

Gestaltungsplan „Mitte“

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



Exemplar für die Mitwirkung 04.02. – 07.03.2016

Brugg, 12. Januar 2016

SKK Landschaftsarchitekten

SKK Landschaftsarchitekten AG
Postfach - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen 1
Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17
admin@skk.ch - www.skk.ch

stoosarchitekten

Stoos Architekten AG
Baslerstrasse 40
CH-5200 Brugg
T: +41 56 442 19 64
F: +41 56 442 21 64
info@stoosarchitekten.ch
www.stoosarchitekten.ch

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1283
Auftraggeber	Gemeinde Freienwil
Datum	6. November 2014
Datei	H:\Office\1200er\1283_Freienwil Gestaltungsplan Mitte\02 Planungsentwurf\Planungsbericht\Planungsbericht Freienwil Mitte_2015-10-22.docx
Seitenanzahl	15
Titelbild	Luftbild Freienwil, Google Maps (10.06.2014)

VERFASSER

Firma / Organisation	Vorname Name	
Steinmann Ingenieure und Planer AG	Manuel Basler	Ba
Stoos Architekten AG	Jann Stoos	
SKK Landschaftsarchitekten AG	Ingo Golz	

ÄNDERUNGEN

Index	Änderung	Vorname Name	Datum
a	Einarbeitung fachliche Stellungnahme vom 14.01.2015	Manuel Basler	11.02.15
b	Überarbeitung für die kantonale Vorprüfung	Manuel Basler	10.06.15
c	Überarbeitung gemäss Rückmeldung kantonale Vorprüfung	Robin Chew	22.10.15
d	Anpassung gemäss Rückmeldung Gemeinderat	Manuel Basler	05.11.15
e	Anpassung gemäss Rückmeldung Gemeinderat	Manuel Basler	12.01.16

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	AUSGANGSLAGE.....	1
2.	GRUNDLAGEN	1
2.1	Rechtliche Grundlagen	1
2.2	Bestandteile des Gestaltungsplans.....	1
2.3	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	2
3.	RICHTPROJEKT	3
3.1	Städtebauliches Konzept.....	3
3.2	Konzept Freiraumgestaltung.....	5
3.3	Erschliessung und Parkierung	6
3.3.1	Bedarf und Angebot.....	6
3.3.2	Tiefgarage.....	6
3.3.3	Oberirdische Parkierung.....	8
4.	GESTALTUNGSPLAN	10
4.1	Zielsetzung	10
4.2	Umsetzung Richtprojekt	10
5.	WEITERE SACHTHEMEN	12
5.1	Bachverlegung, Bachabstand.....	12
5.2	Hochwasserschutz	12
5.3	Abstimmung mit Strassenbauprojekt, Strassenabstand.....	13
5.4	Lärmschutz.....	14
6.	MITWIRKUNG UND VERFAHREN	16
6.1	Mitwirkung	16
6.2	Nachweis der besseren Lösung im Sinne von § 21 BauG	16
6.3	Weitere Verfahrensschritte	16

1. Ausgangslage

Die um 1970 realisierte Kantonsstrasse K 427 (Badener-/ Lengnauerstrasse) durchschneidet das Siedlungsgebiet von Freienwil in zwei Teile. Bei der Realisierung der Strasse wurde ein Gebäude abgerissen. Der historische Ortskern ist aufgrund der Durchfahrtsstrasse fragmentiert. Durch fehlende Gebäude beim Ortseingang ist die Eingangssituation in das Dorf räumlich schwach definiert. Durch den verkehrsorientierten Charakter der Strasse wird die Trennwirkung noch verstärkt.

Im Zusammenhang mit dem Strassenausbauprojekt Freienwil IO; K 427, Neugestaltung Kantonsstrasse K 427 wurde der Zentrumsbereich von Freienwil mit der Bushaltestelle unter obenstehenden Gesichtspunkten neu geplant. Mit dem Bau wurde im Oktober 2014 gestartet.

Der Gemeinderat möchte den Bereich bei der Kreuzung Badener-/ Dorf-/ Alte Ehrenderingerstrasse neu überbauen und verdichtet gestalten. Dafür wurde ein Richtprojekt erstellt. Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Der vorliegende Planungsbericht dient als Grundlage für die kantonale Vorprüfung.

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Sondernutzungsplanung Mitte (Gestaltungsplan) basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Freienwil vom 18. Juni 1997
- Bauzonenplan der Gemeinde Freienwil vom 1. März 1994
- Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und zugehörige Sondernutzungsvorschriften vom 30. März 1993

2.2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Die Sondernutzungsplanung gemäss § 21 BauG besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Der vorliegende Planungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung. Das Richtprojekt gilt richtungweisend für die Umsetzung des Gestaltungsplans.

