöstlichen Grenze des PAP-Bereichs an.

Innerhalb des PAP-Bereichs existieren eine 200 m lange Feldhecke sowie eine Baumreihe, die nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes vom 19. Januar 2004 geschützt sind.

Der PAP Bereich grenzt im Westen an den CR 110C (Grass-Grenze Sterpenich), im Süden an den CR110 (Straße von Kleinbettingen über Grass nach Küntzig).



Ausschnitt: Plan directeur (Abgrenzung vom Plan directeur)

Die Fläche weist einen nach Süden, teils nach Südosten leicht geneigten Hang mit einer Neigung von bis zu 4,6% auf.

Am Standort selbst wird das Landschaftsbild durch die weite landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt, die nur durch wenige Strukturelemente (hier: Gehölzstreifen) gegliedert ist. Dieser Landschaftstyp kommt sehr häufig vor und gilt nicht als besonders schützenswert.

Bedingt durch die leichte Südhanglage ist die Fläche hauptsächlich von Südosten (Eiselbiert und Rehbiert zwischen Hagen und Garnich) her einsehbar. Die Fernwirkung ist beschränkt auf etwa 3 km Entfernung. Besonders wertvolle oder schützenswerte Landschaftsmerkmale sind nicht vorhanden.



Blick von der Landstraße Arlon - Steinfort



Blick aus Richtung Garnich

Das ursprüngliche Bild einer typischen ländlichen Kulturlandschaft ist durch verschiedene Elemente nicht mehr vorhanden. So sorgt u.a. das Vorhandensein der Autobahn A6 bereits zu einer starken Beeinträchtigung des landschaftlichen Gefüges. Neben den weithin sichtbaren Beleuchtungsmasten der A6 führen insbesondere die Anlagen der ehemaligen Grenzstation und die parkenden LKWs zu einer starken Vorbelastung des Landschaftsbildes.



ehemalige Grenzstation Luxemburg - Belgien

Hinzu kam auf belgischer Seite im August 2005 ein großflächiger Möbeleinzelhandel (IKEA) mit 17.000 m² Verkaufsfläche. Der riesige Komplex nimmt eine Fläche von etwa 12 ha ein und umfasst auch Parkplätze für bis zu 1300 Autos. Die Fläche liegt noch etwas höher als die geplante Gewerbezone Grass, so dass die Fernwirkung insgesamt stärker ist.



Eingangsbereich Ikea



Parkplatz Ikea

1.2. Evaluation de l'état actuel du site

Aufgrund der Lage zwischen einer bestehenden Gewerbezone (IKEA) im Norden und der kleinen Ortschaft Grass im Süden, zu der umfassende Übergangszonen vorgesehen sind, werden mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe von vorne herein minimiert.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn A6 (Luxemburg – Arlon – Brüssel) kann mit einer Entfernung von 600 m als optimal bezeichnet werden. Da ein Großteil der Beschäftigten voraussichtlich aus dem belgischen Grenzgebiet stammen wird, werden hiermit keine Ortsdurchfahrten belastet. Der Bahnhof in Kleinbettingen ist lediglich 1,7 km entfernt, was generell einen weiteren Standortvorteil darstellt. Durch den hohen Motorisierungsgrad ist diese Komponente jedoch von geringerer Bedeutung.

Die Topographie erlaubt die Anlage von gewerblichen Strukturen, insbesondere im flachen östlichen Bereich sind auch größere Hallen möglich.

Durch die jetzige landwirtschaftliche Nutzung wird der östliche Teil der Fläche als ökologisch eher wenig wertvoll (Ackerland) bewertet. Im westlichen Teil hat sich eine Fettweide entwickelt, die mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit einzustufen ist. Besonders wertvoll aus ökologischer Sicht sind die Feldhecke mit anschließender artenreicher Fettwiese sowie die Baumreihen. (vgl. Grünordnungsplan / Ökobilanz)

1.3. Diagnostic des potentialités et contraintes du site

Potenziale:

- optimale Anbindung an das Straßenverkehrsnetz,
- Anschlüsse an CR sind unmittelbar möglich,
- Minimierung der möglichen Nutzungskonflikte durch wenige Schnittstellen,
- günstige Topographie für gewerbliche Baustrukturen,
- günstige Eigentümerstruktur,
- Steinfurt als Regionalzentrum ist für die Aufnahme eines solchen Projekts aus landesplanerischer Sicht geeignet

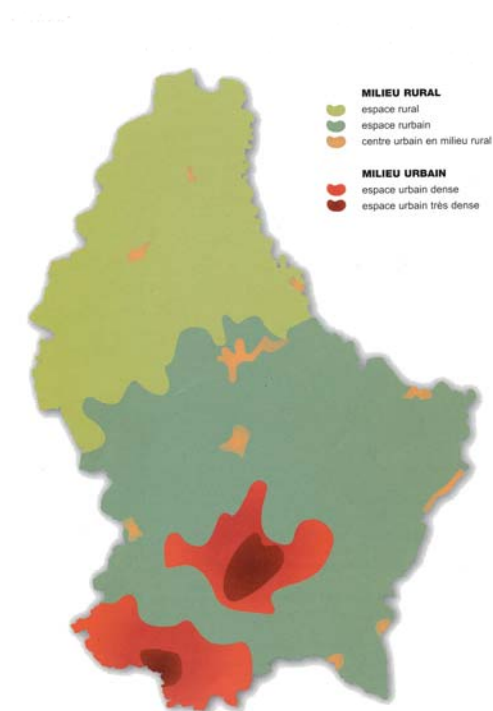
Restriktionen:

- verschiedene ökologisch wertvolle Strukturen (teilweise nach Art. 17 geschützt),
- Maßnahmen zur Abschirmung gegenüber südlich / südwestlich angrenzender Wohnnutzung erforderlich

2 DESCRIPTION DU PARTIE URBANISTIQUE

2.1. Principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du PDAT et du PAG

Nach der landesplanerischen Raum-Typologie des *Programme directeur d'aménagement du territoire* (PDAT) stellt Steinfort ein „städtisches Zentrum im ländlichen Raum“ dar, das innerhalb des „espace rurbain“ einen Entwicklungspol bildet:



Steinfort sieht sich als regionales Zentrum in der Verantwortung, eine Versorgungsfunktion für das Umland im Hinblick auf Wohnraum, Dienstleistung, Einzelhandel, Versorgung und Gewerbe wahrzunehmen. Die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen zur Aussiedlung der Betriebe aus den teils konfliktreichen Gemengelagen vor allem in der Lokalität Steinfort ist die einzige Möglichkeit, die Betriebe in der Gemeinde zu halten und zugleich Raum für neue zentrenrelevante Nutzungen zu schaffen.

