

Anlage 30 - Formular A**STÄDTEBAUGENEHMIGUNG Nr. 3115.H**BESCHLUSS ZUR **GENEHMIGUNG** EINES STÄDTEBAUANTRAGES**DAS GEMEINDEKOLLEGIUM,**

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe;

Aufgrund des Artikels 123, 1° des neuen Gemeindegesetzes;

Aufgrund des Dekretes 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 eingestufteten Anlagen und Tätigkeiten andererseits, abgeänderten Fassung;

In der Erwägung, dass die Firma **HEG Gebr. Steffens** mit Sitz Bahnhofstraße 90 in 4728 Hergenrath einen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein Gut bezieht gelegen **Hauseter Straße, 2 in 4728 Hergenrath**, katastriert Gemarkung 3/Flur B/Nr. 48L, 48M, 48B2 & 48Z2 betreffend **den Abbruch eines Mehrfamilienhauses und Bau von 3 Appartementgebäuden in 3 Bauphasen**

In der Erwägung, dass der vollständige Genehmigungsantrag:

- bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Abnahmebescheinigung vom **30.12.2014** abgegeben wurde;

In der Erwägung, dass das Gut in einem **Wohngebiet mit ländlichem Charakter** im Sektorenplan von **VERVIERS-EUPEN**, der durch **Königlichen Erlass** vom **23/01/1979** angenommen wor

Gesehen, dass das Projekt insgesamt 28 Wohnungen in den 3 Gebäuden beinhaltet; den ist und der für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, steht;

Gesehen, dass das Projekt auf Ebene der Legalität zulässig ist;

Gesehen, dass das Projekt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat;

Gesehen, dass das Projekt in mehreren Ausführungen der Kommission für Städtebau- und Gebietsplanung sowie dem Kommunalen Beratenden Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss KBRM vorgelegt und mehrfach angepasst wurde;

Gesehen das günstige Gutachten der Kommission für Städtebau- und Gebietsplanung vom 15.10.2014.

Gesehen das günstige Gutachten des Gemeindegremiums zum Vorprojekt vom 06.11.2014;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Städtebaudienstes vom 14.03.2014 mit folgenden Bemerkungen:

- die Einpflanzung in der Nähe des öffentlichen Nahverkehrs (Bahn) ist positiv;
- der Mix aus unterschiedlich großen Wohnungen ist interessant;
- die Höhe des Gesims mit 2,5 bis 3 Geschossen ist akzeptabel, da die umliegenden alten "Villen" ebenfalls über große Gesimshöhen verfügen;
- die Gebäude müssen den Bestimmungen der Zugänglichkeit für Personen mit Behinderung entsprechen;

Anlage 30 - Formular A**STÄDTEBAUGENEHMIGUNG Nr. 3115.H**BESCHLUSS ZUR **GENEHMIGUNG** EINES STÄDTEBAUANTRAGES

Gesehen den Bericht des Technischen Dienstes vom 04.02.2015;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des SPW-DGARNE-DEE, „Direction des Eaux souterraines de l'Antenne de Liège“ vom 09.03.2015;

Gesehen das am 04.02.2015 beantragte Gutachten des Feuerwehrdienstes;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Umweltberaters der Gemeinde Kelmis vom 02.02.2015;

Gesehen das ungünstige Gutachten des Städtebaudienstes vom 15.05.2015, aus welchem u.a. hervorgeht,

- dass anhand der eingereichten Unterlagen nicht klar ist, ob ein Veröffentlichungsverfahren, nach Artikel 330, 1° durchgeführt werden muss und
- dass das Projekt nicht den Bestimmungen des CWATUPE nach Artikel 414 und 415 ff bezüglich der Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit, entspricht;

Gesehen das Schreiben des Architektenteams, eingegangen am 03.06.2015, welches die Berechnung der Durchschnittshöhen der umliegenden Gebäude erläutert; womit ein Untersuchungsverfahren nicht notwendig ist;

Gesehen die am 03.06.2015 eingereichten abgeänderten Pläne, Rechnung tragend mit den Beanstandungen des Städtebaudienstes, was die Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit betrifft;