2.3 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter umfasst die Parzellen unmittelbar östlich und westlich der Kantonsstrasse im Zentrum von Freienwil (Tabelle 1 und Abbildung 1). Zur Sicherstellung der Erschliessung (siehe Kapitel 3.3) wird auch die bestehende Tiefgaragenausfahrt der Überbauung Roosweg einbezogen.

Tabelle 1: Grundeigentümer im Perimeter

Parz. Nr.	Fläche total [m ²]		Perimeterfläche [m ²]		Eigentümer	Bemerkungen
	bisher	neu *)	bisher	neu *)		
105	776	776	776	776	Bachmann-Allemann Johanna, Freienwil	Ehem. Restaurant Eintracht
109	753	720	753	720	Meier Meinrad, Freienwil	
110	427	427	427	649	Gemeinde Freienwil	
571	565	563	176	174	G. Kämpf AG Holzbau, Rapperswil	Überbauung Roosweg
572	320	318	101	99	G. Kämpf AG Holzbau, Rapperswil	Ausfahrt Tiefgarage Roosweg
1	16'395	16'925	1459	1157	Staat Aargau	Kantonsstrasse
40	3'482	3'564	273	125	Gemeinde Freienwil	Alte Ehrendingerstrasse
74	7'031	7'403	310	572	Gemeinde Freienwil	Dorfstrasse
Total Perimeterfläche			4275	4275		

*) Parzellenfläche nach Landerwerb im Rahmen des Strassenbauprojektes

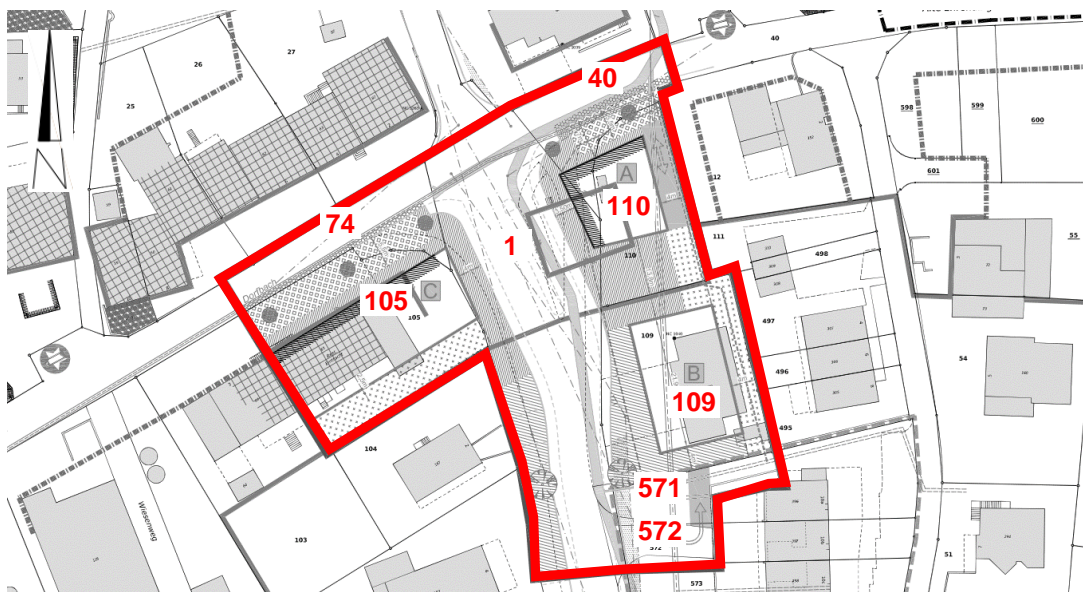


Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter mit Parzellen-Nummern

3. Richtprojekt

3.1 Städtebauliches Konzept

Die übergeordnete städtebauliche Idee besteht in der Verbindung der Dorfteile von Freienwil sowie dem Erreichen einer inneren Verdichtung mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.

Mit dem Bau der Kantonsstrasse erlebte Freienwil eine grundlegende Veränderung im Dorfgefüge. Die Lage der Kantonsstrasse führte zu einer Teilung des Dorfes und gemeinsam mit dem in diesem Zusammenhang vollzogenen Abbruch des ortsbau-lich wichtigen Bauernhauses auf Parz. 110 (Bereich A) entstand ein räumlich unde-finierter Verkehrsknotenpunkt im eigentlichen Dorfkern.

Die Grundidee, um dieser Situation zu begegnen, stammt aus dem Urprojekt Knoten Freienwil, das eine Klärung mittels Bezugnahme auf die Strukturen vor dem Ver-kehrseingriff ersuchte.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes geht es um eine in die örtliche Situation im Dorf-kern eingepasste Überbauung der drei Baubereiche A, B und C (Abbildung 2).