Das PDAT formuliert zahlreiche allgemeine Ziele, die auf regionaler und letztendlich örtlicher Ebene umzusetzen sind und die zugleich auch die wesentlichen Ziele der Nachhaltigkeit repräsentieren.

Städtische und ländliche Entwicklung



Politisches Ziel I:

Schaffung und Erhaltung von dynamischen, attraktiven und wettbewerbsfähigen Städten, Agglomerationen und städtischen Regionen

Die Schaffung einer neuen Gewerbezone dient gerade den bereits ansässigen Steinforter Betrieben, die aus den eingeeengten und konfliktbehafteten Innerortslagen heraus möchten, als ideale Standortalternative. Eine Abwanderung in andere Gemeinden wird verhindert und durch die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen für das Handwerk. Im Rahmen einer regionalen Gewerbezone wird die Wettbewerbsfähigkeit der Region in besonderer Weise gefördert. Zugleich entstehen durch die Auslagerung störender Gewerbebetriebe in den Ortszentren hochwertige und attraktive Baupotenzialflächen für wichtige zentrenrelevante Nutzungen wie Wohnen und Versorgungseinrichtungen.



Politisches Ziel II:

Diversifizierung der wirtschaftlichen Aktivitäten in den ländlichen Regionen im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung

Die regionale Gewerbezone ZARO weist mehrere Standorte mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Schwerpunktsetzungen auf. Während man sich im Gebiet Grass auf Aktivitäten aus der Handwerksbranche beschränkt, sollen in Windhof und Kehlen neben Handwerksbetrieben auch Handels- und Industriebetriebe aufgenommen werden. Diese abgestimmte Vorgehensweise gewährleistet innerhalb der Region eine besonders nachhaltige Diversifizierung der wirtschaftlichen Aktivitäten.

Innerhalb des PAP wird zwischen Produktionsbetrieben mit höherem Flächenbedarf und einem gewissen Störpotenzial im östlichen Teil, also der dem Wohnen abgewandten Seite, einerseits und Betrieben mit geringerem Flächenbedarf in einer kleinteiligeren Struktur) im südwestlichen Teil unterschieden.



Politisches Ziel III:

Entwicklung einer umweltverträglichen Siedlungsstruktur nach dem Prinzip einer nachhaltigen Raumentwicklung

Durch die Anpassung der Erschließungsstruktur an die Topographie wird eine Minimierung der Bodenbewegungen erreicht. Zwischen den Teilbereichen des PAP befindet sich eine Grünfläche, die ebenfalls den

topographischen Verhältnissen folgt (natürliche Geländedepression), zudem erfolgt eine Eingrünung mittels einer Grünzone um den Perimeter des PAP herum, wodurch ein durchgrüntes Ortsbild geschaffen wird.

Indirekt ermöglicht die Schaffung von Gewerbeflächen in Grass die Auslagerung innerörtlicher Betriebe und auf diesen Flächen die Entwicklung umweltverträglicher Siedlungsstrukturen.



Politisches Ziel IV:

Schaffung von Städten und Dörfern, die den sozialen Anforderungen gerecht werden, eine hohe Lebensqualität bieten und die Politik der sozialen Integration fördern

Der PAP ZAER Grass umschließt eine Grünfläche, die der Erholung der in der ZAER Beschäftigten aber auch der Wohnbevölkerung dient, wodurch die Wohnqualität in Grass erhöht wird. Innerhalb des PAP werden mögliche Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen durch eine Abstufung der Gebäudehöhe sowie einer Abstufung des Stör-Potenzials der Betriebe minimiert, wodurch die Wohnqualität in Grass weitgehend erhalten bleibt.

Indirekt erhöht die Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben aus den Ortszentren – was erst durch die ZAER Grass ermöglicht wird – die Lebensqualität innerhalb der Ortschaften und schafft Raum für andere Nutzungen. Zugleich kommt die Gemeinde durch das Angebot neuer Arbeitsplätze in raumverträglicher Lage auch den sozialen Anforderungen an ein regionales Zentrum nach.



Politisches Ziel V:

Förderung des Polyzentrismus und der dezentralen Konzentration

Die regionale Gewerbezone stellt einen wichtigen Gegenpol und eine Entlastung für den Agglomerationsraum Luxemburg dar. Durch die Setzung von Schwerpunkten auf verschiedene Standorte innerhalb der Region wird das Prinzip der dezentralen Konzentration bis auf die gemeindliche und regionale Ebene angewendet.



Politisches Ziel VI:

Aufbau einer Partnerschaft Stadt – Land im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung

Die Stärkung der Region und vor allem Steinforts als regionales Zentrum entspricht dem System der zentralen Orte des Programme directeur. In diesem Sinne ist auch einer nachhaltigen Partnerschaft Stadt – Land Rechnung getragen.



Politisches Ziel VII:

Förderung der interkommunalen Kooperation auf lokaler, regionaler und grenzüberschreitender Ebene im Hinblick auf die Entwicklung von Komplementaritäten zwischen den Gemeinden

Der Standort Grass ist einer von drei Standorten des regionalen Gewerbegebietes ZARO, an dem die Gemeinden Steinfort, Kehlen, Koerich, Mamer, Garnich und Hobscheid beteiligt sind. Die gewerbliche Entwicklung wird auf diese Weise interkommunal abgestimmt. Der Standort Grass liegt zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zum belgischen Standort von Ikea und ist somit praktisch Teil eines grenzüberschreitenden Gewerbegebietes.

Verkehr und Telekommunikation



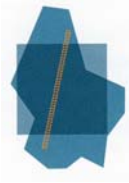
Politisches Ziel I:

Reduzierung des Verkehrs durch Verkehrsvermeidung

Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen außerhalb der Agglomeration Luxemburg und die wirtschaftliche Stärkung der Region um Steinfort vermindert den Verkehrsfluss der Pendler in Richtung Luxemburg Stadt. Ohnehin muss damit gerechnet werden, dass die Mehrzahl der Arbeitnehmer aus Belgien und Frankreich stammen werden.