Gesehen, dass, bedingt durch die Anzahl eingereicherter Reklamationen und Bemerkungen (81) eine Informationsversammlung am 20.07.2015 stattgefunden hat;

Gesehen, dass die Bemerkungen folgende Punkte betrafen:

- 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 Ableitung des Schmutzwassers;
- Niederschlagswasser : die Ableitung des Regenwassers;
- Bauvolumen, Anzahl Geschosse;

Gesehen die Antwort auf die Beschwerdepunkte der Nachbarn des Architekten, Marc Steffens, vom 24.08.2015;

Gesehen das Schreiben vom 24.08.2015 der gleichen Reklamantin, Frau STING, eingegangen bei der Gemeindeverwaltung am 27.08.2015, mit welchem jedoch nicht mehr Rechnung getragen wurde, da das Antwortschreiben des Architekten bereits verfasst war;

Gesehen, dass abgeänderte Pläne am 25.08.2015, was die Abwasserklärung betrifft, durch HEG STEFFENS eingereicht wurden;

Gesehen das Treffen mit dem Bauschöffen, dem Projektautor, dem Technischen Dienst, dem Umweltberater und dem Bauamt vom 03.09.2015 zwecks Besprechung der abgeänderten Pläne;

Gesehen, dass aufgrund dieser Tatsache, das Gutachten sowohl des Umweltberaters als auch des Technischen Dienstes überarbeitet wurden, welche wie folgt lauten:

Bedingt günstige Gutachten des Umweltberaters der Gemeinde Kelmis vom 02.09.2015, welches wie folgt lautet:

„Wasserschutzzone IIB des Trinkwasserbrunnens Putzenwinkel.

Anlage 30 - Formular A**STÄDTEBAUGENEHMIGUNG Nr. 3115.H****BESCHLUSS ZUR GENEHMIGUNG EINES STÄDTEBAUANTRAGES**

Hier sind also folgende Maßnahmen einzuhalten:

Art. R. 165 9° Wassergesetzbuch

Wird bei den Ausschachtungsarbeiten tiefer als 3m unter dem natürlichen Bodenniveau gegraben, müssen der Bewirtschafter der Wasserversorgung und die zuständige Verwaltung um ihr Gutachten gebeten werden.

Art. R. 165 10° Wassergesetzbuch

Während der Abbruch- und Bauphase muss darauf geachtet werden, dass:

- die eingesetzten Baumaschinen keine Kohlenwasserstoffverluste aufweisen;
- das Betanken der Baumaschinen dementsprechend durchgeführt wird, dass keine Kohlenwasserstoffe in den Boden eindringen können. Am besten auf einer abgedichteten Bodenfläche;
- Die Lagerung der Betriebsstoffe der Baumaschinen sollte dementsprechend gestaltet sein, dass die Behälter sich in/über einen Auffangbehälter befinden, der den gesamten Inhalt aufnehmen kann oder sich auf eine dahingehend abgedichtete Fläche befinden, dass bei einem Leck oder Unfall keine Versickerung von Kohlenwasserstoffen möglich ist;
- Bei einem Unfall, müssen umgehend alle Maßnahme getroffen werden, um die Ausbreitung der Verschmutzung zu vermeiden. Das verschmutzte Erdreich muss unmittelbar entfernt werden. Auf der Baustelle sollten genügend Planen und Absorptionsmedien vorhanden sein.

Bei einem Umwelt-Unfall muss der Unternehmer umgehend den Dienst SOS-Pollution (070/23 30 01) der Wallonischen Region benachrichtigen.

Folgende Baumaßnahmen werden empfohlen, da bei den 3 zeitlich getrennten Bauphasen insgesamt 21 KFZ-Außen-Parkplätze eingerichtet werden:

Artikel R. 167 §2 1. Wassergesetzbuch

Bei der Schaffung von mehr als 20 KFZ-Parkplätzen, sollten diese abgedichtet und mit einer Flüssigkeitsableitung versehen werden, die über einen Ölabscheider geführt wird.