Die beiden durch die Kantonsstrasse getrennten Ortsteile sollen funktional und ge-stalterisch miteinander verbunden werden, um durch eine präzise räumliche Defini-tion eine „Mitte“ als klare Adresse zu schaffen.



Abbildung 2: Ausschnitt Richtprojekt mit den Baubereichen (Stoos Architekten AG)

Im generellen Gestaltungsplan Freienwil ist im Bereich A bereits eine Baute als Er-satz des ehemaligen Bauernhauses auf Gemeindeland ausgewiesen.

Weiterer Anknüpfungspunkt, um der heutigen Situation der Strassenführung an dieser wichtigen Stelle zu begegnen, liegt in der historischen Begründung der Ausrichtung der Bauten auf die Dorfstrasse als ein primäres städtebauliches Element.

Die neuen Gebäude an der Kreuzung, als zentraler Knoten- und Dorfverbindungs-bereich, sollen die Charakteristika der traufständigen Bauten aufnehmen und weiter stärken. Es handelt sich um murale, homogene Baukörper mit markanten Satteldächern, die in ihrer Gesamtkomposition der Fassaden eine Ruhe im Ausdruck finden.

Im privaten Baubereich C wird die Struktur der Eintracht erweitert und näher an die Kantonsstrasse herangebracht.

Im ebenfalls privaten Baubereich B entsteht in der Verlängerung der Wohnüberbauung Kämpf ein Gebäude mit zentralen Alterswohnungen. Durch die Setzung der drei Bauten entsteht eine räumliche Verdichtung und der Dorfkern erhält ein adäquates Gesicht.

Zwischen den beiden Hauptgebäuden der Baubereiche A und B entsteht ein Freiraum, der als öffentlich benutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ausgebildet wird, und den öffentlichen Erdgeschossnutzungen an der Kreuzung Rechnung trägt (Abbildung 3).

Die beiden Bushaltestellen kommen in diesem Sinne kreuzungsnah zentral an der Kantonsstrasse zu liegen. In diesen Bereichen befinden sich die sicheren Übergänge der Fussgänger.



Abbildung 3: Ausschnitt Richtprojekt EG (Stoos Architekten AG)

3.2 Konzept Freiraumgestaltung

Zielsetzung in der Freiraumgestaltung ist die Stärkung des Verbunds der beiden Dorfteile mittels eines zusammenhängenden und ruhigen Erscheinungsbildes. Die Gestaltungssprache ist zurückhaltend und hochwertig (Abbildung 4).

Ein durchgehender, homogener Hartbelag von Fassadenkante zu Fassadenkante verdeutlicht den öffentlichen Raum und markiert den Zentrumsbereich. In Farbgebung oder Oberflächenstruktur hebt sich der Belag leicht von den Fahrbahnflächen ab. Die Ausstattungselemente, Sekundärbauten wie das Bushäuschen und das Mobiliar im öffentlichen Raum sind in einem einheitlichen, zurückhaltenden Farbton gehalten und weisen eine gemeinsame zurückhaltende, robuste Gestaltungssprache auf. Boden- und Fassadensignaturen sind in Farbgebung, Grösse und Ausdruck auf das Gesamterscheinungsbild abgestimmt.

Die privaten Vorzonen ordnen sich in ihrer gestalterischen Ausprägung und auch räumlich der Zielsetzung eines einheitlichen Zentrumbildes unter.

Eine einseitige Reihe aus schmalkronigen Hochstammlaubbäumen stärkt den Verbund der beiden Dorfteile in Ost-West-Richtung. Zwei "Baumtore" entlang der Kantonsstrasse markieren den Eintritt in die innere Zentrumszone. Weitere Baumstellungen zwischen den Baubereichen A und B charakterisieren den öffentlichen Raum und sind Teil der Aufenthaltsqualität.



Abbildung 4: Visualisierung Richtprojekt (Stoos Architekten AG)

3.3 Erschliessung und Parkierung

3.3.1 Bedarf und Angebot

Das Richtprojekt weist ein Gesamtangebot von rund 20 Wohnungen aus (Baubereich A mit 6 Wohnungen und Laden im EG; Baubereich B mit 8 Wohnungen und Gemeinschaftsraum; Baubereich C mit 6 Wohnungen). Bei einem Parkplatzbedarf (Pflichtparkplätze gemäss VSS Norm) von 1 Parkplatz pro Wohnung und 10 % für Besucher ergibt sich ein Gesamtbedarf von 22 Parkplätzen.

Für den Bedarf des Ladens und das potentielle Gewerbe auf den Baufeldern A und C sind je 6 Parkplätze erforderlich. Insgesamt ist ein Bedarf von 34 Parkplätzen¹ vorhanden.