Durch die Anlage eines Restaurantbetriebs im zentralen Teil der Gewerbezone sowie der Grünfläche, die von dem PAP umschlossen wird, wird den Beschäftigten die Möglichkeit geboten, Pausen innerhalb der Gewerbezone zu verbringen ohne das Auto zu benutzen.

Indirekt entlastet die Auslagerung der Gewerbebetriebe aus dem Zentrum Steinforts – was erst durch die ZAER Grass ermöglicht wird – die störungsempfindlichen Ortsstraßen. Der Durchgangsverkehr wird dadurch minimiert.

*Politisches Ziel II:**Verlagerung des verbleibenden Verkehrs auf umweltverträgliche Verkehrsträger*

Mit der Gewerbezone Grass besteht die Möglichkeit, eine hinreichend große Nachfrage zu generieren, die für eine deutliche Verbesserung des Angebots des öffentlichen Transports in Grass notwendig wäre. In diesem Zusammenhang könnte die Linie 80/1 Arlon-Luxembourg der belgischen TEC, die bereits IKEA bedient, genutzt werden. Möglich wäre weiterhin die Einrichtung eines Shuttlebussystems, das die Gewerbezone mit dem Bahnhof verbindet und somit an das bestehende und bereits sehr dichte Taktangebot des Schienen- als auch des Busverkehrs in Kleinbettingen anknüpft. (vgl. plan directeur)

*Politisches Ziel III:**Gewährleistung und Verbesserung der Erreichbarkeit*

Die räumliche Konzentration in Grass garantiert durch den Autobahnanschluss Sterpenich eine ortsdurchfahrtsfreie und schnelle Zufahrt zum Gewerbegebiet. (öffentlicher Transport: vgl. Ziel II: *Verlagerung des verbleibenden Verkehrs auf umweltverträgliche Verkehrsträger*)

Umwelt und natürliche Ressourcen

*Politisches Ziel I:**Langfristiger Erhalt, Wiederherstellung und Weiterentwicklung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Funktionen der Naturräume auf der gesamten Landesebene*

Neben der Überbauung des Gebietes wird zwischen den beiden Teilbereichen des PAP eine Grünfläche geschaffen, die einem Teil des Gebietes ihre wesentliche und ursprüngliche Funktion der Wasserrückhaltung und Luftzirkulation zurückgibt und die zudem soziale Funktionen übernimmt.

Naturräume auf Landesebene sind laut PDS Paysages nicht von der ZAER Grass betroffen. Generell werden durch die Konzentration der intensiven Nutzungen entlang des Infrastrukturkorridors der Autobahn und durch die Schonung der übrigen Landschaftsräume geschützt und erhalten.



Politisches Ziel II:

Eine nachhaltige Nutzung des Bodens und der naturräumlichen Ressourcen landesweit sicherstellen

Durch die regionale Abstimmung und Nutzung der gewerblichen Standorte wird gewährleistet, dass die Inanspruchnahme des Bodens auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.



Politisches Ziel III:

Erhaltung und Entwicklung der Gebiete mit hohem ökologischen Wert und Sicherstellung ihrer Einbindung in ein funktionales ökologisches Verbundsystem

Der PAP betrifft nur wenige Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit (Hecke, Baumreihen, artenreiche Fettwiese). Deren Verlust wird zum großen Teil innerhalb der zentralen Grünfläche zwischen den beiden PAP-Teilbereichen, also im unmittelbarer Nachbarschaft, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Lediglich für einen geringen Teil ist der Ausgleich außerhalb des vom Plan directeur betroffenen Gebiets vorzunehmen.

Weitere Programme und Pläne konkretisieren das PDAT. Bezüglich des vorliegenden PAP ZAER Grass sind hierbei relevant:

- das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept (IVL),
- der plan directeur sectoriel « décharges pour déchets inertes » (règlement grand-ducal du 9 janvier 2006),
- der plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » - avant-projet (PS ZAE),
- der plan directeur sectoriel « paysage » (avant-projet).

Die Aussagen dieser Pläne tragen wesentlich zur Entscheidung für den Standort Grass bei.

Das **IVL** zeigt Entwicklungsszenarien für das Großherzogtum auf und beleuchtet deren Konsequenzen. Für die Gemeinde Steinfort sagt es für den Zeitraum zwischen 2002 und 2020 ein Wachstum an Arbeitsplätzen von 50% bis 100% vor, was der Rolle Steinforts als Regionalzentrum entspricht. Diese Prognose lässt sich nur mit der Realisierung ausreichend großer Gewerbegebiete erreichen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im neuen PAG der Gemeinde Steinfort mehrere ungeeignete Gewerbe-Standorte als Misch- oder Wohnzonen umklassiert resp. aus dem Perimeter genommen wurden. Die Realisierung der ZAER Grass fügt sich somit in die Zielvorstellungen des IVL ein.

Nach dem **plan directeur sectoriel «décharges pour déchets inertes»** sind Flächen zwischen Kleinbettingen und der Autobahn, die möglicherweise für einen Gewerbestandort in Frage kämen, verbindlich für eine Aufschüttung reserviert und stehen deshalb für eine entgegenstehende gemeindliche Planung nicht zur Verfügung. Für den Standort Grass existieren keine Restriktionen aus dem PDS «décharges pour déchets inertes».

Im Rahmen des **plan directeur sectoriel «zones d'activités économiques» - avant-projet (PS ZAE)** wird eine Flächenvorsorge getroffen, die bis zu dem vorgesehenen Zeithorizont von 2020 ausreichend ist. Zudem werden Vorgaben für verschiedene Typen von Gewerbebezonen festgehalten. Die ZAER Grass ist als regionale Gewerbezone des TYPE I einklassiert (vgl. Kap. 2 Regelungen für regionale Gewerbebezonen). Demnach gilt hier generell:

„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.“ ...

“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“).“

Der PAP ZAER Grass reagiert darauf, indem er produzierende Betriebe und nicht erheblich störende Handwerksbetriebe zulässt. Explizit zulässig sind zudem öffentliche Gebäude, die der Verwaltung der Gewerbezone dienen, sowie Handelsbetriebe im direkten Zusammenhang mit den produzierenden Betrieben. Nicht zulässig ist großflächiger Einzelhandel. Dies deckt sich mit den Vorgaben im PDS ZAE.

