

Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

Abteilung Raumentwicklung

Sitzung  
vom 18. Mai 2011

Art. Nr. 99 Akten-Nr. 103

Archiv ☒ dauernd ☐ temporär

Regional- und Ortsplanung  
Christian Brodmann, Kreisplaner  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
Telefon 062 835 33 16  
Fax 062 835 32 99  
E-Mail christian.w.brodmann@ag.ch

Gemeinderat  
5708 Birrwil

Aarau, 27. April 2011

**BVURO.09.24-1** (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
**Gemeinde Birrwil**  
**Gestaltungsplan Überbauung Liegenschaft "Köbihaus"/Vorprojekt Dorfplatz**  
**Abschliessender Vorprüfungsbericht**

Sehr geehrte Frau Gemeindeammann  
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin  
Sehr geehrter Herr Gemeinderat

Am 9. März 2011 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht zeigt, dass die Vorlage den planungsrechtlichen Anforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie den Vorprüfungsbericht zusammen mit der Vorlage öffentlich auf. Die beiliegenden Richtlinien orientieren Sie über das weitere Vorgehen.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit. Bei Fragen gibt Ihnen der zuständige Kreisplaner Christian Brodmann (Tel. 062 835 33 16) gerne Auskunft.

Freundliche Grüsse



Bernhard Fischer  
Sektionsleiter



Christian Brodmann  
Kreisplaner

**Beilagen**

- Vorprüfungsbericht
- Richtlinien 1.5 und 1.7

**Zur Information an**

- ARCOPLAN Lüscher Pfister Keller, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
- BVU/ALG/GN, A. Meyer
- BVU/AVK, U. Studer
- BVU/ATB, K. Gander
- BVU/ARE/RO, A. Huber
- BVU/ARE/OBP, O. Krom

Regional- und Ortsplanung  
BVURO.09.24-1

**Gemeinde Birrwil**

**Gestaltungsplan Areal "Köbihaus"**

**VORPRÜFUNGSBERICHT**

Aarau, 27. April 2011

---

## **1. Einleitung**

### **1.1 Eingereichte Unterlagen**

#### **1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Gestaltungsplan Areal "Köbihaus" vom 1. März 2011 bestehend aus:
  - Situationsplan und Schnitt 1 : 500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

#### **1.1.2 Weitere Unterlagen**

- Planungsbericht
- Fachliche Stellungnahme gemäss § 3 Abs. 3 Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV)
- Vorprojekt Knoten Dorfzentrum

### **1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen**

Das nicht mehr genutzte und im Eigentum der Gemeinde befindliche "Köbihaus" soll abgebrochen und das zentral gelegene Land einer neuen Überbauung zugeführt werden. Die bereits länger verfolgten Absichten zur Neugestaltung des Dorfplatzes - der Kreuzung zweier Kantonsstrassen - sollen dabei soweit wie möglich mitberücksichtigt werden.

### **1.3 Ablauf der Vorprüfung**

Die Eingabe der Gemeinde vom 1. Juni 2010 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz [BauG]). Im Verlauf dieses Verfahrens konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro beraten und geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung der am 9. März 2011 abgegebenen Unterlagen auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

## **2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren**

### **2.1 Beurteilung der Grundlagen**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Beurteilung der Verfahren (Mitwirkung)**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

## **3. Beurteilung der Planungsergebnisse**

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2

BauG). Die Abweichungen und das erreichte bessere Ergebnis sind in einer qualifizierten Stellungnahme zu erläutern. Diese ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen (§ 3 Abs. 3 ABauV).

### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

Das Überbauungskonzept sowie die Umsetzung im Gestaltungsplan überzeugen und sichern eine gute Überbauung an dieser für das Ortsbild wichtigen Stelle. Die vorgesehene Neuüberbauung passt sich volumetrisch gut in den Ortskern ein. Sie nimmt auf die Überbauungsstruktur und auf den Dorfplatz Rücksicht und ermöglicht eine gemischte Nutzung. Die vorgesehenen Baukörper A, B1, B2 und C werden im Gestaltungsplan in ihrer horizontalen und vertikalen Ausdehnung definiert.

Die Erschliessung und Gestaltung der Aussenbereiche sowie der Miteinbezug der Kantonsstrassenparzellen in den Gestaltungsplanperimeter stellen hohe Anforderungen. Im Gestaltungsplan sind diesbezüglich nur wenige abschliessende Festlegungen enthalten. Die Nutzung und Gestaltung des beanspruchten heutigen Kantonsstrassenareals soll erst projektbezogen in den nachfolgenden Verfahren definitiv festgelegt werden.