Im Richtprojekt wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters folgendes Angebot an Abstellplätzen ausgewiesen:

- 14 unterirdische Abstellplätze
- 4 oberirdische Abstellplätze beim Baubereich A
- 10 oberirdische Abstellplätze beim Baubereich C

Zusätzliche Parkflächen stehen in der Siedlung Kämpf und auf Gemeindeparkplätzen zur Verfügung.

Der Gemeinderat hat gemäss § 11 Abs. 5 BNO die Möglichkeit, aus Gründen des Ortsbildschutzes die Zahl der Abstellplätze zu beschränken.

3.3.2 Tiefgarage

Unter den Baubereichen A und B kann eine gemeinsame Tiefgarage mit 14 Parkplätzen realisiert werden. Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Tiefgaragenausfahrt der Überbauung Roosweg. Vor dem bestehenden Gebäude wird mittels überdeckter Rampe ein Niveauunterschied von knapp zwei Metern überwunden.

Die Zufahrt über die bestehende Rampe der Überbauung Roosweg wird mittels Dienstbarkeitsvertrag grundbuchlich geregelt. Wird diese realisiert, ist die zweite vorgesehene Zufahrt ab der Alten Ehrendingerstrasse nicht mehr notwendig. Der Gemeinderat will sich aber mit der zweiten Zufahrtsmöglichkeit absichern, wenn wider Erwarten die gemeinsame Zufahrt mit der Firma Kämpf AG ab der Badenstrasse nicht möglich wäre.

¹ Der im abschliessenden Vorprüfungsbericht angegebene Parkplatz-Bedarf von 56 Pflichtparkfeldern wurde korrigiert.

Als Randbedingung muss die bestehende Schmutzwasserkanalisation tiefer gelegt werden, damit diese überquert werden kann. Die Sauberwasserleitung muss hinter die Baubereiche A und B umgelegt und an die neue Bachleitung in der Alten Ehrenderingerstrasse angeschlossen werden. Weitere Werkleitungen wie Kabelrohrblöcke sind ebenfalls umzulegen.

Mit der Überdachung über die gesamte Breite der Zufahrt wird eine Verbesserung der Lärmsituation für die Überbauung Roosweg erreicht. Gegenüber der Grenze zum Baubereich B kann ein einheitlicher Abschluss realisiert werden (Abbildung 5).

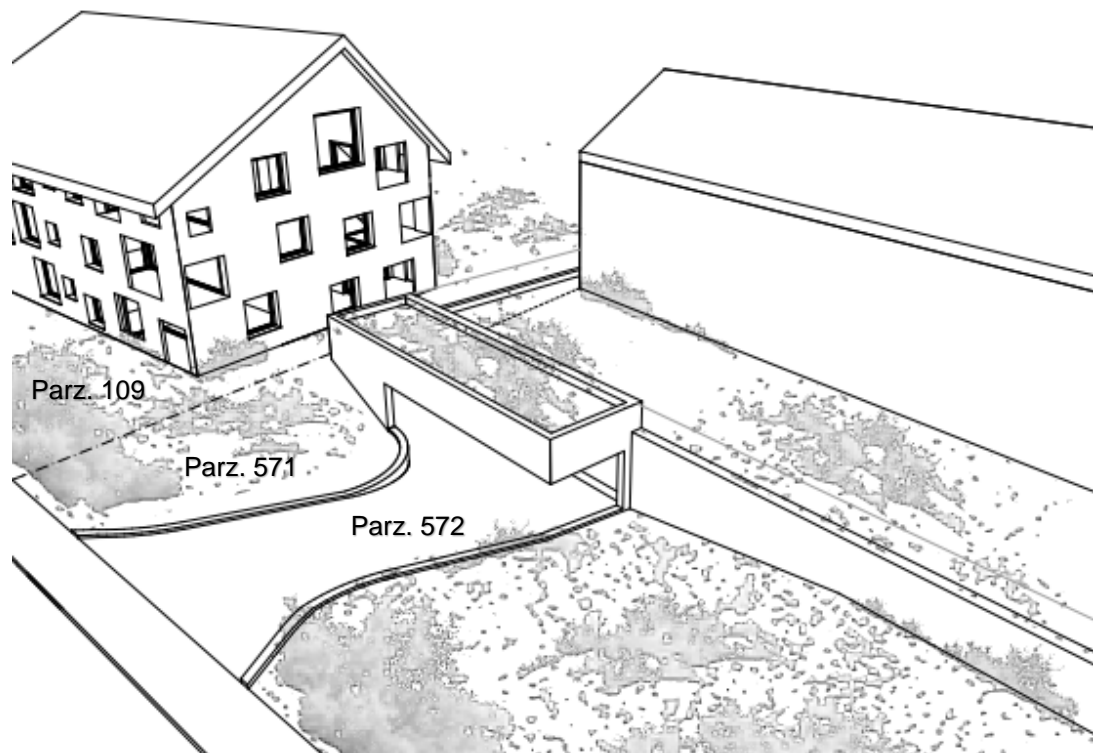


Abbildung 5: Visualisierung Einfahrt Tiefgarage (Stoos Architekten AG)