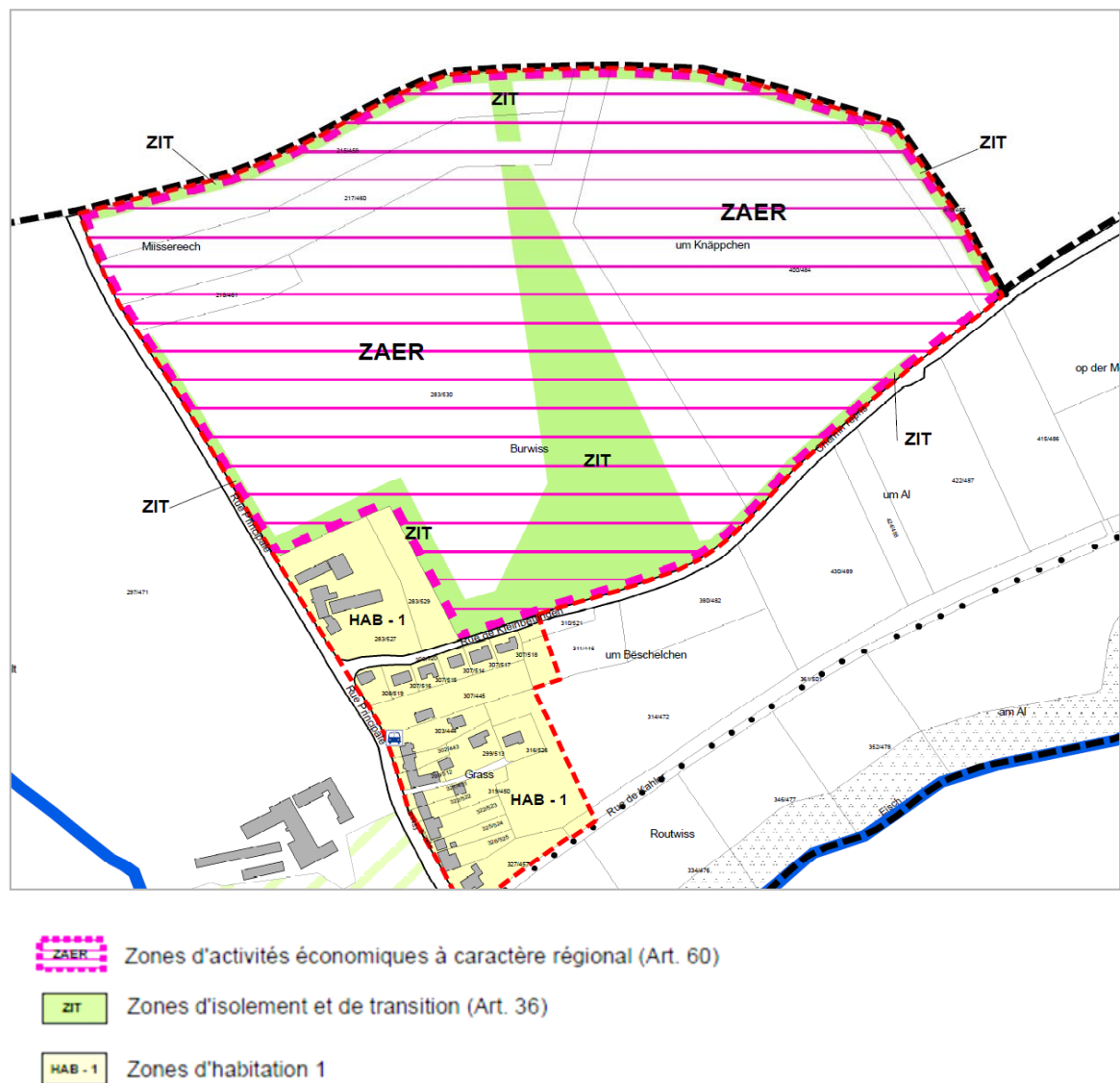
Darüber hinausgehend schließt der PAP ZAER Grass jedoch Tankstellen Lager- und Lieferbetriebe (Speditionen) aus. Diese Art von Gewerbe wird aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und des hohen Störfaktors als nicht angemessen für den Standort und seine Umgebung angesehen. Hauptzielgruppe sind insbesondere Handwerksbetriebe aus

den Ortslagen, die ausreichende Flächen für ihre Betriebsentwicklung benötigen. Darüber hinaus sind Tankstellen ohnehin nur in „Zones spéciales“ zulässig.

Der PDS Préservation des grands ensembles paysagers et forestiers (avant-projet) oder kurz **PDS Grands paysages (avant-projet)** trägt zur Sicherung bedeutsamer Räume für biologische Vielfalt und das Naturerbe sowie gleichzeitig zur Entwicklung und Qualifizierung der Landschaften als Kulturerbe und als Faktor für Lebensqualität bei.

Der von PAP ZAER Grass betroffene Bereich unterliegt keinerlei Restriktionen laut PDS Grands paysages (avant-projet).

Leitlinien des PAG



Der PAG sieht in Grass eine ZAER mit umlaufender ZIT vor. Die Abgrenzungen wurden bereits auf PAG-Ebene so gewählt, dass der Perimeter des PAP ausschließlich die ZAER umfasst. Innerhalb der ZIT sind eine umlaufende Begrünung, eine zentrale Aufenthaltsfläche sowie die für die Retention notwendigen Flächen vorgesehen.

Viele Entwicklungsziele, die die Gemeinde Steinfort mit Hilfe des PAG umsetzt, sind unmittelbar relevant für die Einrichtung der Gewerbezone in Grass:

Achse 1: Stärkung der Gemeinde Steinfort als Wohn- und Arbeitsstandort und als Regionales Zentrum

Entwicklungsziele	Zeitlicher Horizont		
	Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
Erhalt, Schaffung oder Restrukturierung geeigneter Flächen für Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung → Mit der ZAER Grass wird eine geeignete Fläche zur Schaffung einer Gewerbezone genutzt.	✓	✓	✓
Rücknahme des Bauperimeters im Bereich ungeeigneter Bauflächen zur Optimierung der Wohnqualität → Die Einrichtung der ZAER Grass ermöglicht die Rücknahme des Bauperimeters resp. die Umstrukturierung von Gewerbeflächen in Misch- und Wohnzonen in den Ortschaften der Gemeinde Steinfort, da den betroffenen Betrieben in der ZAER Grass neue Flächenpotenziale angeboten werden.	✓		
Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen → Sowohl für Beschäftigte aus dem belgischen Grenzraum wie auch für Einwohner der Gemeinde Steinfort und Umgebung stellt die ZAER Grass einen nahen und gut erreichbaren Arbeitsplatzstandort dar.	✓	✓	✓

