



OPERATIVE GENERALDIREKTION
OGD4
ABTEILUNG RAUMORDNUNG,
WOHNUNGSWESEN, ERBE UND ENERGIE

Eupen, den

Außendirektion Eupen

Gemeindekollegium

Hütte, 79/22
4700 Eupen
Tel. : 087/59.85.30
Fax : 087/59.85.27

Von und zu
4720 KELMIS

Einschreiben

Anlage : 1 Akte
Unser Zeichen : UAP3/15153/CB/VD
Ihr Zeichen : 3115.H-GS

GUTACHTEN DES BEAUFTRAGTEN BEAMTEN ZU EINEM ANTRAG AUF STÄDTEBAUGENEHMIGUNG

Die beauftragte Beamtin,

Auf Grund des gültigen Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe ;

Aufgrund des Dekrets vom 11. September 1985 zur Organisation der Bewertung der Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt in der Wallonischen Region, insbesondere in seiner durch das Dekret vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung und das Dekret vom 15. Mai 2003, sowie durch die Erlasse der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 über die Umweltgenehmigung einerseits und zur Festlegung der Liste der einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehenden Projekte sowie der eingestuften Anlagen und Tätigkeiten andererseits, abgeänderten Fassung ;

In der Erwägung, dass die Gesellschaft STEFFENS G.m.b.H. einen Antrag auf Städtebaugenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein Hausster Straße 2 in 4720 KELMIS gelegenes Gut bezieht, katastriert Flur B, Nr. 481, 48m, 48b2 und 48z2 betreffend den Abbruch eines Mehrfamilienhauses und die Errichtung von 3 Appartementgebäuden ;

In der Erwägung, dass der Antrag auf Genehmigung bei der Gemeinde KELMIS eingetroffen ist, dass dessen Annahmehochrechnung das Datum vom 30.12.2014 trägt und Gegenstand einer Empfangsbestätigung vom 02.02.2015 gewesen ist ;

In der Erwägung, dass das Gemeindekollegium am 17.04.2015 das Gutachten der beauftragten Beamtin angefragt hat ;

Auf Grund meines ungünstigen Gutachtens vom 15.05.2015 :

OPERATIVE GENERALDIREKTION
FÜR RAUMORDNUNG, WOHNUNGSWESEN, ERBE UND ENERGIE
Rue des Brigades d'Irlande 1, B 5100 Namur (Jambes) • Tél. : 081 33 21 11 - Fax : 081 33 21 10
<http://spw.wallonie.be> • Grüne Nummer : 0800 11 901 (allgemeine Informationen)

In der Erwägung, dass das Gemeindegremium am 18.09.2015 erneut das Gutachten des beauftragten Beamten angefragt hat ;

In dem durch K.E. vom 23/01/1979 genehmigten Sektorenplan VERVIERS - EUPEN befindet sich dieses Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter ;

Es befindet sich ebenfalls :

- entlang einer Eisenbahnlinie ;
- in einem reservierten Umkreis für den TGV ;
- im Umkreis einer reservierten Wasserquelle ;

In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde über einen Kommunalen Beratenden Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss (K.B.R.M.A.) verfügt ;

In Anbetracht dessen, dass kein Veröffentlichungsverfahren durchgeführt worden ist, dass von der Bevölkerung jedoch spontan und unaufgefordert 81 Reklamationen eingereicht worden sind;

Diese betreffen:

- den Antrag eine öffentliche Untersuchung gemäß Art. 4 CWATUP durchzuführen;
- die nicht ortsübliche Bebauung im Bereich der Waldburg;
- das überproportional große Bauvolumen im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung;
- die unangemessen hohe Bebauungsdichte;
- Brandschutz durch erschwerte Zugänglichkeit der Gebäude;
- Schallschutz der Gebäude gegenüber der Bahnlinie;
- Vibrationseinwirkung der Bahnlinie auf die Gebäude;
- Elektromagnetische Felder der Oberleitungen der Bahnlinie;
- Abwasser: die Klärung und Abteilung des Schmutzwassers;
- Niederschlagswasser: die Abteilung des Regenwassers;
- Bauvolumen, Anzahl Geschosse;