3.3.3 Oberirdische Parkierung

Entlang der Dorfstrasse / Alte Ehrendingerstrasse werden oberirdische Parkfelder angeordnet. Diese dienen als Besucherparkplätze und zum Warenumschiag (Anlieferungen Dorfladen). Es wird mit ca. 3 Anlieferungen pro Woche, jeweils frühmorgens, durch einen kleinen Lastwagen (ca. 12 t) gerechnet. Eine Doppelnutzung ist daher möglich. Die genaue Lage und Anzahl der Bäume ist in Abstimmung mit den Bedürfnissen für Parkierung und Warenumschiag festzulegen.

Die Parkfelder werden analog zur bereits bestehenden Situation senkrecht angeordnet. Dies ist notwendig, um auch für den vorgesehenen Dorfladen genügend Kundenparkplätze anbieten zu können.

Durch gestalterische Massnahmen in der Alten Ehrendingerstrasse (seitliche Entwässerungsrinnen und gepflästerte Querbänder) sowie durch das neue Verkehrsregime an der Kreuzung mit der Kantonsstrasse (Rechtsvortritt) wird der Verkehr auf allen Zufahrten verlangsamt (Abbildung 6). Dies minimiert die Konfliktgefahr zwischen rückwärts ausfahrenden Fahrzeugen und dem Radverkehr auf der kantonalen Radroute (Alte Ehrendingerstrasse). Zusätzlich soll mit Hilfe von farblicher Gestaltung der Strassenbeläge auf die Gefahr von rückwärts ausfahrenden Fahrzeugen aufmerksam gemacht werden.

Eine Verlegung der 30er-Zone näher zur Kantonsstrasse ist als zusätzliche Massnahme zu prüfen.



Abbildung 6: Ausschnitt Kantonsstrassenprojekt mit Gestaltungsplan

Diese gestalterischen Massnahmen wurden im Rahmen des Kantonsstrassenprojektes bereits ausgeführt (Abbildung 7). Zur Rechtssicherheit wird die Gestaltung der an die Senkrechtparkierung angrenzenden Strassenränder mittels Entwässerungsrinnen in den Sondernutzungsvorschriften festgehalten. Somit müssen diese später im Bereich der Eintracht (Baubereich C) ergänzt werden.



Abbildung 7: Ausgeführte Entwässerungsrinne Alte Ehrendingerstrasse (Oktober 2015)

4. Gestaltungsplan

4.1 Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- eine identitätsstiftende Gestaltung des Dorfkerns
- eine gute Verbindung der Ortsteile östlich und westlich der Kantonsstrasse
- eine Aufwertung des öffentlichen Raums mit möglicher Integration eines Dorfladens
- eine hohe Wohnqualität
- eine möglichst verdichtete Bauweise

Der Dorfladen ist ein grosses Anliegen der Gemeinde Freienwil. Für diesen soll an prominenter Lage, vorzugsweise im Baubereich A, Platz zur Verfügung gestellt werden. Alternativ kann er auch in den Baubereich C integriert werden.

Mit der hervorragenden Lage unmittelbar bei der Bushaltestelle und einer sehr guten Anbindung Richtung Baden sind auch autoarme Wohnformen möglich. Dies soll aber im Gestaltungsplan nicht explizit festgeschrieben werden. Der Gemeinderat möchte allfällige Investoren nicht mit einer zwingenden Festschreibung übermässig einschränken.

Im Zusammenhang mit den im kantonalen Richtplan geforderten Mindestdichten soll das Projekt einen Beitrag zur Erhöhung der Einwohnerdichte beitragen.

4.2 Umsetzung Richtprojekt

Die maximal realisierbaren Volumina sind in Form von Baubereichen mit maximalen Höhen definiert (§ 7 SNV). Diese sind teilweise leicht grösser als im Richtprojekt, damit etwas Spielraum für Optimierungen bleibt. Gemäss § 8 Abs. 2 lit. a BauV ist ein zusätzliches Geschoss, also total 4 Vollgeschosse, zugelassen. Dies wird auch in den Sondernutzungsvorschriften festgeschrieben, was den Spielraum innerhalb der bewilligten Gesamthöhe für das Dachgeschoss erhöht.