Achse 2: Erhalt und Ausbau der Standortattraktivität der Gemeinde

Entwicklungsziele	Zeitlicher Horizont		
	Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
Attraktivierung der Ortseingänge → Innerhalb des Gesamtkonzept (PAP ZAER Grass und Grünordnungsplanung) sind grünplanerische Maßnahmen enthalten, die zu einer Aufwertung der Ortseingänge von Grass aus Richtung Kleinbettingen resp. von der A6 kommend führen.	✓	✓	

Initiierung von übergeordneten Planungskonzepten (Plan directeur) → Der Plan directeur ZAER – Grass ergänzt den vorliegenden rapport justificatif des PAP und geht auf die übergeordneten Zusammenhänge ein.	✓		
Schutz, Ausbau und Attraktivierung innerörtlicher Aufenthaltsbereiche → Die zentrale Grünfläche zwischen den beiden Teilbereichen der ZAER Grass wird neu angelegt und kann von auch den Einwohnern aus Grass als Aufenthaltsbereich genutzt werden.	✓	✓	

Achse 3: Sparsamer Umgang mit Flächenreserven

Entwicklungsziele	Zeitlicher Horizont		
	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Kompensation von Eingriffen durch eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung → Es wurde ein Standort für die ZAER Grass gewählt, der insgesamt keine extrem hohe ökologische Wertigkeit bietet, so dass sich der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen hält.	✓	✓	✓

Achse 4: Förderung des öffentlichen Transports sowie des nicht-motorisierten Verkehrs

Entwicklungsziele	Zeitlicher Horizont		
	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Optimierung des Busnetzes sowie Schaffung bequemer und gut zu erreichender Haltestellen → Der Plan directeur ZAER – Grass berücksichtigt die Möglichkeit einer neuen Bushaltestelle in der ZAER, die bei Bedarf eingerichtet werden kann.	✓	✓	

<p>Fußwege im Bereich Centre Roudemer / Ortszentrum Steinfort sowie in Richtung Bahnhof optimieren (Sicherheit, kürzeste Wege, Beleuchtung, gute Begeh- und Befahrbarkeit, Barrierefreiheit)</p> <p>→ Die Kriterien für hohe Benutzerfreundlichkeit der Fußwege werden auch für die Fußwege innerhalb der Grünfläche zwischen den Teilbereichen der ZAER Grass angewendet.</p>	✓	✓	
--	---	---	--

Achse 5: Moderate Verkehrsberuhigung

Entwicklungsziele	Zeitlicher Horizont		
	Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
<p>Bauliche / Verkehrliche Maßnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehr</p> <p>→ Durch die Verlagerung von innerörtlich ansässigen Gewerbebetrieben nach Grass wird Verkehr aus dem Ortszentrum heraus gehalten.</p>	✓	✓	
<p>Ersatzstandorte finden für innerörtliches Gewerbe mit hohem Verkehrsaufkommen</p> <p>→ Die Initiative für die ZAER Grass ging unter anderem von innerörtlich ansässigen Gewerbebetrieben aus, die an ihrem bisherigen Standort auch aus Sicht der Verkehrsanbindung und –belastung Probleme sahen, die nur mit einer Betriebsverlagerung bewältigt werden können. Diese Möglichkeit bietet die ZAER Grass.</p>	✓	✓	
<p>Räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsplatzstandorten fördern zur Vermeidung von unnötigen Verkehr</p> <p>→ Die ZAER Grass stellt einen gut erreichbaren Arbeitsplatzstandort für die umliegende Bevölkerung dar.</p>	✓	✓	

Achse 6: Ausbau der interkommunalen und grenzüberschreitenden Kooperation und der Vernetzung

Entwicklungsziele	Zeitlicher Horizont		
	Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
Kooperation mit Arlon / Sterpenich / Belgien → Sofern sich die Möglichkeit ergibt, wird die Abstimmung mit den belgischen Autoritäten, wie sie bereits bei der Ansiedlung von IKEA erfolgte, auch für die ZAER Grass weiterverfolgt.		✓	✓
Insbesondere Verkehrsfragen auf überörtliche Ebene verlagern (Ursachen und Konzepte) → Ein bedeutender Standortvorteil der ZAER Grass ist die direkte Anbindung an die A6 ohne Ortsdurchfahrt und somit ohne Belästigung der Anwohner.		✓	
Aktive Rolle in der Planungsregion Centre-Sud wahrnehmen zur Positionierung der Gemeinde im Rahmen der Regionalplanung → Durch die Mitgliedschaft im interkommunalen Syndicat ZARO stärkt die Gemeinde Steinfort ihre Rolle in der regionalen Planung.	✓	✓	
Interkommunale Zusammenarbeit bei Umsetzung der Gewerbezone Grass → Der Standort Grass ist der erste der drei durch das interkommunale Syndicat ZARO betreuten Standorte.	✓	✓	

Achse 7: Sicherung und Entwicklung der natürlichen Ressourcen

Entwicklungsziele	Zeitlicher Horizont		
	Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
Schutz, Pflege und Attraktivierung der innerörtlichen Freiflächen → Die zentrale Grünfläche zwischen den beiden Teilbereichen der ZAER Grass wird als attraktiver Aufenthaltsbereich angelegt	✓	✓	✓