Die 21 Stellplätze werden hier zwar zeitlich und räumlich getrennt angelegt, die Umsetzung dieser Maßnahme wird dennoch empfohlen.

Abwässer

Da die individuelle Kläreinheit nicht an die vorhandene Kanalverrohrung angeschlossen werden kann, da diese zur Zeit aufgrund der Verstopfung einer Unterführung unter der Bahntrasse nicht zur Göhl abgeleitet werden kann – wir haben hier aktuell eine Konstellation, die einem „puits perdant“ entspricht, musste eine alternative Lösung her.

Als Zwischenlösung, bis zur Klärung der Abwasserlage im Bereich Bahnhof-Hausester Straße, ist die angestrebte Lösung des Anschlusses der individuellen Kläreinheit an die Abwasserkanalisation auf Hochheid mittels Pumpe ideal, da diese an den AIDE-Kollektor angeschlossen ist. Sobald die Abwasserlage geklärt ist, kann die Kläreinheit, dann an die bestehende Verrohrung angeschlossen werden.

Die Ableitung des Regenwassers in die bestehende Verrohrung stellt in diesem Fall kein Problem dar.

Energie

Da die Gebäude mit Erdgas beheizt werden sollen, sind keine weiteren Maßnahmen im Bereich Energiezufuhr zu beachten

Vegetation

Anlage 30 - Formular A**STÄDTEBAUGENEHMIGUNG Nr. 3115.H**BESCHLUSS ZUR **GENEHMIGUNG** EINES STÄDTEBAUANTRAGES

- Die beiden Grundstücke rechts und links gehören der Eisenbahn, so dass von Privatsphäre keine Rede ist; zudem wird der gesetzliche Abstand eingehalten;
- der Antragsteller haftet für alle Schäden, welche durch die Durchführung der Bauarbeiten am Nachbareigentum und am Gemeindeeigentum verursacht werden könnten;
- durch Beginn der Arbeiten bestätigt der Antragsteller, dass er mit dem Inhalt der Bestandsaufnahme vom 04.02.2015 einverstanden ist (und diese den Zustand Gemeindeeigentums, bzw. des Bürgersteigs, vor Beginn der Bauarbeiten, korrekt beschreibt);
- während der gesamten Dauer der Bauarbeiten ist das Befahren der Hauseter Straße zu gewährleisten und der Fahrzeugverkehr in der Hauseter Straße darf nicht beeinträchtigt werden;
- der Bauherr behebt alle durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen an den öffentlichen Straßen und Nebenwegen umgehend und auf seine Kosten und bei Nichteinhaltung dieser Bedingung, wird die Gemeinde diese Reinigungen kostenpflichtig für den Bauherrn durch ein Privatunternehmen veranlassen;
- während der gesamten Dauer der Arbeiten dürfen keine Ablagerungen von Baumaschinen und Baumaterialien auf dem öffentlichen Eigentum erfolgen;
- es darf keine Bodenreliefveränderung in den 2m entlang aller Parzellengrenzen ausgeführt werden.
- die Auflagen des beantragten Brandschutzgutachtens (welches der Verwaltung momentan noch nicht vorliegt), sind strikt einzuhalten;
- die Gebäude müssen den Bestimmungen der Zugänglichkeit für Personen mit Behinderung entsprechen;
- gemäß dem überarbeiteten Bericht des Technischen Dienstes vom 03.09.2015, muss folgendes vorgesehen werden :
 - „Ein Komplettklärsystem ist erforderlich. Aufgrund der gesplitteten Bauphasen sollte sichergestellt werden, dass die geplante Kläranlage (75 - 100 EG) nach der Fertigstellung der ersten Bauphasen ordnungsgemäß funktioniert! Das Regenwasser wird separat im Kanal eingeleitet. Die Bauphase I wird zum Teil auf einem bestehenden Kanal errichtet. Falls der Kanal nicht verlegt wird, ist der Zustand Letzteren im Vorfeld zu prüfen, ggfls. zu sanieren. Eine weitere Bestandsaufnahme des Kanals sollte nach Fertigstellung der Arbeiten gemacht werden. Eine Skizze für die Verlegung des Kanals füge ich diesem Bericht bei. Ein Ölabscheider wäre für die Parkflächen vorzusehen. Der Einwohnergleichwert darf 100 auf keinen Fall überschreiten;
 - Das Regenwasserrückhaltebecken ist für eine Auffangmenge von 200 Litern/Ha pro Sekunde ausgelegt bei einer Schauer von 20 Minuten; demnach ist für die Dachflächen von 975 m² ein Regenrückwasserrückhaltebecken von 23,4 m³ vorzusehen;
 - Der Anschluss des Schmutzwasserrohres muss in der Sohle des Revisionschachtes in der Hochheid gemacht werden;
 - Alle Reparaturen über den Graben werden laut beigefügten Skizzen und laut Vorgaben des Typplatenheftes QUALIROUTES gemacht;
 - Falls es nötig würde das Abwasserrohr im Fahrbelag der Hochheid parallel zur Rinne zu verlegen, wird die Teerdeckschicht bis zur Straßenachse abgefräst und neu geteert (Diese Arbeiten müssten gesondert angefragt und genehmigt werden)“;
- gemäß dem bedingt günstigen Gutachten der SNCB sind alle deren Vorgaben strikt einzuhalten;
- gemäß dem bedingt günstigen Gutachten des Umweltberaters der Gemeinde Kelmis vom 09.02.2015 muss folgendes vorgesehen werden:

Anlage 30 - Formular A**STÄDTEBAUGENEHMIGUNG Nr. 3115.H**BESCHLUSS ZUR **GENEHMIGUNG** EINES STÄDTEBAUANTRAGES

„Wasserschutzzone IIB des Trinkwasserbrunnens „Putzenwinkel“.

Hier sind also folgende Maßnahmen einzuhalten:

Art. R.165 9° Wassergesetzbuch

Wird bei den Ausschachtungsarbeiten tiefer als 3m unter dem natürlichen Bodenniveau gegraben, müssen der Bewirtschafter der Wasserversorgung und die zuständige Verwaltung um ihr Gutachten gebeten werden.

Art. R.165 10° Wassergesetzbuch

Während der Abbruch- und Bauphase muss darauf geachtet werden, dass:

- die eingesetzten Baumaschinen keine Kohlenwasserstoffverluste aufweisen;
- das Befanken der Baumaschinen dementsprechend durchgeführt wird, dass keine Kohlenwasserstoffe in den Boden eindringen können. Am besten auf einer abgedichteten Bodenfläche;

- Die Lagerung der Betriebsstoffe der Baumaschinen sollte dementsprechend gestaltet sein, dass die Behälter sich in/über einen Auffangbehälter befinden, der den gesamten Inhalt aufnehmen kann oder sich auf eine dahingehend abgedichtete Fläche befinden, dass bei einem Leck oder Unfall keine Versickerung von Kohlenwasserstoffen möglich ist;
- Bei einem Unfall, müssen umgehend alle Maßnahme getroffen werden, um die Ausbreitung der Verschmutzung zu vermeiden. Das verschmutzte Erdreich muss unmittelbar entfernt werden. Auf der Baustelle sollten genügend Planen und Absorbtiionsmedien vorhanden sein. Bei einem Umwelt-Unfall muss der Unternehmer umgehend den Dienst SOS-Pollution (070/23 30 01) der Wallonischen Region benachrichtigen.

Folgende Baumaßnahmen werden empfohlen, da bei den 3 zeitlich getrennten Bauphasen insgesamt 21 KFZ-Außen-Parkplätze eingerichtet werden:

Artikel R.167 §2 1. Wassergesetzbuch

Bei der Schaffung von mehr als 20 KFZ-Parkplätzen, sollten diese abgedichtet und mit einer Flüssigkeitsableitung versehen werden, die über einen Ölabscheider geführt wird.