In Anbetracht dessen, dass die eingereichten Reklamationen zum Teil begründet sind, da die geplante Bebauung in der Tat für die in Frage stehende Stelle absolut ortsunüblich ist;

Da die großen Bauvolumen, wenngleich absolut gesehen, nicht diskrepant höher als manch alte Villen zu sein scheint (2,5-3 Geschosse wären hier vertretbar), durch die Art, wie der Fahrzeugverkehr geregelt werden soll, d.h. das zusätzlich künstlich frei gelegte Kellergeschoss auf der Rückseite, das durch den enormen Erdaushub auf der Rückseite geschaffen werden soll und die großen Gauben im Dachgeschoss (dies ergibt de facto mehr als 4 Vollgeschosse! - der KBRM hat somit vollkommen Recht mit seiner Ablehnung) wirklich überproportional im Vergleich zum umliegenden Bestand wahrgenommen werden (s. hierzu auch schon meine Einwände bei der Voranfrage für dieses Projekt);

Da die Dichte (28 Wohneinheiten auf 3500m²) von 80 Wohneinheiten pro Hektar (in Stadtzentren wird mit Hinsicht auf eine höhere Verdichtung in der Regel eine Dichte von 60 WE/ha angestrebt-s. hierzu auch die Schwerpunkte für die Raumordnungspolitik im 21. Jhd.) wirklich enorm ist und sich aus der Vielzahl der kleinen Wohneinheiten ergibt (unzureichende Mixität - s. hierzu auch meine Einwände bei der Voranfrage für dieses Projekt);

Dass sich aus den in der Akte enthaltenen Elementen keine Rechtfertigung für eine derartige Planung ergibt;

Dass die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner in der Tat auf Grund der Umgebung (unmittelbare Nähe der Bahnlinie, abgelegene, ländliche Lage, ohne von den unmittelbaren Vorteilen, die ein Leben im ländlichen Raum normalerweise zu bieten hat, profitieren zu können-s. auch keine Anbindung der Wohnbereiche an einen Hof- und Gartenbereich);

Dass auf Grund der großen Fläche, die versiegelt werden müsste, weil „viele zusätzliche Autos im Umkreis einer reservierten Wasserquelle geben wird“ –(s. hierzu Gutachten der Abteilung Umwelt und Wasser), eine wesentlich höhere Menge an Regenwasser entsorgt werden muss;

Dass die Aussage der Gemeinde, dass die Ableitung des Regenwassers in die bestehende Verrohrung kein Problem darstelle, nicht nachvollziehbar ist, weil gleichzeitig bekannt ist, dass besagte Verrohrung weiter unten verstopft ist und das Wasser sich somit einen anderen Weg auf Grundstücke von Drittpersonen, die dadurch geschädigt werden, suchen muss;

In Anbetracht dessen, dass eine Konzertierungsversammlung am **20.07.2015** stattgefunden hat;

In Anbetracht dessen, dass der Kommunale Beratende Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss am **21.10.2014** ein **ungünstiges** Gutachten abgegeben hat ;

Auf Grund des **bedingt günstiges** Gutachtens des Umweltberaters der Gemeinde vom **02.02.2015**;

In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, der Technische Dienst der Gemeinde sein **bedingt günstiges** Gutachten am **04.02.2015** abgegeben hat ;

In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die Operative Generaldirektion der Landwirtschaft, der Naturschätze und der Umwelt – Abteilung Umwelt und Wasser – Direktion der unterirdischen Wasserläufe ihr **bedingt günstiges** Gutachten am **06.03.2015** abgegeben hat;

In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die S.N.C.B. - Holding ihr **bedingt günstiges** Gutachten am **24.03.2015** abgegeben hat ;

In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die Operative Generaldirektion der Landwirtschaft, der Naturschätze und der Umwelt – Abteilung Natur und Forsten - Direktion Malmedy ihr **bedingt günstiges** Gutachten am **25.03.2015 (außerhalb der Frist)** abgegeben hat ;