<p>Vermeidung von Überbeanspruchung der Umwelt durch menschliche Aktivitäten</p> <p>→ Aufgrund des regionalen Ansatzes konnte in einem größerem Untersuchungsgebiet ein Standort für die ZAER gefunden werden, der die Umwelt möglichst wenig beansprucht. Zudem wird durch die zentrale Grünfläche zwischen den beiden Teilbereichen der ZAER Grass umweltbezogenen Faktoren Rechnung getragen.</p>	✓	✓	✓
<p>Schutz von Bereichen mit hohem ökologischem Wert, z.B. Naturreserven</p> <p>→ Es wurde ein Standort für die ZAER Grass gewählt, der nur wenige Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit aufweist. Im Rahmen des Grünordnungsplan / der Ökobilanzierung wird dem Schutzziel Rechnung getragen.</p>		✓	✓
<p>Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen</p> <p>→ Es sind Handwerksbetriebe erlaubt, von denen keine erheblichen Störungen ausgehen. Betriebe, die ein gewisses Potenzial zur Grundwassergefährdung besitzen, wie Tankstellen oder Speditionen, sind explizit ausgeschlossen.</p>	✓	✓	✓
<p>Schutz der Überschwemmungsgebiete und der natürlichen Hochwasserrückhaltebecken</p> <p>→ Die Lage der notwendigen Retentionsflächen wurde entsprechend des natürlichen Geländes gewählt.</p>		✓	
<p>Durch Anlage oder Freilassen von Frischluftzonen Luftqualität sicherstellen und verbessern.</p> <p>→ Die bisherige Funktion der Fläche der ZAER als klimatischer Ausgleichsraum mit Kaltluftentstehungsfunktion ist für die Ortschaft Grass aufgrund der umliegenden Landschaft nur von geringer Bedeutung</p>	✓	✓	

2.2. Options d'aménagement retenues par le PAP et programmation urbaine correspondante

Folgende Planungsoptionen wurden im PAP umgesetzt:

Stärkung der Rolle Steinforts als Regionalzentrum

Durch die ZAER Grass wird ein gut erreichbarer Arbeitsplatzstandort geschaffen, der den in den Ortslagen Steinforts ansässigen Betrieben einen Alternativstandort anbietet, wo diese ausreichend konfliktfreie Flächen zur weiteren Entwicklung finden. Auf diese Weise ist es möglich, dass Steinfort nicht nur seine zentrale Funktion im Bereich „Wohnen“, sondern auch bezüglich des Bereichs „Arbeiten“ weiterhin ausübt.

Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild:

Die ZAER Grass ist durch die Anpassung der städtebaulichen Planung an die topografischen Gegebenheiten, eine moderate Höhenentwicklung der Bebauung sowie eine Durch- und Eingrünung des Gebietes in das natürliche und gebaute Umfeld eingebunden. Gleichzeitig wird angestrebt, die Gewerbezone durch eine attraktive Fassadengestaltung zu den überörtlichen Straßen CR110 und CR110C hin, sichtbar und erlebbar zu machen.

Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten

Mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sind durch die Lage der ZAER Grass von vorne herein minimiert und werden im südwestlichen Teil, wo die beiden Nutzungen aufeinander treffen, durch Maßnahmen der Abschirmung nochmals verringert: Der PAP reagiert mit relativ kleinen Baufeldern, niedrigeren Geschosshöhen im Vergleich zum nördlichen resp. östlichen Bereich des PAP. Eine 20 m breite Grünzone (ZIT) zwischen der Gewerbe- und der Wohnnutzung bildet das funktionale und optische Kernstück der Abschirmung.

Erhalt resp. Stärkung der umweltrelevanten Funktionen

Die große zentrale Grünzone dient neben ihrer Aufenthaltsfunktion der Wasserrückhaltung sowie der Luftzirkulation, zwei Funktionen, die bereits heute auf diesem Teil des Geländes zu beobachten sind.

Um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren und gleichzeitig eine Durchgrünung auch innerhalb des PAP zu erreichen, wird festgelegt, dass mindestens 10% jeder Grundstücksfläche zu bepflanzen sind. Weiterhin sind beidseitig an allen Erschließungsstraßen sowie zwischen einigen Parzellengrenzen Gräben zur Ableitung des Regenwassers vorgesehen, was zur Verminderung der Versiegelung sowie zur Durchgrünung des Gebiets beiträgt.

Verbesserung der Wohnqualität in Grass

Die zentrale Grünfläche, die von den Teilbereichen des PAP umschlossen wird, dient nicht nur den in der ZAER Grass Beschäftigten zur Erholung, sondern ausdrücklich auch den Einwohnern der Ortschaft Grass. Zu diesem Zweck ist eine Fußwegverbindung zwischen der Grünfläche zur südlich angrenzenden rue Principale vorgesehen.

Zudem bietet die Gewerbezone die Möglichkeit, den öffentlichen Transport zu verbessern, was bei der Realisierung entsprechender Maßnahmen (z.B. Shuttlebus zum Bahnhof Kleinbettingen, Anschluss an die belgische Buslinie 80/1 Arlon-Luxemburg) auch den Einwohnern von Grass zugute kommt.

2.3. Démarche et élaborations des dispositions réglementaires

Die Fläche weist wenige urbanistische oder natürliche Restriktionen auf, so dass angestrebt werden konnte, ein hohes Maß an Flexibilität zu erreichen und die Vorschriften auf das notwendige Maß zu beschränken. Somit stellt der PAP sich in Form einer Angebotsplanung dar, in der die interessierten Betriebe gemäß ihrem Flächenbedarf die entsprechende Anzahl an Parzellen in Form von „Modulen“ erwerben können. Beim Erwerb mehrerer Module innerhalb eines Lots entfallen die üblichen seitlichen und/oder hinteren Grenzabstände, so dass ein zusammenhängendes Gebäude errichtet werden kann. In diesen Fällen sind Grenzabstände lediglich zu Grenzen zu Parzellen anderer Nutzer – sowohl anderer privater Nutzer (andere Unternehmen) wie auch zum Straßenraum oder zu den Grünflächen – erforderlich.

Das Leitungsrecht (*servitude de réseaux*), das auf einem 3 m breiten Streifen von der vorderen Grenze aus gemessen auf allen gewerblich zu nutzenden Grundstücken existiert, ergibt den notwendigen Handlungsspielraum für die Anbieter der verschiedenen Infrastrukturnetze. Eine möglichst weitgehende Verlegung innerhalb des Straßenraums unter dem Trottoir wird zwar angestrebt, aber möglicherweise ist der Platz nicht ausreichend. Das Leitungsrecht schafft die Grundlage, alle notwendigen Infrastrukturen ohne einen überdimensionierten Trottoir zu verlegen und trägt damit zum effektiven Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche bei.

Die Vorschriften bezüglich der privaten Parkplätze orientieren sich am Bautenreglement der Gemeinde Steinfort. Da möglicherweise kurzfristig Änderungen des Bautenreglements erforderlich werden, wurde nicht einfach ein Verweis auf das Reglement angeführt, sondern die entsprechenden Festlegungen werden explizit genannt.