Gemäss Bebauungskonzept besteht die Option einer gewerblichen Nutzung im untersten, auf den Dorfplatz orientierten Geschoss. Dies erfordert Parkfelder auf dem Areal der heutigen Kantonsstrasse. Pflichtparkfelder können gemäss § 55 Abs. 1 BauG nur auf privatem Areal erstellt werden. Um diese Option des Gestaltungsplans umsetzen zu können, muss die zur Beanspruchung vorgesehene Fläche erworben werden. Obschon der von der Gemeinde vorgeschlagene und mit den kantonalen Instanzen vorbesprochenen Landabtausch rasch möglich sein wird, ist im Interesse einer raschen Umsetzung insbesondere auch der Kantonsstrassenknotenausbau definitiv zu veranlassen (vgl. Kapitel 3.2 und § 94 ff. BauG).

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sind Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsvorschriften vorgesehen. Im Planungsbericht findet sich eine detaillierte "Gegenüberstellung Richtkonzept/Regelbauweise". Die in § 3 Abs. 3 ABauV geforderte fachliche Stellungnahme liegt den Unterlagen bei.

### **3.2 Ortsbild**

Es handelt sich hinsichtlich städtebaulicher Aspekte um eine sehr fundierte und reife Vorlage. Die mit dem Gestaltungsplan anvisierten Ziele werden aus ortsbildpflegerischer Sicht ausdrücklich begrüsst. Die Festlegungen in den Sondernutzungsvorschriften und im Gestaltungsplan unterstützen diese Ziele sachgerecht.

### **3.3 Erschliessung**

Das sehr nahe der K 338 stehende "Köbihaus" ist heute für den Strassenraum bestimmend. Die Gemeinde will die mit dem Abbruch des "Köbihauses" bietende Gelegenheit zur Neugestaltung des Dorfplatzes sichern. Der Abbruch bietet die Möglichkeit zu verkehrs-technischen Verbesserungen, insbesondere auch der Fussgängersicherheit, fordert aber auch eine angemessene Rücksichtnahme auf das Ortsbild. Der Gestaltungsplan definiert im Spannungsfeld dieser teilweise gegenläufigen Interessen zweckmässige Rahmenbedingungen für die nachfolgende Projektierungs- und Bewilligungsverfahren.

Die verkehrstechnischen Parameter werden so definiert, dass die für die Verkehrssicherheit wesentlichen Elemente den Richtlinien und Normen gerecht werden. Entlang der Oberen Wannenstrasse wird die Erschliessung des Schilds mittels Sichtzonen und Ein-/Ausfahrtsverbotslinien auf einen sicheren Anschlussbereich beschränkt, abgestimmt auf ein mit dem Knotenausbau zu realisierenden Gehweg. Im Kreuzungsbereich der K 338 Obere Wanne

und K 339 Untere Wanne wird – der noch unbestimmten Erdgeschossnutzung entsprechend – nur wenig geregelt: Eine Ein-/Ausfahrtsverbotslinie stellt klar, dass nicht beliebig zugefahren werden kann. Die Sondernutzungsvorschriften (§ 12 Abs. 2 SNV) stellen eine mit dem Kantonsstrassenknotenprojekt abgestimmte Vorplatzgestaltung sicher (notwendige Zustimmung BVU).

Da für die Anpassungen der K 338 Obere Wanne und K 339 Untere Wanne ein Kantonsstrassenprojekt als Verursacherknoten auszuarbeiten ist, muss bei der Abteilung Tiefbau ein Projekt eröffnet werden (durch den Gemeinderat noch definitiv zu beantragen). In diesem werden die Elemente der Strasse rechtsverbindlich festgelegt. Dabei sind die bereits im Vorprojekt erstellten Pläne und bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans getroffenen Aussagen zu berücksichtigen. Allfällige Koordinationsfragen sind mit dem Leiter der Sektion Strassen 1, Dominik Studer, Tel. 062 835 36 83 zu klären.

### **3.4 Gewässer**

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Köbihaus" sowie die Bestvariante des Vorprojekts Knotengestaltung betreffen kein öffentliches Gewässer. Der eingedolte Dorfbach verläuft über den Vorplatz des Schulhauses und des Restaurants "Buurestube". Danebst liegt die Eindolung auf der freien Fläche der Parzelle 1727 sehr tief.

### **3.5 Hinweis**

Dachvorsprünge dürfen gemäss § 6 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) die Begrenzungen der Baufelder im Sinne von § 2 ABauV um 1,50 m überschreiten. Um Missverständnisse zu vermeiden weisen wir darauf hin, dass trotz dieser Regelung Dachvorsprünge die (künftigen) Parzellengrenzen zu respektieren haben (betrifft die Baufelder A und C zur Kantonsstrasse K 338).

## **4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen**

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann in der vorliegenden Form öffentlich aufgelegt werden.



Bernhard Fischer  
Sektionsleiter



Christian Brodmann  
Kreisplaner