Die 21 Stellplätze werden hier zwar zeitlich und räumlich getrennt angelegt, die Umsetzung dieser Maßnahme wird dennoch empfohlen.

Abwässer

Da die individuelle Kläreinheit nicht an die vorhandene Kanalverrohrung angeschlossen werden kann, da diese zur Zeit aufgrund der Verstopfung einer Unterführung unter der Bahntrasse nicht zur Göhl abgeleitet werden kann – wir haben hier aktuell eine Konstellation, die einem „puits perdant“ entspricht, musste eine alternative Lösung her.

Als Zwischenlösung, bis zur Klärung der Abwasserlage im Bereich Bahnhof-Hausester Straße, ist die vorgesehene Lösung des Anschlusses der individuellen Kläreinheit an die Abwasserkanalisation auf Hochheid mittels Pumpe Pflicht, da diese an den AIDE-Kollektor angeschlossen ist. Sobald die Abwasserlage geklärt ist, kann die Kläreinheit, dann an die bestehende Verrohrung angeschlossen werden.

Die Ableitung des Regenwassers in die bestehende Verrohrung stellt in diesem Fall kein Problem dar.

Energie

Da die Gebäude mit Erdgas beheizt werden sollen, sind keine weiteren Maßnahmen im Bereich Energiezufuhr zu beachten

Vegetation

Anlage 30 - Formular A**STÄDTEBAUGENEHMIGUNG Nr. 3115.H****BESCHLUSS ZUR GENEHMIGUNG EINES STÄDTEBAUANTRAGES**

Die sich vor Ort befindende Vegetation besteht aus 2 stattlichen Fichten, mehreren Kiefern und verschiedenen Obstbäumen, die jedoch nicht im besten Zustand sind. Desweiteren Strauchgewächse aller Art.

Die bestehende Vegetation kann im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden. Bei der Fertigstellung sollte jedoch eine entsprechende, variierte Vegetation (Hecken, Sträucher) aus einheimischen Arten angepflanzt werden, die dem ganzen Areal eine Integration in die umliegende Landschaft ermöglicht.

Lärmentwicklung

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse (Hauptverkehrsader Belgien-Deutschland für Personenzüge), könnte die Lärmentwicklung, besonders für die Phase 3 relevant werden.

Der entstehende Lärmpegel sollte hier vorab über einen längeren Zeitraum gemessen werden, um entsprechende Schallsolierungs- oder Schallschutzmaßnahmen in die Planung einbeziehen zu können und so weiteren Beanstandungen der zukünftigen Mieter/Eigentümer zuvor zu kommen.";

BESCHLIESST:

Artikel 1: Die von Firma **HEG Gebr. Steffens** mit Sitz Bahnhofstraße 90 in 4728 Hergenrath beantragte Städtebaugenehmigung **zu gewähren.**

Artikel 2: Eine Ausfertigung des vorliegenden Beschlusses wird dem Antragsteller übermittelt.

Artikel 3: Der Inhaber der Genehmigung informiert das Gemeindegremium über den Beginn der genehmigten Arbeiten oder Handlungen - dies mindestens 8 Tage vor deren Beginn.

Die vorliegende Genehmigung befreit nicht von der Verpflichtung, die durch andere Gesetze oder Regelungen auferlegten Erlaubnisse oder Genehmigungen zu beantragen.

Artikel 4: Der Empfänger der Urkunde kann einen Einspruch bei der Regierung mit einem bei der Post aufgegebenen Einschreiben einreichen, und zwar innerhalb von dreißig Tagen nach Eingang der Entscheidung des Gemeindegremiums.

Dem Einspruchsschreiben müssen eine Kopie der Pläne des Genehmigungsantrages und der angefochtenen Entscheidung beigelegt sein.

Der Einspruch wird an die Adresse des Generaldirektors der Generaldirektion der Raumordnung, des Städtebaus und des Erbes gerichtet.

Kelmis, den 19.11.2015

Im Auftrag des Gemeindegremiums :

Der Generaldirektor,



Der Bürgermeister :
i.v. der Schöffe,