In Anbetracht dessen, dass das durch die Gemeinde angefragte Gutachten an den Regionalen Feuerwehrdienst als günstig gilt infolge der Überschreitung der im Artikel 116§2 des Wallonischen Gesetzbuches vorgesehenen Frist ;

Auf Grund des **bedingt günstigen** Gutachtens des Gemeindegremiums vom **09.04.2015** ;

Auf Grund des erneuten **bedingt günstigen** Gutachtens des Gemeindegremiums vom **10.09.2015** ;

Auf Grund des Artikels 27 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, Erbe und Energie ;

Auf Grund der am **06.02.2015** in meinen Diensten einregistrierten Pläne ;

Auf Grund der am **21.09.2015** in meinen Diensten einregistrierten zusätzlichen/abgeänderten Unterlagen ;

Die Parkflächen, Garagen und Zufahrten auf der Rückseite der Bauten und entlang der seitlichen Parzellengrenzen, in der für Höfe und Gärten vorgesehenen Zone, können nicht unterstützt werden. Generell sollte jeglicher Fahrzeugverkehr auf den Bereich zwischen der Vorderfassade des Gebäudes und der Straße begrenzt werden, um störende Auswirkungen auf die Nachbargärten sowie unnötig lange Zufahrten zu vermeiden.

Eine der Zufahrten verläuft sogar direkt an einer nachbarschaftlichen Grenze entlang, sodass hier sicher störende Auswirkungen auf den zukünftig möglichen Nachbarn entstehen, die nicht zu unterstützen sind.

Wie bereits in unserem Vorgutachten vom 14.03.2014 geäußert, sollten Garagenzugänge immer auf der Vorderfassade des Gebäudes liegen, die eventuell nötige Zufahrtsrampe sollte sich größtenteils innerhalb des Gebäudes befinden. Da das Auto im vorliegenden Fall unbestreitbar als Hauptverkehrsmittel unverzichtbar ist und somit eine entsprechende Anzahl an Parkplätzen geschaffen werden muss, kann man nur schließen, dass das gewünschte Programm von 28 Wohnungen die Kapazität des Grundstücks übersteigt und für die Örtlichkeit unangepasst ist.

Dies würde ebenfalls die enormen Erdaushübe, die wieder einmal die Problematik der Entsorgung des Erdreichs aufwirft, überflüssig machen. Die Akte enthält keinerlei Angabe, wo die enormen Erdmassen endgelagert werden sollen. Die Vorgehensweise, dass die Gemeinde vorgibt händierend nach Erdlagerungsstätten zu suchen und gleichzeitig Bauanträge genehmigt, die klar ersichtlich vermeidbaren Erdaushub zur Folge haben, ist absolut inkohärent.

Es dürfen keine Bodenreliefveränderungen in den 2.00 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ausgeführt werden. Wie bereits erwähnt sollten bei vorliegendem Projekt die Bodenreliefveränderungen auf der Rückseite der Gebäude drastisch reduziert werden. Im größten Teil des hinteren Parzellenbereiches soll das natürliche Gelände unverändert bleiben.

Die Planung schenkt den Anpflanzungen viel zu wenig Aufmerksamkeit. Dies ist bei dem Ausmaß des Projektes und der frei einsehbaren Lage aber unabdingbar, damit sich das Projekt in diesen ländlichen Raum integrieren könnte.

Wie bereits in unserem Vorgutachten vom 14.03.2014 erwähnt, wäre es interessant, wenn bei solch einem Projekt wie es hier vorliegt, mehr Wert auf eine Mixität des Wohnungsangebotes gelegt würde, um auch Familien anzusprechen und somit eine soziale Mixität der Einwohner der Residenz zu erzeugen. Da auf insgesamt 28 Wohneinheiten nur 2 Dreizimmerwohnungen geplant sind und der Rest aus Ein- oder Zweizimmerwohnungen besteht, ist diese Mixität leider nicht gegeben. Ideal wäre es wenn in etwa 30% der Wohnungen aus Drei- oder sogar Vierzimmerwohnungen bestehen würden.