Um das Einfügen ins Landschaftsbild sowie einen Übergang zu der benachbarten Wohnnutzung zu gewährleisten, ist eine Höhenstaffelung vorgesehen, die von höheren Gebäuden entlang der Haupteinschließung resp. im östlichen Teil zu niedrigen Gebäuden im südwestlichen Teil übergeht. Weiterhin ist auf mindestens 10% der Betriebsgrundstücksfläche eine Begrünung vorgesehen, so dass neben der Eingrünung der Grenzen, die außerhalb des PAP stattfindet, und der begrünten Retentionsgräben innerhalb des PAP eine Durchgrünung des Gebiets erreicht wird.

Die Sichtbarkeit der Gewerbezone soll im positiven Sinne durch eine attraktive Fassadengestaltung erreicht werden.

Da es sich um einen Angebotsplanung mit flexiblen Flächengrößen (mehrere aneinander hängende Parzellen können gemeinsam genutzt werden) handelt, ist es nicht möglich, bereits auf Ebene des PAP detaillierte Aussagen zur Gestaltung des Grün- und

Straßenraums zu treffen. Beispielsweise hängen die Standorte der Straßenbeleuchtung von den Zufahrten der Betriebe und diese von der genutzten Anzahl der Module ab. Aus diesem Grund wird für diese Themenbereiche auf die Ausführungspläne verwiesen.

Insbesondere für den Bereich der Planung der privaten und öffentlichen Grünflächen ist es nicht sinnvoll, im graphischen Teil des PAP Standorte für Pflanzungen (Bäume, Hecken) vorzusehen, da aufgrund der Modularität der Parzellen und der noch im Detail abzustimmenden Ausführung die äußeren Rahmenbedingungen nicht abschließend geklärt sind. Dies ist Merkmal einer Angebotsplanung mit hoher Flexibilität und wird durch allgemeine Festsetzungen im schriftlichen Teil (z.B. Pflanzung eines hochstämmigen Baumes pro 15 m Fassadenlänge zur Straße hin, Nutzung eines wasserdurchlässigen Belags für öffentliche Parkplätze) sowie den Verweis auf den Grünordnungsplan sowie die folgenden Ausführungspläne ausgeglichen.

Die üblicherweise im PAP vorzunehmende Abtretung von Flächen an die Gemeinde entfällt, da die ZARO als Gemeindesyndikat Eigentümer aller Grundstücke des PAP ist und bleiben wird. Der Verkauf von Grundstücksflächen an Private oder Gesellschaften ist nicht vorgesehen, sondern die 71 für Betriebe nutzbaren Parzellen sollen diesen im Rahmen eines Erbpachtverhältnisses (*bail emphytéotique*) zur Verfügung gestellt werden. Insofern sind und bleiben 100% der Fläche des PAP im Eigentum des Gemeindesyndikats ZARO.

3 EVALUATIONS DES INCIDENCES

3.1. Evaluation des incidences du PAP

Auswirkungen des PAP auf...

... die städtische und natürliche Umwelt:

Landschaftsbild / Ortsbild:

Aufgrund der nur leichten Hangneigung und der hohen Vorbelastung durch das weithin sichtbare Unternehmen IKEA unmittelbar oberhalb der Fläche des PAP ZAER Grass sind die Auswirkungen des PAP auf das Landschaftsbild als weniger relevant einzustufen.

Das Ortsbild von Grass wird durch die ZAER deutlich verändert. Jedoch werden die beiden Teile der Ortschaft (Wohnen und Gewerbe) durch die weitgehende Trennung durch die rue Principale und die Grünflächen trotz des verbindenden Fußweg voraussichtlich als zwei separate Elemente wahrgenommen werden.

Natur:

Wie jede Baumaßnahme geht auch die ZAER mit einer Versiegelung bisher unversiegelter Fläche – hier landwirtschaftlicher Fläche – und dem Verlust von Vegetation resp. Lebensräumen einher. Im Rahmen der Ökobilanz wird der Eingriff quantifiziert.

Klima:

Bei den geplanten Flächen handelt es sich um einen klimatischen Ausgleichsraum mit Kaltluftentstehungsfunktion. Er ist jedoch für die angrenzende Bebauung von Grass nur von geringer Bedeutung, da die Frischluftversorgung für die wenigen Häuser über die restlichen umliegenden Freiflächen gewährleistet ist.

Wasserhaushalt:

Im Bereich der natürlichen Depression sammelt sich bisher bei starken Regenfällen das Wasser und fließt Richtung rue Principale ab. Dieser Situation nachempfunden ist die Planung des Abfluss der Niederschläge sind die Retentionsflächen am tiefsten Punkt der Gesamtfläche.

... die Bevölkerungsstruktur:

Da keine Wohnbebauung vorgesehen ist, entfallen direkte Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur. Mittelbar ist mit der Einrichtung der Gewerbezone eine Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts Steinfurt verbunden: zum einen existieren zukünftig eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in der Gemeinde, zum anderen werden innerörtliche Flächen in der Gemeinde, die bisher von Gewerbebetrieben genutzt wurden, frei, womit sich neue Wohnpotenziale ergeben. Insofern ist mittelbar mit einem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Steinfurt zu rechnen, was ihrer Funktion als Regionalzentrum entspricht.

... die wirtschaftliche Aktivitäten:

Wichtiges Ziel bei der Umsetzung des PAP ZAER Grass ist es, den derzeit in innerörtlichen Lagen ansässigen Gewerbebetrieben ausreichend flexible Flächen zur An- oder Umsiedlung zur Verfügung zu stellen, um sie in der Gemeinde Steinfurt zu halten. Dies ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg, beide Komponenten des Regionalzentrums Steinfurt – Wohnstandort und Arbeitsplatzstandort – miteinander in Einklang zu bringen.

... die soziale Mischung:

Da keine Wohnbebauung vorgesehen ist, entfallen direkte Auswirkungen auf die soziale Mischung. Auch indirekt sind keine Auswirkungen auf diesen Faktor zu erwarten.

... das Kulturerbe:

Das kulturelle Erbe wird nicht von dem PAP ZAER Grass betroffen.

