

Erläuterungen zu den einzelnen Traktanden:

Traktandum 2: Quartierplan mit Quartierplanreglement „Frenke“

1. Ausgangslage

Im Jahre 1994 wurde die erste Quartierplanung Frenke von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Der Quartierplan Frenke beinhaltet den Bau von vier grossen Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft 32 Wohnungen. Die Gebäude waren zusammengebaut und schnitten das steile Gelände stark an. In einer zweistöckigen Einstellhalle wurden genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt.

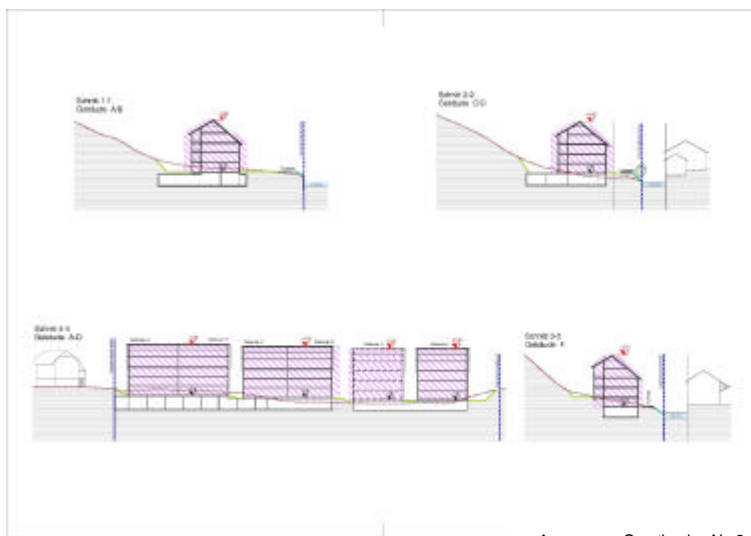


Auszug aus Quartierplan Nr. 1

2. Begründung für die QP- Änderung

Das Projekt 94 (bewilligter QP) beinhaltet 32 eher grosse Familienwohnungen. Die Anzahl Wohneinheiten bedingte eine zweigeschossige Einstellhalle. Durch das Abrücken von der Frenke und die grossen Gebäudetiefen wurde der steile Hang stark angeschnitten. Die zweigeschossige Einstellhalle tangierte das Grundwasser.

Grossflächige Hangsicherungsmassnahmen sowie der hohe Grundwasserspiegel würden zu hohen Baukosten führen, so dass heute das Projekt 94 nicht rentabel realisiert werden könnte.



Auszug aus Quartierplan Nr. 3

3. Randbedingungen / Planungsziele

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Bubendorf definieren für das Gebiet der QP Frenke eine Quartierplanpflicht. Das Gebiet wird nördlich und südlich durch die Kernzone K2, im Osten durch die Hintere Frenke und im Westen durch die Wohnzone W1 abgegrenzt. Entlang der Hintere Frenke ist im Zonenplan Siedlung eine Uferschutzzone und am Hang gegen die W1-Zone eine Grünzone bezeichnet. Das Gebiet ist heute auf der südlichen Seite über eine befahrbare Brücke über die Hintere Frenke direkt an die Hauptstrasse angeschlossen. Der Anschluss an die Kantonsstrasse ist im kommunalen Strassennetzplan enthalten.

Das Quartierplangebiet Frenke soll hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Aufgrund der nahen Ortskernlage und um auch wenig störende Betriebe zu ermöglichen wurde als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone festgelegt.

Im Rahmen der Quartierplanbearbeitung wurden die nachfolgenden wesentlichen Ziele beachtet und umgesetzt.

- Redimensionierung der QP 94 auf ein erträgliches Mass unter Berücksichtigung der Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten und der Berücksichtigung der schwierigen Terrainverhältnisse
- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Überbauung mit guter Wohnlage im Ortskern von Bubendorf
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs mit Anordnung von ökologischen Ausgleichsflächen und einer Uferschutzzone

4. Neue Quartierplan-Vorschriften "Frenke"

Der Einwohnergemeindeversammlung liegen folgende beschlussfähige Quartierplan - Bestandteile vor:

a) Quartierplan

- Teilplan Nr. 1 mit den Themen Bebauung und Aussenraum
- Teilplan Nr. 2 mit den Themen Erschliessung und Etappierung
- Teilplan Nr. 3 mit den Themen Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte

b) Quartierplan-Reglement (mit Zonen- und Verfahrensvorschriften)

Die Quartierplan-Vorschriften wurden in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, mit der Gemeinde sowie mit den kantonalen Fachinstanzen erarbeitet.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat hat in enger Zusammenarbeit mit den Planern im Rahmen eines öffentlich publizierten Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung die QP-Vorschriften zur Begutachtung unterbreitet. Das Verfahren wurde vom 01.07 – 02.08.2005 durchgeführt. Da beim Gemeinderat weder mündliche noch schriftliche Eingaben eingetroffen sind, muss angenommen werden, dass die Planung bei der Bevölkerung auf gute Akzeptanz stösst.

6. Hauptmerkmale der Überbauung

Überbaubare Fläche innerhalb des Quartierplanperimeters:	5'391 m ²
Anzahl Gebäude:	4
Anzahl Wohnungen:	ca. 24
Bebauungsziffer:	ca. 22%
Ausnützungsziffer:	ca. 85%
Anzahl Parkplätze:	ca. 37

7. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat begrüsst die Überbauung des Quartierplanareals und beantragt die Annahme der Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus den Teilplänen Nrn. 1 - 3 und dem Quartierplan-Reglement.

Das Quartierplanreglement und die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter www.bubendorf.bl.ch - Gemeindeversammlungen, eingesehen werden.