Die Gauben des Projektes sind sehr großflächig und zudem wird die Dachform unnötig kompliziert durch das Ineinanderschneiden zweier Gauben auf den Vorderseiten der Gebäude, sodass die traditionelle Einfachheit der Dachflächen, die in unserer Gegend charakteristisch ist, nicht mehr gegeben ist. Zudem durchbricht die runde Gaube die Trauflinie, da sie in Verlängerung der Fassade und nicht mit dem generell geforderten Rücksprung geplant wurde. Es handelt sich auch nicht um den Dacheinschnitt zweier Dachflächen von Haupt- und Nebenvolumen, da die Rundgaube nicht zu einem wahren Nebenvolumen gehört sondern zu einem architektonisch nicht hochwertigen Fassadenvorsprung.

Um die Einfachheit der traditionellen Baukörper zu erhalten, sollte zumindest auf diese Rundgauben verzichtet werden.

Die Pläne enthalten keinerlei Angaben bzgl. der Außenmaterialien. Auf Grund der Lage im ländlichen Raum, sollte vermieden werden eine „Asphaltwüste“ zu schaffen und sämtliche

mineralischen Außenanlagen sollen –auch aus ästhetischen Gründen - gepflastert werden. Dies steht nicht im Widerspruch zu den Auflagen der Wasserabteilung, da das Auffangen des Wassers unterhalb der Pflasterung getätigt werden kann;

Die Balkone auf den Rückfassaden können nicht unterstützt werden, da von dort aus Sichten auf die Gärten der Nachbargrundstücke entstehen, wodurch deren Privatsphäre eingeschränkt werden kann.

Der Sichtbeton der Fassaden muss qualitativ hochwertig ausgeführt werden, damit eine hochwertige Fassadengestaltung gewährleistet ist.

Die Auflagen der SNCB (des am 24.03.2015 von INFRABEL erstellten Gutachtens) müssen eingehalten werden.

Die Auflagen des Gutachtens des SPW-DGARNE-DEE Direction des Eaux souterraines de l'Antenne de Liège vom 06.03.2015 müssen respektiert werden.

Bezüglich der Abbrucharbeiten des bestehenden Gebäudes müssen folgende Bedingungen eingehalten werden :

- Die Abbruchtrümmer (Betonabfall, Ziegelsteinabfall,...) müssen unbedingt ein Sortier/ Recyclingzentrum für inerte Abfälle passieren (regelrecht anerkannt in der wallonischen Region) bevor sie als Aufschüttungsmaterial wiederverwendet werden können ; In Ermangelung, müssen sie zu einem anerkannten Vergrabungszentrum gebracht werden; Eine besondere Aufmerksamkeit kommt der verschmutzten Erde zu, die verseucht sein könnte.
Vor jeglichem Abbruch ist es unbedingt erforderlich, dass sämtliche Wasser-, Strom- und Gasinstallationen außer Betrieb gesetzt werden und dass abgewartet wird, bis die verschiedenen interessierten Verteilergesellschaften die Zähler entfernt haben;
- Die Abbrucharbeiten müssen ebenfalls die Bodenplatten und die Fundamente bis zu einer minimalen Tiefe von 50 cm unter der fertigen Höhe des Geländes betreffen;
- Die Kellerböden und die Abflussrinnen müssen aufgebrochen werden, um das Einsickern des Wassers zu ermöglichen;
- Die Erdaufschüttung und die Verdichtung des Bodens dieser selben Keller und Abflussrinnen müssen korrekt realisiert werden;
- Die im Boden erhaltenen Kanäle, Leitungsnetze, Gewölbe oder Strukturen müssen entfernt, neutralisiert oder wenigstens systematisch geortet werden;

Aus all diesen Gründen, muss das Projekt grundlegend überarbeitet werden.

Dieses Gutachten annulliert und ersetzt mein Gutachten vom **15.05.2015**.

Infolgedessen,

ERTEILE ICH EIN UNGÜNSTIGES GUTACHTEN.

DIE BEAUFTRAGTE BEAMTIN,

**Susanne HEINEN
Direktorin**

**Ihre Korrespondentinnen : A. KEUTGEN – Attachée
C. BECKERS – Attachée
M. VAN DEN HOVE - Attachée**