... das bestehende und geplante Infrastrukturnetz:

In Abstimmung mit der Administration des Ponts et Chaussées wird die Haupteinschließung der ZAER durch T-Einschließungen mit jeweils einer Linksabbiegespur an den bestehenden CR110 resp. den CR110C angebunden. Auf diese Weise ist bezogen auf den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr von max. rund 9.000 Fahrzeuge pro Tag eine ausreichende Verkehrsqualität gegeben.¹

Intern sind zur Erschließung der beiden Teilbereiche der ZAER zwei Abzweige von der Haupteinschließung vorgesehen, von denen sich der Stich im westlichen Teil nochmals teilt, um hier kleinteiligere Strukturen vorgeben zu können. Alle Stiche enden in einem Wendehammer, der die Befahrbarkeit mit Lkw gewährleistet. (vgl. auch Plan directeur)

Da sich der Anschluss-Stelle Sterpenich an die Autobahn in nur 600 m Entfernung ohne Ortsdurchfahrt befindet, ist davon auszugehen, dass vom Beschäftigten-, Liefer- und Kundenverkehr der ZAER keine Auswirkungen auf die vorhandenen Ortschaften ausgehen wird.

Bezüglich des öffentlichen Transports besteht durch den potenziell größeren Kreis der Fahrgäste, der sich aus den Beschäftigten in der ZAER ergibt, die Möglichkeit, eine Anbindung vorzunehmen (vgl. auch Plan directeur).

Strom (Creos) und Gas (Luxgaz) werden von dem bestehenden Leitungsnetz aus auf das Gelände der ZAER erweitert. Kabelanschluss ist nicht vorgesehen.

Die Entwässerung (SIDERO) der Ortschaft Grass erfolgt derzeit im Mischsystem, die Abwässer werden in einer mechanischen Kläranlage gereinigt, die unterdimensioniert ist und ersetzt werden soll. Die Entwässerung der ZAER erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird mittels einer an die Planung der ZAER angepassten Pumpstation in die Kläranlage nach Steinfurt gepumpt und dort behandelt.

Das Niederschlagswasser wird über Kanäle und Gräben in das Retentionsbecken innerhalb der zentralen Grünfläche zwischen den beiden Teilbereichen des PAP und von dort Richtung Eisch geführt. Die Gräben verlaufen innerhalb des PAP in öffentlichen Grünbereichen sowie entlang der Erschließungsstraßen (gegebenenfalls Nutzung des Leitungsrechts auf den Grundstücken), um deren Unterhalt zu gewährleisten.

Die Löschwasserretention ist dezentral auf den Parzellen zu gewährleisten.

¹ Aufkommensschätzung für das Gewerbegebiet ZARO in Grass (Luxplan S.A.), Stand: 14.07.10

Die Kapazitäten des Trinkwassernetzes der Gemeinde Steinfurt sind ausreichend für die Versorgung sowie den Brandfall in der ZAER Grass. Der Anschluss wird vom bestehenden Leitungsnetz aus erfolgen, dabei ist die Zuleitung von Kleinbettingen nach Grass durch eine größer dimensionierte Leitung zu ersetzen.

...die bestehende und geplante gemeinschaftliche technische, soziale, kulturelle, sportliche und schulische Ausstattung:

Da keine Wohnbebauung vorgesehen ist, entfallen direkte Auswirkungen auf die bestehende gemeinschaftliche Ausstattung.

Mittelbar kann durch die Attraktivierung des Regionalzentrums mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet werden (s.o.), was sich auch in einem größerem Bedarf an gemeinschaftlicher Ausstattung zeigt, beispielsweise höherer Flächenbedarf in den schulischen Einrichtungen, bei den Sportinfrastrukturen, etc. Allerdings geht die Gemeinde Steinfurt aufgrund ihrer Attraktivität und ihren vorhandenen Flächenpotenzialen ohnehin von einem Bevölkerungswachstum aus, so dass die Komponente, die sich dabei durch die Einrichtung der ZAER Grass ergibt, nicht quantifizieren lässt.

Im Zusammenhang mit dem PAP ZAER Grass ist eine zentrale Grünfläche zwischen den beiden Teilbereichen des PAP geplant, die auch einem Spiel- / Sportfeld Platz bietet. Zielgruppe hierfür sind zum einen die in der ZAER Beschäftigten, zum anderen die Einwohner der Ortschaft Grass, denen damit eine Aufwertung der vorhandenen Infrastruktur zu gute kommt.

3.2. Mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP et à renforcer son impact positif

Negative Auswirkungen durch den PAP ZAER Grass ergeben sich lediglich für den Themenbereich „*städtische und natürliche Umwelt*“. Folgende Maßnahmen bieten sich hierbei zur Verringerung an:

Landschaftsbild / Ortsbild:

Durch weitgehende Anpassung der Erschließungs- und Baustruktur an die Topographie und die Eingrünung der Gewerbezone wird eine Integration ins Landschaftsbild erreicht. Dieser Effekt wird noch verstärkt durch die Durchgrünung innerhalb des PAP (Gräben) und insbesondere durch die zentrale Grünfläche zwischen den beiden Teilbereichen des PAP.

Eine attraktive Fassadengestaltung, wie sie in 7.2. des schriftlichen Teils des PAP vorgesehen ist, trägt dazu bei, architektonisch durchdachte Lösungen umzusetzen, die positiv auf das Ortsbild wirken.

Natur:

Die Bebauung der Fläche führt zu einem Verlust an ökologischen Strukturen (darunter auch Artikel 17-Biotope), der kompensiert werden muss.

Der erforderliche Ausgleich kann zu einem gewissen Teil innerhalb der PAP-Fläche erfolgen. Dazu dienen folgende grünordnerischen Maßnahmen: Ökologische Gestaltung der privaten Freiflächen, Reduzierung der Versiegelung (öffentliche und teilweise private Stellplätze).

Der größte Teil der Kompensation erfolgt in der ZIT-Fläche. Folgende Maßnahmen sind dort vorgesehen: Eingrünung mit einer Feldhecke und Bäumen, Anlage ökologisch wertvoller Strukturen (Magerrasen, Gehölzstreifen und Weiher in der zentralen Grünfläche).

Der Rest, der weder im PAP-Gebiet noch in der ZIT ausgeglichen werden kann, muss nach Absprache mit der Naturverwaltung an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Der Umfang und die Ausgestaltung des naturräumlichen Ausgleichs werden im Rahmen des Grünordnungsplans festgehalten, dessen Bestimmungen laut *partie écrite* des PAP bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der Parkplätze verbindlich sind und im Rahmen von Ausführungsplänen konkretisiert werden.

Klima:

Mit einer Durchgrünung der Gewerbezone und einer Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß können die negativen Auswirkungen auf das lokale Klima gering gehalten werden.