Die für einen Dorfladen notwendige Geschosshöhe von 4 m wird für das Erdgeschoss in den Baubereichen A und C ermöglicht. Der Baubereich C ist so festgelegt, dass die bestehende Liegenschaft um 2.5 m Richtung Süden erweitert werden kann, um für einen Dorfladen genügend Fläche zu erhalten. In diesem Bereich können

auch laubenartige Anbauten oder Loggias erstellt werden, was jedoch nicht festgeschrieben wird².

Bezüglich Nutzungen (§ 9 SNV) gilt die Grundordnung (Dorfzone: Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft). Darüber hinaus wird in den Sondernutzungsvorschriften präzisiert, dass Verkaufsflächen nur in den Baubereichen A und C gestattet und im Baubereich B ausschliesslich Wohnnutzungen (vorzugsweise Alterswohnungen) zugelassen sind.

Der Umgebungsgestaltung (§ 10 ff SNV) wird ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Diese umfasst die Einteilung des Freiraums in öffentliche Vorzone, private Vorzone, privaten Aussenraum, Flächen für den ökologischen Ausgleich sowie Erschliessungsflächen.

Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt richtungsweisend (§ 25 SNV). Die wesentlichen Beurteilungskriterien sind:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung
- Einfriedungen, insbesondere zum Strassenraum hin

Abweichungen von den in der Ortsbildschutzzone geltenden Vorschriften werden in § 25 SNV explizit aufgeführt. Diese betreffen die Zulassung von asymmetrischen Satteldächern, die Grösse der Dachflächenfenster, die Anordnung der Fenster sowie die Wahl der Fensterformate.

Die Qualitätssicherung wird gewährleistet durch frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung, durch die vorgeschriebene Ausarbeitung eines Modells sowie durch ein obligatorisches Fachgutachten (§ 26 SNV) über die Einhaltung der qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans.

² Der Baubereich C wird vergrössert und auf die Sondernutzungsvorschriften für „privaten Aussenraum“ (§ 13 SNV) wird verzichtet (Beschluss Gemeinderat vom 09.11.2015).

5. Weitere Sachthemen

5.1 Bachverlegung, Bachabstand

Parallel zur Badenerstrasse verläuft das eingedolte öffentliche Gewässer Maasbach. Im Rahmen des Werkleitungsprojektes der Gemeinde Freienwil, welches zurzeit im Zusammenhang mit dem Kantonsstrassenprojekt realisiert wird, wird der Maasbach im Bereich der Parzellen 109 und 110 in die Strasse verlegt.

Zur Gewährleistung des Leitungsunterhalts ist ein Gewässerabstand zur Bachleitung einzuhalten. Dieser Abstand richtet sich neu nach kantonaler und eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung. Da es sich hier um eine neue Leitung handelt und eine Offenlegung kein Thema mehr ist, ist eine Unterschreitung in diesem Fall möglich und angesichts der besseren Überbaubarkeit auch sinnvoll. Sowohl beim Untergeschoss als auch beim Erdgeschoss kann ein Abstand von 4 m überall eingehalten werden. Die Zustimmung des Kantons liegt vor.

5.2 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt im Gestaltungsplanperimeter Fliesstiefen bis zu 50 cm bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis. Diesem Schutzdefizit wird bereits im Rahmen des Kantonsstrassenprojektes zusammen mit der Umlegung des Maasbachs Rechnung getragen.

Damit die neue Leitung ein HQ₁₀₀ aufnehmen kann, wird diese mit einem Durchmesser DN 1500 ausgeführt. Entlang der Badenerstrasse (Kantonsstrasse K427) am südlichen Ortseingang von Freienwil wird der Maasbach im Abschnitt zwischen Ehrendingerstrasse und Bauzonengrenze offengelegt (Abbildung 8). Vom Bacheinlauf bis zur Parzelle Nr. 576 bleiben die Bachleitung des Maasbaches mit DN 700 – 800 und demzufolge auch die in der Gefahrenkarte ausgewiesenen Wasseraustritte bestehen. Das trifft auch auf den Dorfbach zu, welcher in den Maasbach fliesst.

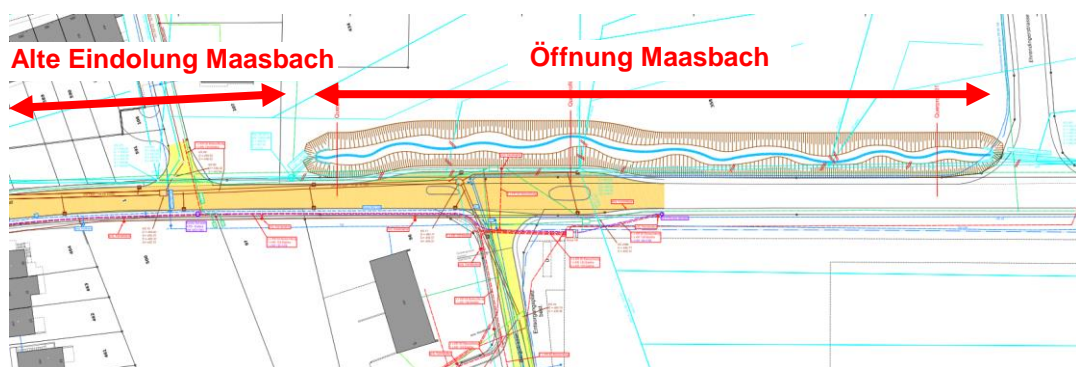


Abbildung 8: Projekt Öffnung Maasbach (Steinmann, 2014)

