

# GUTACHTEN

U.Z. : ENV.18.20.AV

Genehmigungsdatum:

5/03/2018

## Überarbeiteter kommunaler Raumordnungsplan „Friedensplatz“ in ST. VITH – Projektplan

### EINLEITENDE ANGABEN

#### Antrag:

- *Antragsteller:* Gemeindegremium
- *Verfasser des Umweltberichts:* Aupa, Verviers
- *Zuständige Behörde:* Wallonische Regierung

#### Gutachten:

- *Rechtlicher Bezug:* Art.51§3 des Wallonischen Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe
- *Zustellungsdatum des Dossiers:* 16/01/2018
- *Frist zur Beibringung des Gutachtens:* 60 Tage
- *Besichtigung vor Ort:* 28/02/2018
- *Anhörung:* 5/03/2018

#### Projekt :

- *Lokalisierung:* Im Norden des St. Vith Stadtzentrums
- *Lage Sektorenplan:* Gewerbe- und Industriegebiet, Wohngebiet
- *Zweckbestimmung:* Wohngebiet
- *Ausgleichsmaßnahme:* Gegenstandslos

#### Kurze Projektbeschreibung und Kontext:

Der Projektplan erstreckt sich über eine Fläche von 5,26 ha zwischen der N62 (Malmedyerstraße), der N676 (Aachenerstraße), der Talstraße und der Friedenstraße. Derzeit befinden sich dort im Süden Wohneinheiten mit Geschäften im Erdgeschoss, der Friedensplatz im Westen, Geschäfte im Norden und ein Naturschutzpark mit einigen Wohneinheiten im Osten.

Der Zweckbestimmungsplan sieht eine neue öffentliche Straße zwischen der N676 und der Friedenstraße sowie vier Gebiete vor: Im Süden Wohneinheiten und die zur Nationalstraße hin gerichteten Wohneinheiten haben Dienste und Geschäfte im Erdgeschoss; im Westen ein geschlossener Häuserblock und ein öffentlicher Platz ggf. mit unterirdischen Parkplätzen; im Norden Großraumläden und im Osten ein als englischer Landschaftsgarten angelegter öffentlicher Park. Die beeindruckenden Bäume bleiben erhalten.

Durch die Umsetzung des kommunalen Raumordnungsplans sollen 181 zusätzliche Wohnungen (für 449 Einwohner), 5.535 m<sup>2</sup> Handelsflächen für 1845 potenzielle Kunden pro

Tag geschaffen werden.

Ein Teil des Gewerbe- und Industriegebiets soll in Wohngebiet umgewandelt werden, um dieses Gebiet seinem Umfeld entsprechend entwickeln zu können. Dieses Gebiet hat sich nämlich in den letzten dreißig Jahren zu einem Wohngebiet mit Geschäften oder sonstigen kundennahen Diensten entwickelt.

## 1. GUTACHTEN

### 1.1. Gutachten zum Umweltbericht

**Der Pool Umwelt ist der Auffassung, dass der Umweltbericht dem Art. 50 Abs. 2 des Wallonischen Gesetzbuchs über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe entspricht.**

Der Pool schätzt beispielsweise:

- die Untersuchung der Nachfrage nach Wohnraum, Gewerbeflächen und sonstigen Tätigkeiten in der Gemeinde;
- die Empfehlungen bezüglich des bebauten Raums.

Der Pool bedauert hingegen Nachfolgendes:

- Die Kläranlage, in die die Abwässer der Umgebung fließen, ist nicht im Umweltbericht vermerkt und das Fassungsvermögen ist ungeprüft (der Pool erhielt vor Ort diesbezügliche Informationen). Zudem soll die durch die Dienstleistungsflächen produzierte Abwassermenge nicht ermittelt worden sein;
- Die mehrmals erwähnte und allem Anschein nach laufende Neugestaltung des Viehmarkts wird nicht beschrieben, sodass keine Angaben vorliegen, ob diese mit dem Projekt des kommunalen Raumordnungsplans in Einklang steht. Vor Ort wurde deren Kompatibilität bestätigt;
- Die Schätzung über das steigende Verkehrsaufkommen und die Parkplatznachfrage scheint die Geschäfte und Dienste nicht zu berücksichtigen. Auch werden die auf dem Viehmarkt stattfindenden Veranstaltungen nicht erwähnt;
- Der Bericht beinhaltet einige Ungenauigkeiten wie beispielsweise die einmalige Erwähnung eines Obstgartens (Seite 79) und einer Service-Einrichtung (Seite 92);
- Nur wenige Fotos sind zur Veranschaulichung der Umgebung abgebildet. Insbesondere fehlen Fotos von verschiedenen Nebengebäuden, aufgrund derer sich im allgemeinen Umfeld Rückschlüsse auf die gewerblichen und industriellen Tätigkeiten schließen lassen.

In der nicht-technischen Zusammenfassung fasst der Verfasser die bestehende Situation und das Projekt ausführlich zusammen, räumt jedoch den rein umweltspezifischen Auswirkungen kaum Platz ein, und beschränkt sich in diesem Zusammenhang auf eine Übersichtstabelle.

### 1.2. Gutachten zum geplanten kommunalen Raumordnungsplan

**Trotz der im Umweltbericht enthaltenen Ungenauigkeiten gibt der Pool Umwelt ein befürwortendes Gutachten über den geplanten kommunalen Raumordnungsplan „Friedensplatz“ ab, insofern nachfolgende Punkte Berücksichtigung finden:**

- Zusätzlich zu den Einzelzisternen ist ein 140 m<sup>3</sup> großen Wasserrückhaltebecken zu errichten und die Infiltrationsgefahr zu überprüfen;
- Der als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich muss überprüft werden und gilt als Enteignungsperimeter;
- Die städtebaulichen Empfehlungen des Umweltberichts bezüglich der Umgestaltung des Gebiets B sind zu befolgen;

- Der Zugang des im Norden vorgesehenen Gebäudekomplexes ist an die im Gebäude befindliche Tiefgarage anzuschließen.

Der Pool empfiehlt des Weiteren:

- Den Bedarf an Parkmöglichkeiten für das Projekt insgesamt (Wohneinheiten und Dienste) anzugeben und die im Projekt vorgesehene Anzahl zu überprüfen, ohne dabei die ggf. auf dem Viehmarkt stattfindenden Veranstaltungen zu vergessen;
- Darauf zu achten, dass die Bäume im Park (unter V<sub>2</sub>) geschützt werden und lebensfähig bleiben, besonders bei der Umsetzung der für den Bereich B vorgegebenen Vorschriften oder bei den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Bereich V<sub>3</sub>;
- Darauf zu achten, früher oder später wieder eine zusammenhängende städtebauliche Landschaft herzustellen, und dabei den hinteren Bereichen der Geschäfte und Unternehmen ganz besondere Aufmerksamkeit zu schenken.