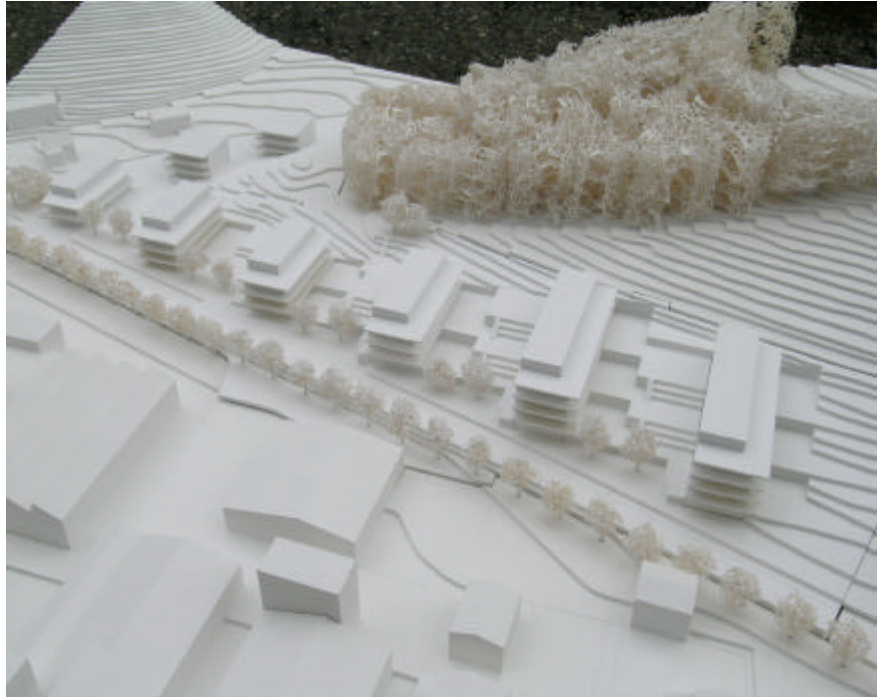


## Traktandum 4: Quartierplan mit Quartierplanreglement „Wildenstein“ inkl. Mutation zum Strassennetzplan und zum Bau- und Strassenlinienplan

### 1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet der Quartierplanung "Wildenstein" liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Bubendorf und setzt sich aus drei Privatparzellen sowie aus Strassenparzellen der Gemeinde Bubendorf zusammen. Gesamthaft umfasst das Gebiet eine Fläche von ca. 1,8 ha. Das Planungsgebiet liegt in einer Hanglage. Der Hang ist insbesondere auf der Hügelkuppe teilweise bewaldet.

Die neu beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Bubendorf weisen für das Planungsgebiet die Wohnzone W1 aus, welche mit einer Quartierplanpflicht überlagert ist. Die Pflicht zur Erarbeitung einer Quartierplanung wurde aufgrund der Hangexposition, der Nachbarschaft, des nahen Waldes und der Gewerbezone festgelegt.



### 2. Randbedingungen / Ziele

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

- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Überbauung
- massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Gesamtqualität
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner (Besonnung) und der Nachbarschaft
- grosszügige, den Überbauungseinheiten bzw. den Wohnungen zugeordnete Aussenräume
- Berücksichtigung der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungsstrukturen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Naherholung)

### 3. Neue Quartierplan-Vorschriften "Wildenstein"

Das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli, Lausen hat in enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Schwob und Sutter, Bubendorf, die Quartierplan-Vorschriften erarbeitet, die nun für die Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorliegen. Es sind dies folgende beschlussfähige Bestandteile:

#### a) Quartierplan

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

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

Die in den letzten 1½ Jahren entwickelten und optimierten Quartierplan-Vorschriften wurden in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, mit der Gemeinde sowie mit den kantonalen Fachinstanzen erarbeitet. Dabei sind den Detail-Zonenvorschriften, wie die QP-Vorschriften auch bezeichnet werden können, eine gute Siedlungsentwicklungs-Qualität sowie ein rücksichtsvoller Umgang in Bezug auf die bestehende bauliche Nachbarschaft attestiert worden.

### **4. Merkmale und Qualitäten der Quartierplanung**

Aufgrund der speziellen räumlichen Gegebenheiten (Randlage zum Siedlungsgebiet, Topografie, bauliche Umgebung) wurde das vorliegende Überbauungskonzept durch Variantenstudien entwickelt. Das daraus resultierende städtebauliche Konzept wird im Wesentlichen durch folgende Hauptmerkmale geprägt:

- kontinuierlicher Übergang von der bestehenden Siedlungsstruktur mit kleinförmigen Bauten zu voluminöseren Baukörpern
- starkes Auftreten der Gebäude gegenüber der bestehenden Gewerbezone durch markante Westfassaden (städtebauliche Prägung als Kontext zu den bestehenden Gewerbebauten)
- Orientierung der Gebäude bezüglich optimaler Besonnung
- Aufnahme der landschaftlichen Gegebenheiten (Wald, Wildensteinerbächli, angrenzendes Landschaftsgebiet) sowie der topographischen Situierung (Hanglage)
- grosszügige Durchgrünung des Siedlungsraumes
- gute Etappierbarkeit der baulichen Realisation
- optimale Haupterschliessung über die Breitenstrasse direkt ab der Kantonsstrasse

Überbaubare Fläche innerhalb des Quartierplanperimeters:	15'385 m <sup>2</sup>
Anzahl Gebäude:	8
Anzahl Wohnungen:	ca. 50
Bebauungsziffer:	ca. 22 %
Ausnützungsziffer:	ca. 59 %
max. Bruttogeschossfläche:	9'100 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze:	ca. 100

### **5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Der Gemeinderat hat in enger Zusammenarbeit mit den Planern im Rahmen eines öffentlich publizierten Informations- und Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung die QP-Vorschriften zur Begutachtung unterbreitet. Mit einem Informationsabend am 22. August 2005 wurde das Verfahren gestartet. Die Analyse der Vernehmlassungsergebnisse zeigte, dass die QP-Vorschriften durch die Bevölkerung durchwegs positiv beurteilt wurden. Beim Gemeinderat sind keine schriftlichen Eingaben eingetroffen. An der öffentlichen Orientierung wurden vor allem Fragen zu den Anwänderbeiträgen an die noch zu erstellende Breitenstrasse gestellt.

### **6. Erschliessung (Mutation zum Strassennetzplan + Bau- und Strassenlinienplan)**

Integriert in die Quartierplanung ist auch die Erschliessungsplanung. Gleichzeitig mit dem Quartierplan werden der Strassennetzplan sowie der Bau- und Strassenlinienplan den Gegebenheiten angepasst und mutiert. Die beiden Planungen sind integrierender Bestandteil der Quartierplanung.

### **7. Antrag des Gemeinderates**

**Zur Sicherung einer qualitativ guten Siedlungsentwicklung in diesem Raum beantragt der Gemeinderat die Annahme der Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus den Teilplänen Nrn. 1 - 3 und dem Quartierplan-Reglement sowie der Mutation des Strassennetzplanes und des Bau- und Strassenlinienplanes.**

Das Quartierplanreglement und die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter [www.bubendorf.bl.ch](http://www.bubendorf.bl.ch) - Gemeindeversammlungen, eingesehen werden.