Um das Hochwasserrisiko zu vermindern, werden als Massnahme Entwässerungsrinnen mit einem hohen Schluckvermögen eingebaut. Diese befinden sich auf der westlichen Seite der Kantonsstrasse vor der Querungshilfe und beidseits der Dorfstrasse vor der Kreuzung mit der Kantonsstrasse (Abbildung 9). Die Strassenentwässerung über die Einlaufrinnen fliesst bei Normalniederschlag in die Schmutzwasserkanalisation. Bei Hochwasserereignissen fliesst das Wasser über Überlaufleitungen in die Bachleitungen. Die Rinnen können die fehlende Differenz zu einem HQ_{100} nicht abdecken. Im Vergleich zur aktuellen Situation ist dies hingegen eine Verbesserung. Ein möglicher Oberflächenabfluss bleibt also bestehen. Somit ist langfristig ein Kapazitätsausbau der eingedolten Bäche zwingend erforderlich.

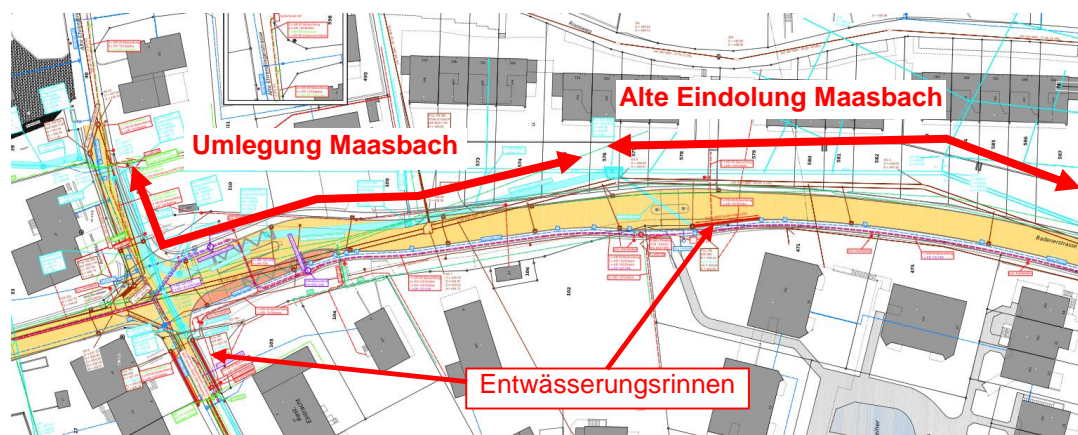


Abbildung 9: Projekt Umlegung Maasbach (Steinmann, 2014)

Durch die Festlegung einer minimalen Höhenkote für Gebäudeöffnungen wird gewährleistet, dass ein allfälliger Oberflächenabfluss nicht in die Gebäude eindringen kann (§ 23 SNV).

5.3 Abstimmung mit Strassenbauprojekt, Strassenabstand

Als Grundlage für die Lage der Baukörper im Richtprojekt und für die Definition der Baubereiche diene das im Bau befindliche Strassenbauprojekt. Durch das abgeschlossene Landerwerbsverfahren sind die neuen Grenzen definiert. Somit können die Baubereiche auf die neue Strassengrenze vermasst werden.

Von der Kantonsstrasse ist keine zusätzliche Direkterschliessung vorgesehen. Sämtliche Grundstückzufahrten erfolgen ab den Gemeindestrassen oder über die bestehende Tiefgaragenzufahrt der Überbauung Roosweg (siehe Kapitel 3.3).

Die vorgesehenen Bauten weisen einen Abstand vom neuen Strassenrand von 6 m (Baubereich C) beziehungsweise 5.5 m (Baubereich A) auf. Durch die Gehwegbreite von 2 m entspricht dies einem von 6 auf 4 m bzw. 3.5 m reduzierten Strassenab-

stand. Dieser Unterabstand ist notwendig, um unter den relativ engen Platzverhältnissen einerseits sinnvolle Bauvolumen realisieren und andererseits die primären ortsbaulichen Ziele (Kapitel 4.1) erreichen zu können. Dabei kommt der Dichte zur identitätsstiftenden Gestaltung des Dorfkerns eine besondere Bedeutung zu. Durch die optische Dichte werden die Strukturen entlang der Dorfstrasse und der Alten Ehrendingerstrasse stärker gewichtet als die Kantonsstrasse. Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Dorfladen, welcher möglichst viel Geschossfläche im Erdgeschoss braucht.

Die strassenseitigen Begrenzungen des Baubereichs A werden daher als Pflichtbaulinien ausgedehnt. Der Abschluss des Baubereichs C hingegen muss nicht parallel zur Kantonsstrasse sein. Es braucht den Spielraum, dass dieses Haus, je nach architektonischer Gestaltung, sowohl parallel zur Kantonsstrasse, als auch senkrecht zur Dorfstrasse ausgerichtet werden kann.

5.4 Lärmschutz

Im Rahmen des Strassenbauprojektes wurde durch die Sektion Lärmsanierung ein Lärmsanierungsprojekt (LSP) erarbeitet. Die wesentliche Massnahme besteht aus dem Einbau eines akustisch vorteilhafteren Strassenbelags, wodurch die Lärmemissionen um 2 dBA reduziert werden können. Mit dieser Massnahme werden die Immissionsgrenzwerte aller bestehenden Liegenschaften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eingehalten (Abbildung 10).

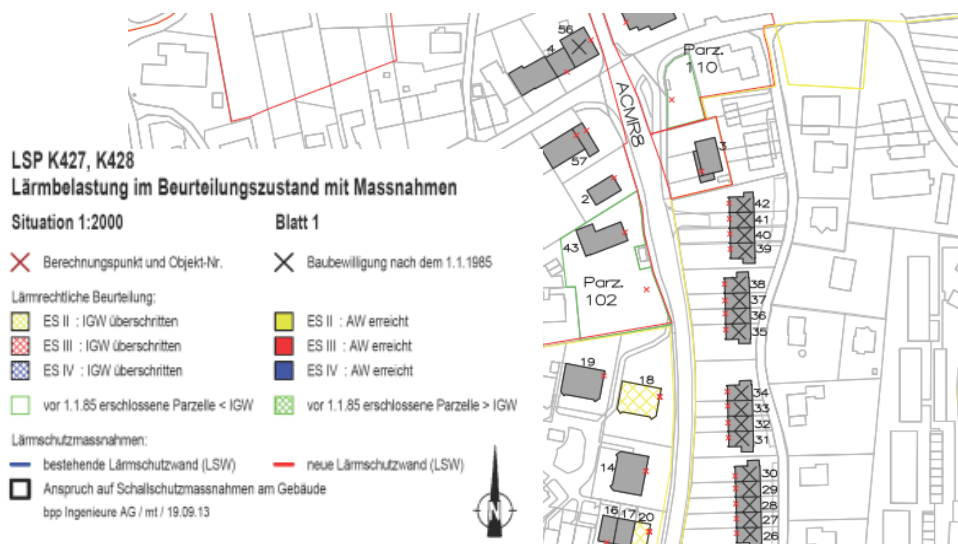


Abbildung 10: Lärmsanierungsprojekt, Lärmbelastung im Beurteilungszustand mit Massnahmen (bpp Ingenieure AG, 2013)

Da das Planungsgebiet als erschlossen gilt, erfolgt die Überprüfung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte von neuen Bauten auf Stufe Bewilligungsverfahren des Bauprojektes. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Im Sinne der Vorsorge wird bei der Tiefgarage die schallabsorbierende Auskleidung der Portalbereiche sowie der Ein- und Ausfahrtsrampen als Auflage in die Sondernutzungsvorschriften aufgenommen.

6. Mitwirkung und Verfahren

6.1 Mitwirkung

Der Gestaltungsplan wurde in regelmässigen Arbeitssitzungen zusammen mit dem Gemeinderat und der Baukommission Freienwil erarbeitet. Die Firma Kämpf wurde in die Ausarbeitung der Erschliessungslösung mit einbezogen. Das Mitwirkungsverfahren wird vom 14. Januar bis 12. Februar 2016 zusammen mit der öffentlichen Auflage durchgeführt. Der Planungsentwurf wird anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 21.01.2016 vorgestellt.

6.2 Nachweis der besseren Lösung im Sinne von § 21 BauG

Der Gestaltungsplanentwurf wurde Paul Keller, Büro Arcoplan Ennetbaden, zur Beurteilung vorgelegt.

6.3 Weitere Verfahrensschritte

Die Schritte bis zum Eintreten der Rechtskraft des Gestaltungsplans sehen wie folgt aus:

- Mitwirkung zusammen mit der öffentlichen Auflage
- Beschluss Gestaltungsplan durch den Gemeinderat
- Genehmigung Gestaltungsplan durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung