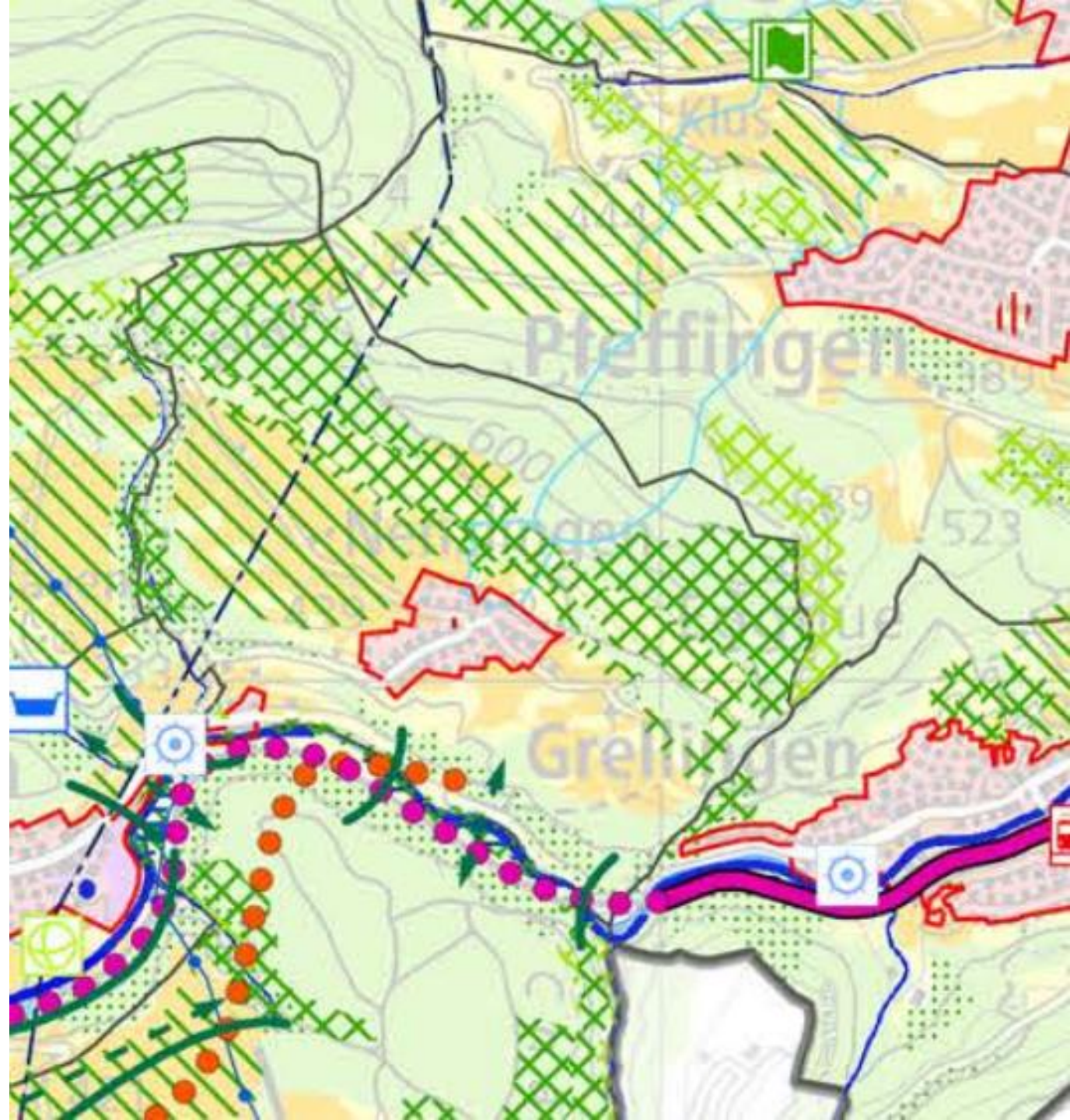


Siedlungsanalyse & Siedlungsentwicklungskonzept Gemeinde Nenzlingen

Kantonaler Richtplan

- Fruchtfolgeflächen
- Vorranggebiet Natur
- Vorranggebiet Landschaft
- Siedlungsgebiet

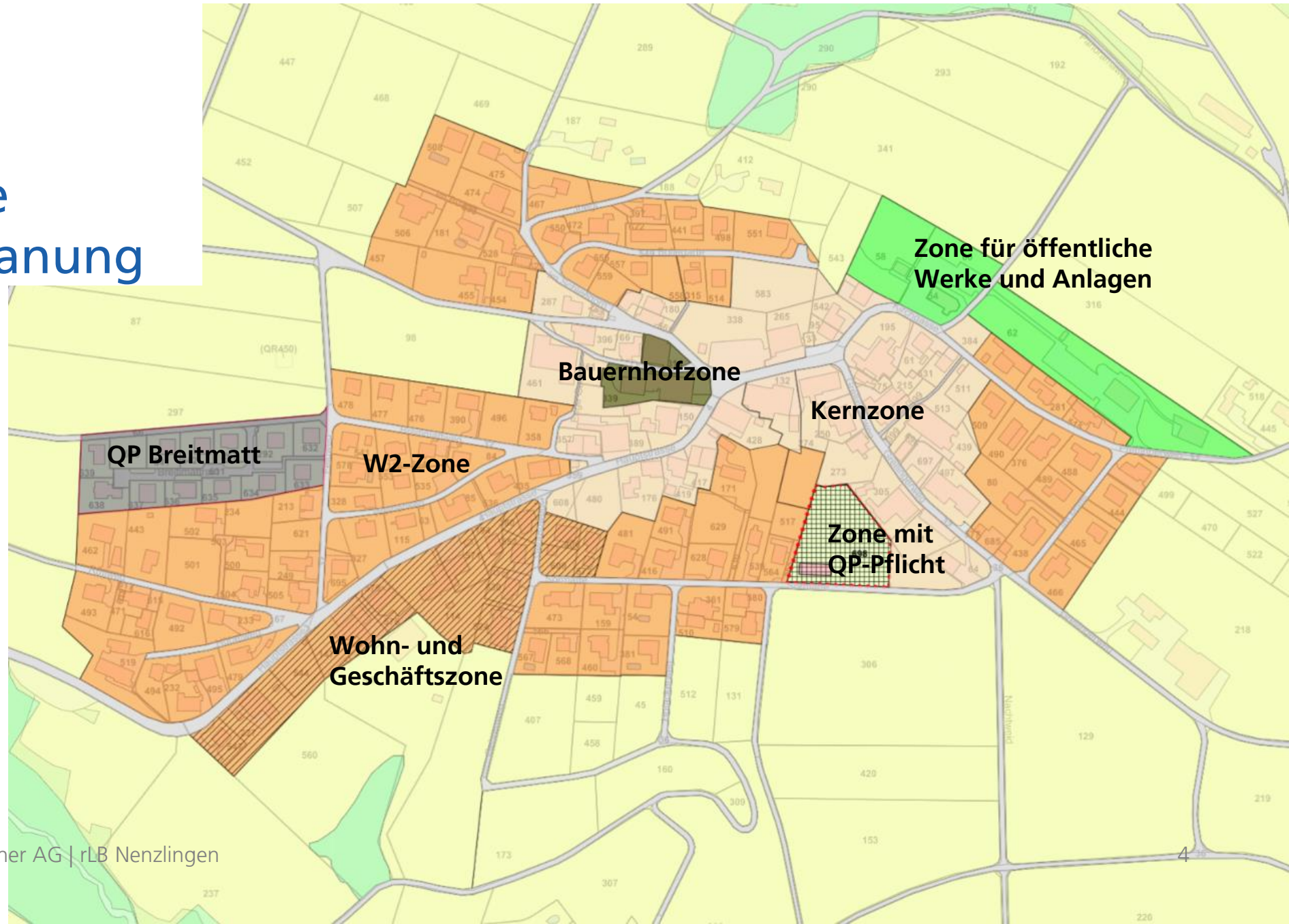


Richtplan:

Im Kantonalen Richtplan sind auf dem Gemeindegebiet von Nenzlingen Fruchtfolgeflächen, das Vorranggebiet Natur und das Vorranggebiet Landschaft ausgewiesen. Dies bedeutet: Fruchtbare Landwirtschaftsflächen sollen durch die Raumplanung langfristig geschützt werden. Ökologisch wertvolle Gebiete und Vernetzungskorridore sind zu erhalten, aufzuwerten und gemeinsam mit der Land- und Forstwirtschaft zu pflegen. Ästhetisch wertvolle und unbebaute Landschaften sollen geschützt, naturnahe Lebensräume nicht weiter zerschnitten werden.

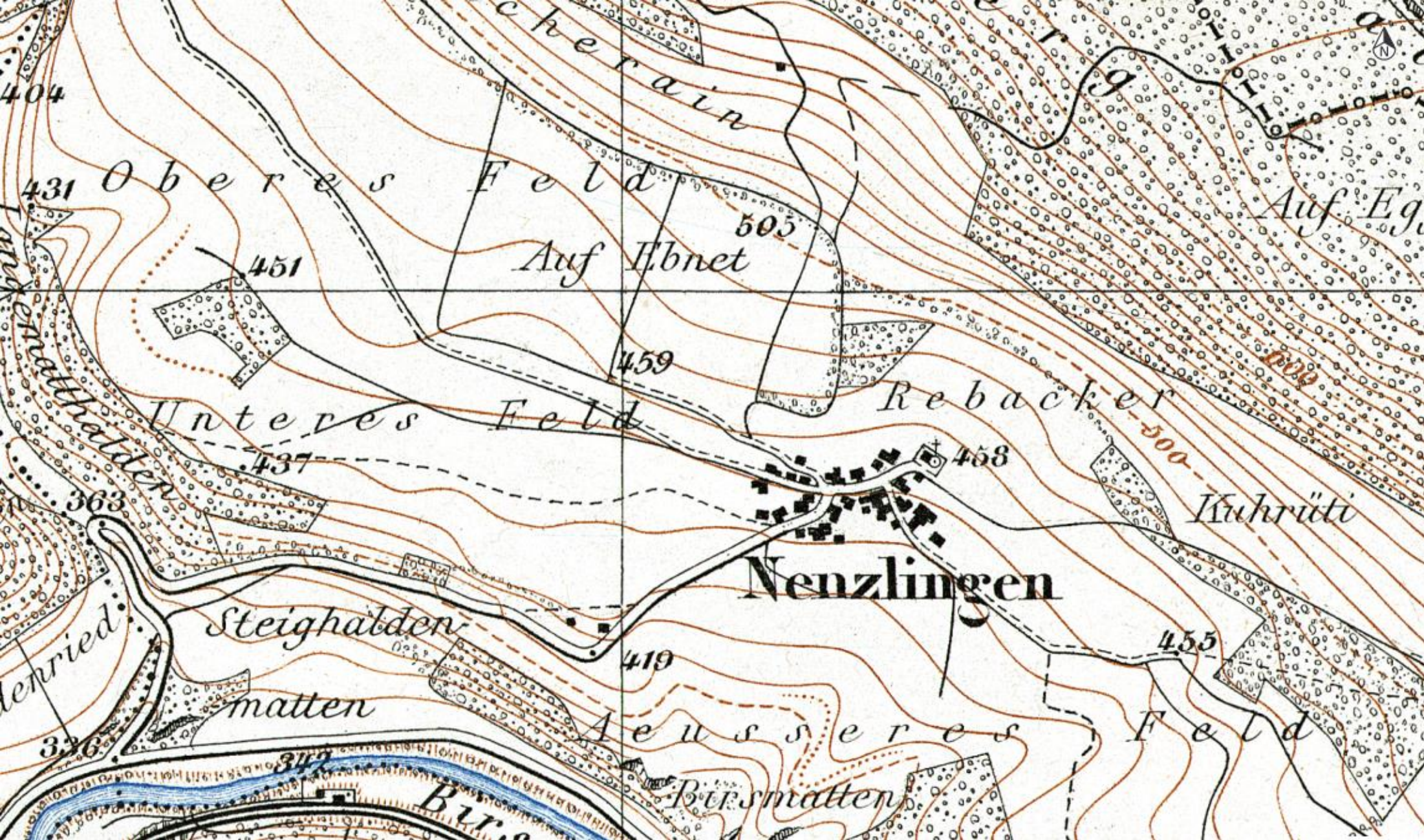
Kommunale Nutzungsplanung

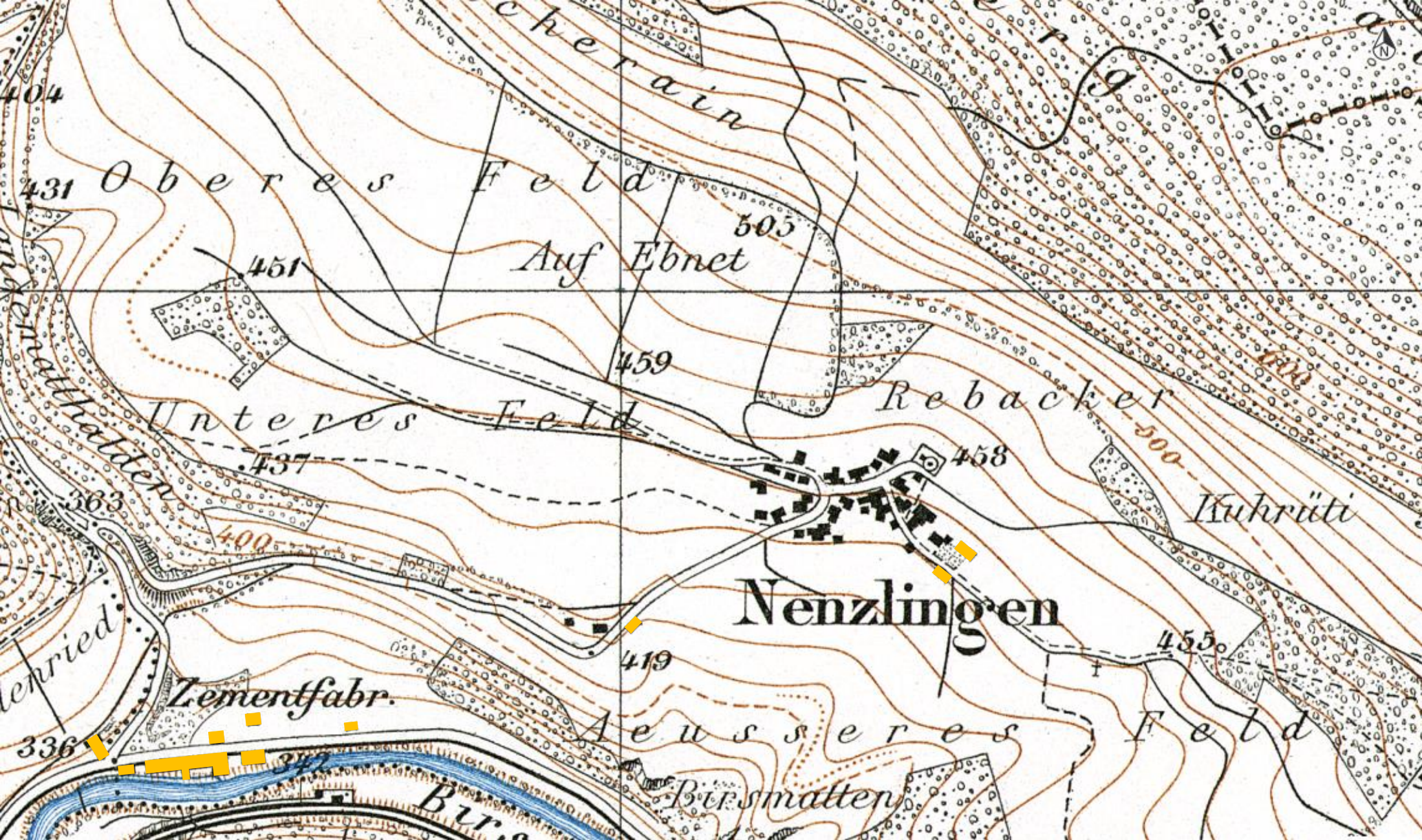
aktueller Stand

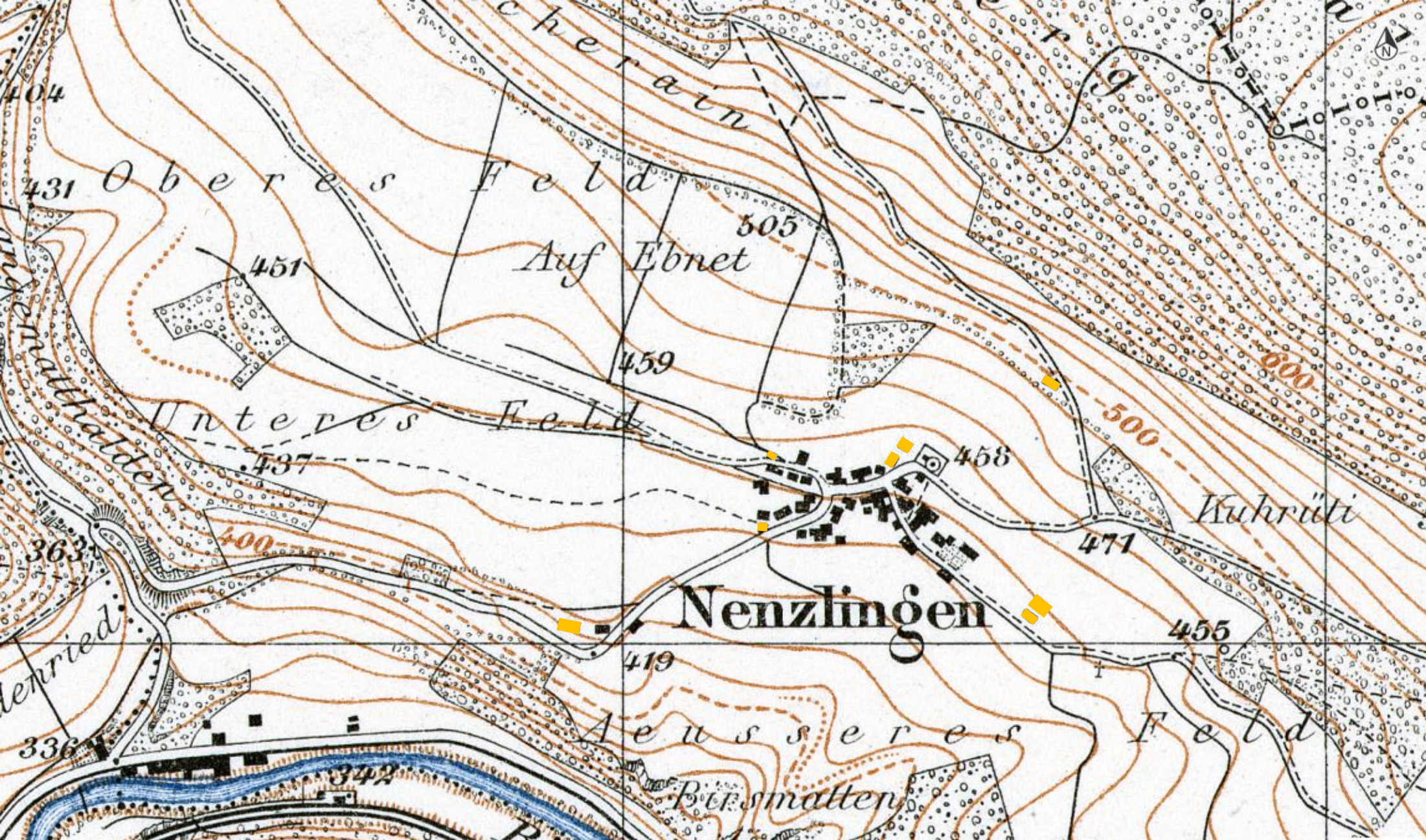


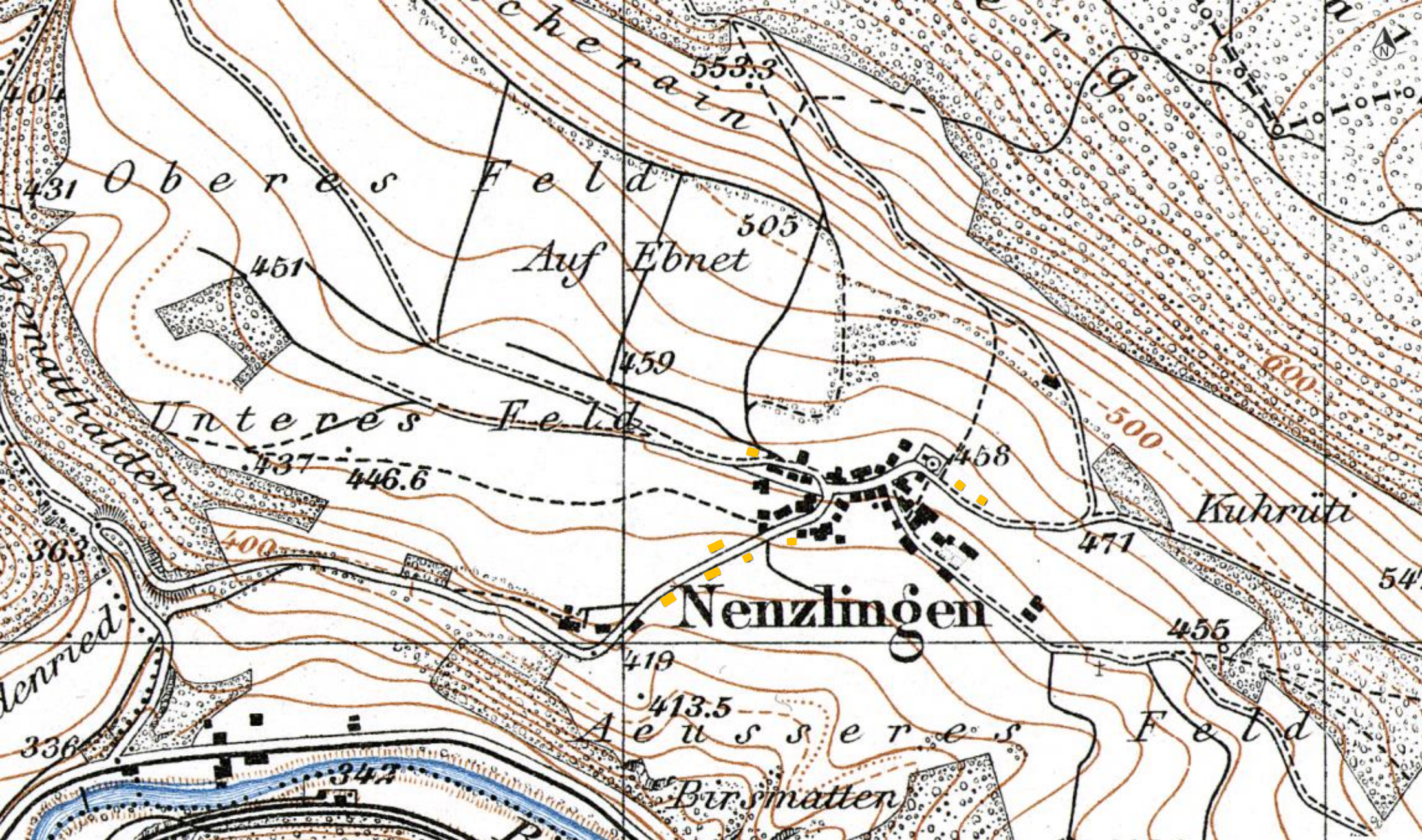
Nutzungsplanung:

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Nenzlingen liegt grösstenteils in der W2-Zone (Wohnzone mit maximal zwei Geschossen). Das Zentrum vom Dorfleben, in dem sich unter anderem die Kirche und die ehemalige Schulanlage befinden, ist als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen. Zudem gibt es ein Gebiet mit Quartierplanpflicht und es gibt eine grosse Anzahl an Bauten ausserhalb der Bauzone.



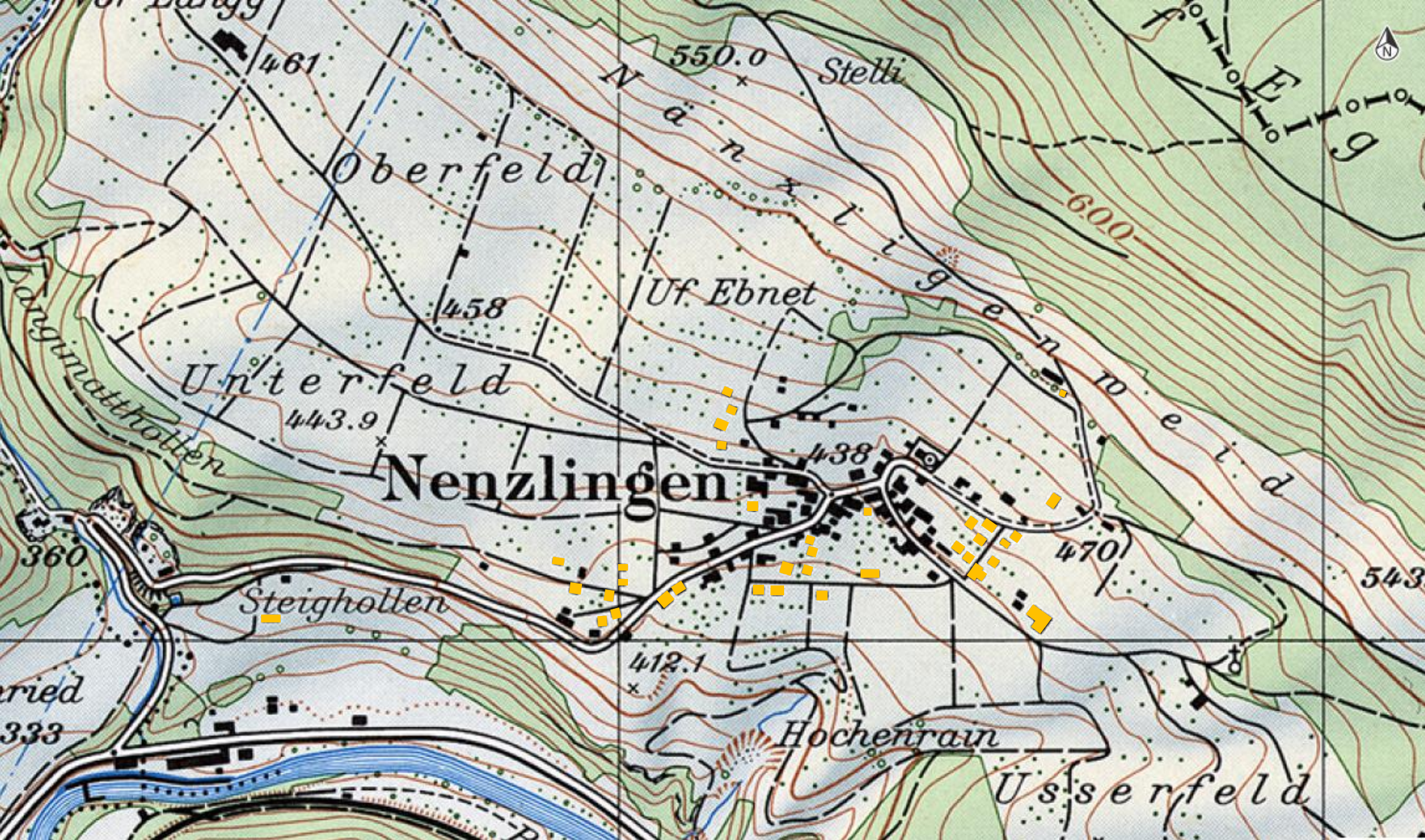


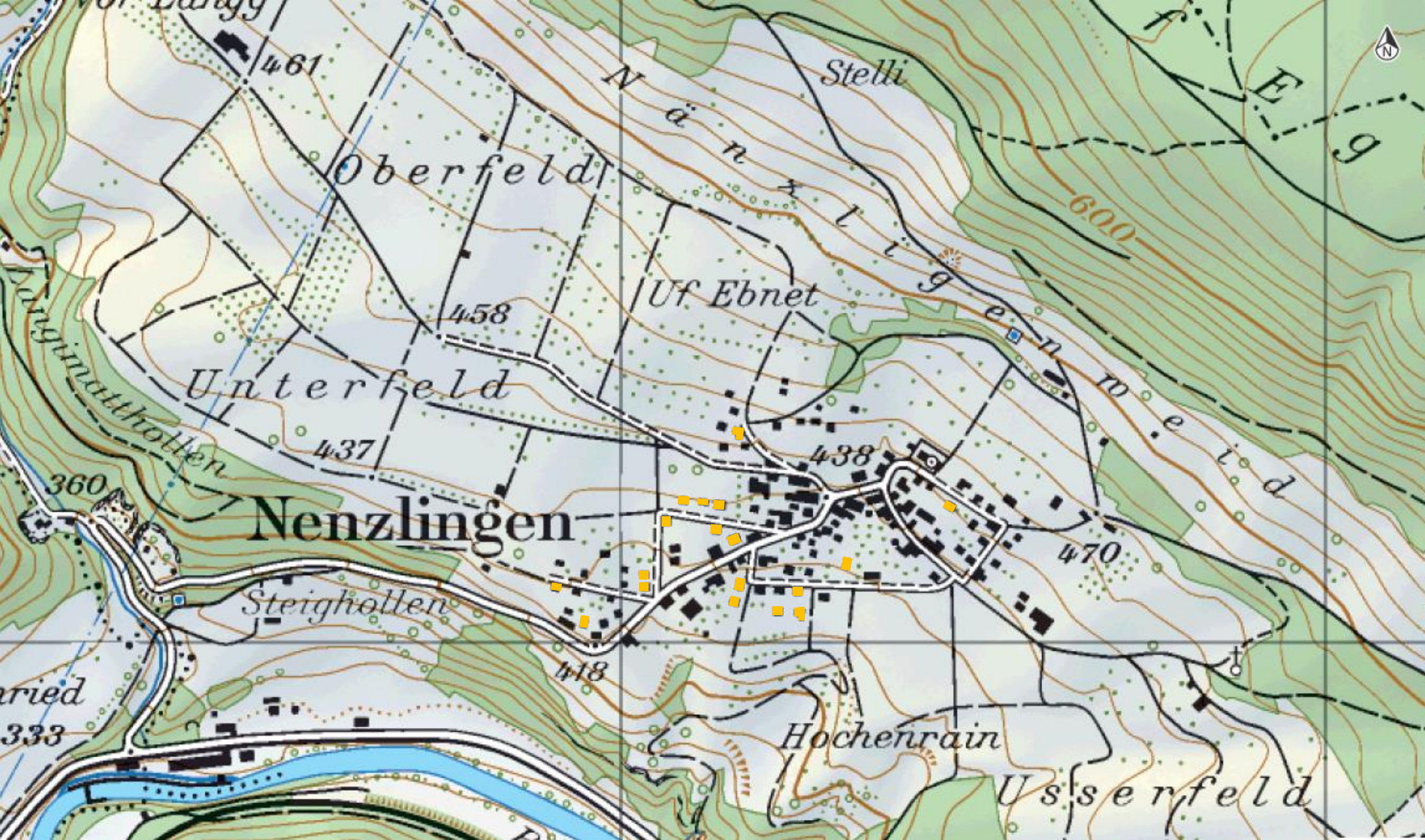


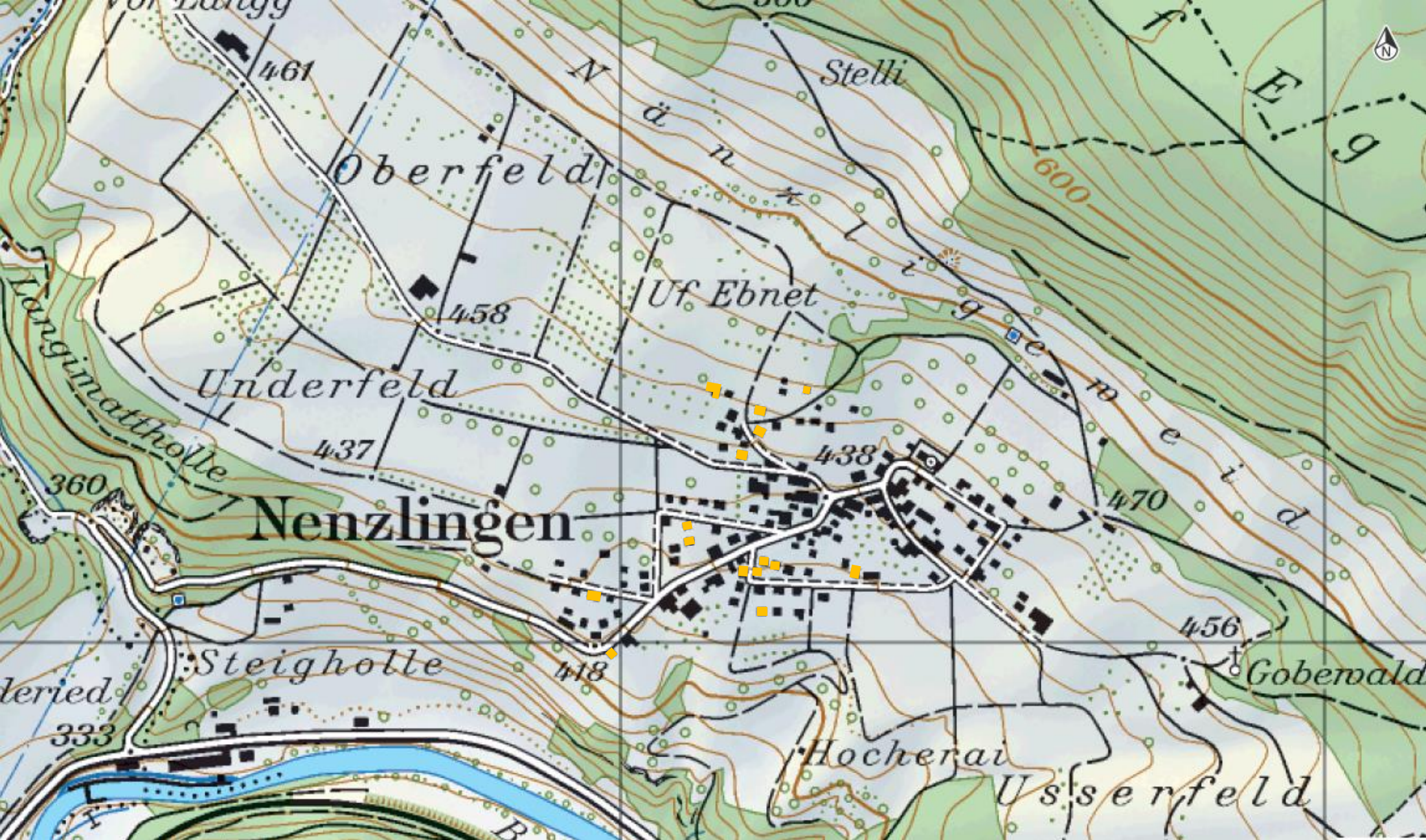


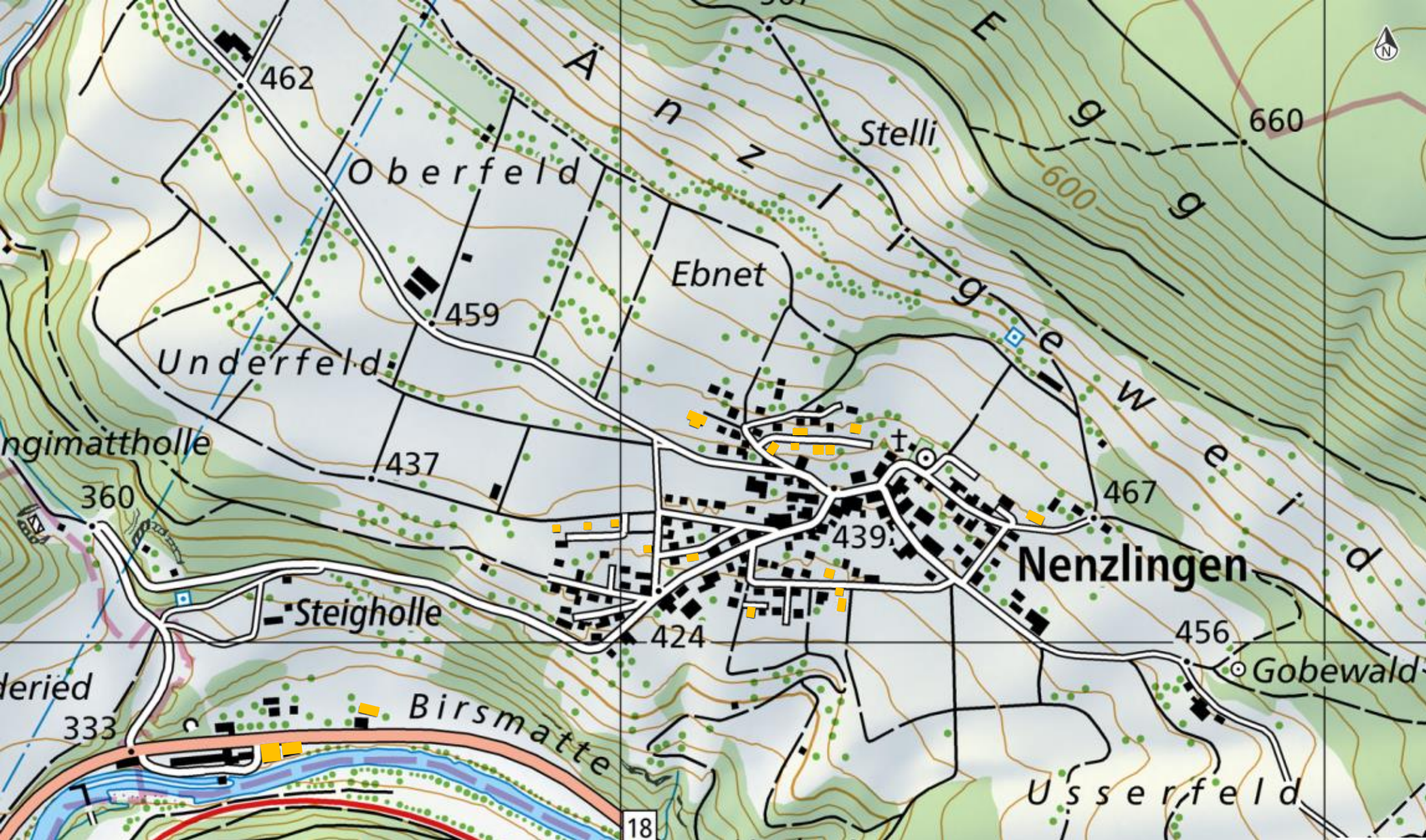


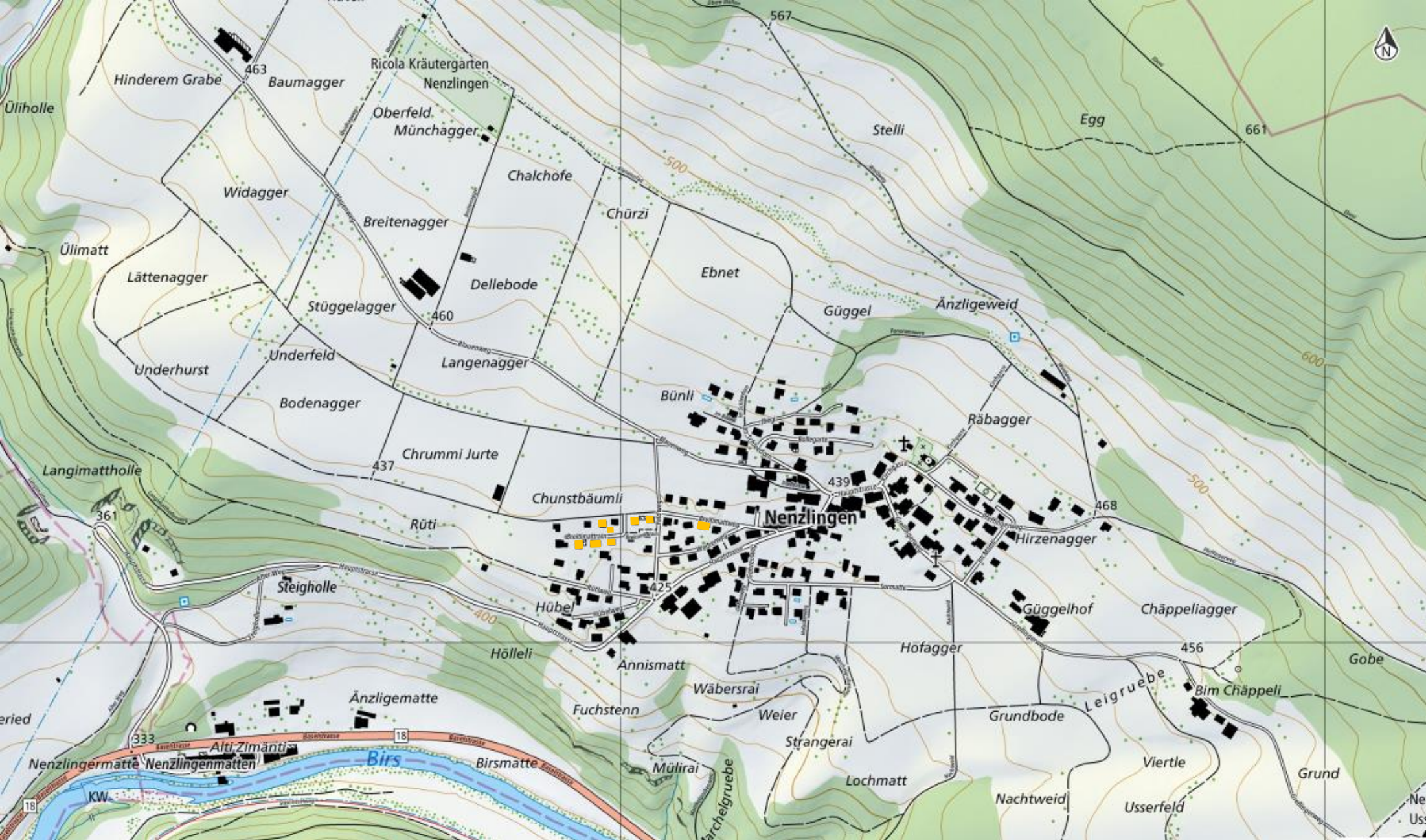










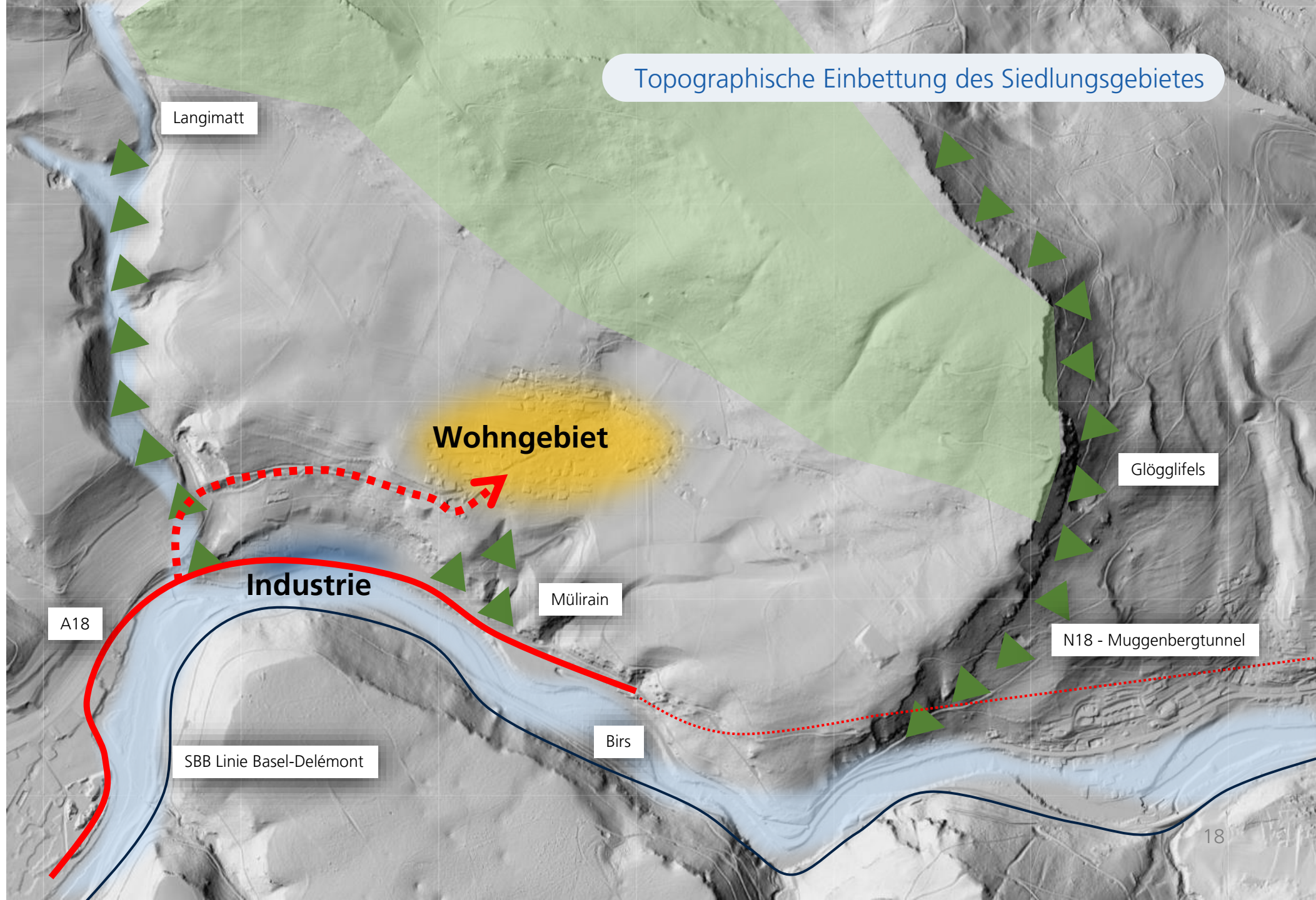


Historische Entwicklung:

Die Entwicklung von Nenzlingen konzentrierte sich zunächst auf den historischen Ortskern und die Hauptstrasse, an der vereinzelte Bauten entstanden. Anfang des 20. Jahrhunderts markierte der Bau eines Kraftwerks an der Birs einen wichtigen infrastrukturellen Fortschritt für die Gemeinde. Zwischen 1970 und 1990 kam es zu intensiver Bautätigkeit, die das Siedlungsgebiet erheblich erweiterte. Ab 1990 erreichte das Siedlungsgebiet das heutige Ausmass. Die weitere Entwicklung basierte dabei auf ein kontinuierliches Auffüllen der Bauzone in den EFH-Gebieten.

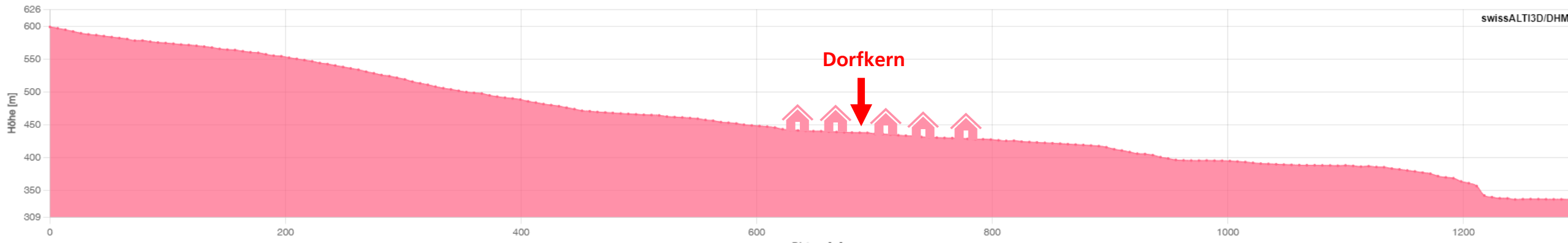
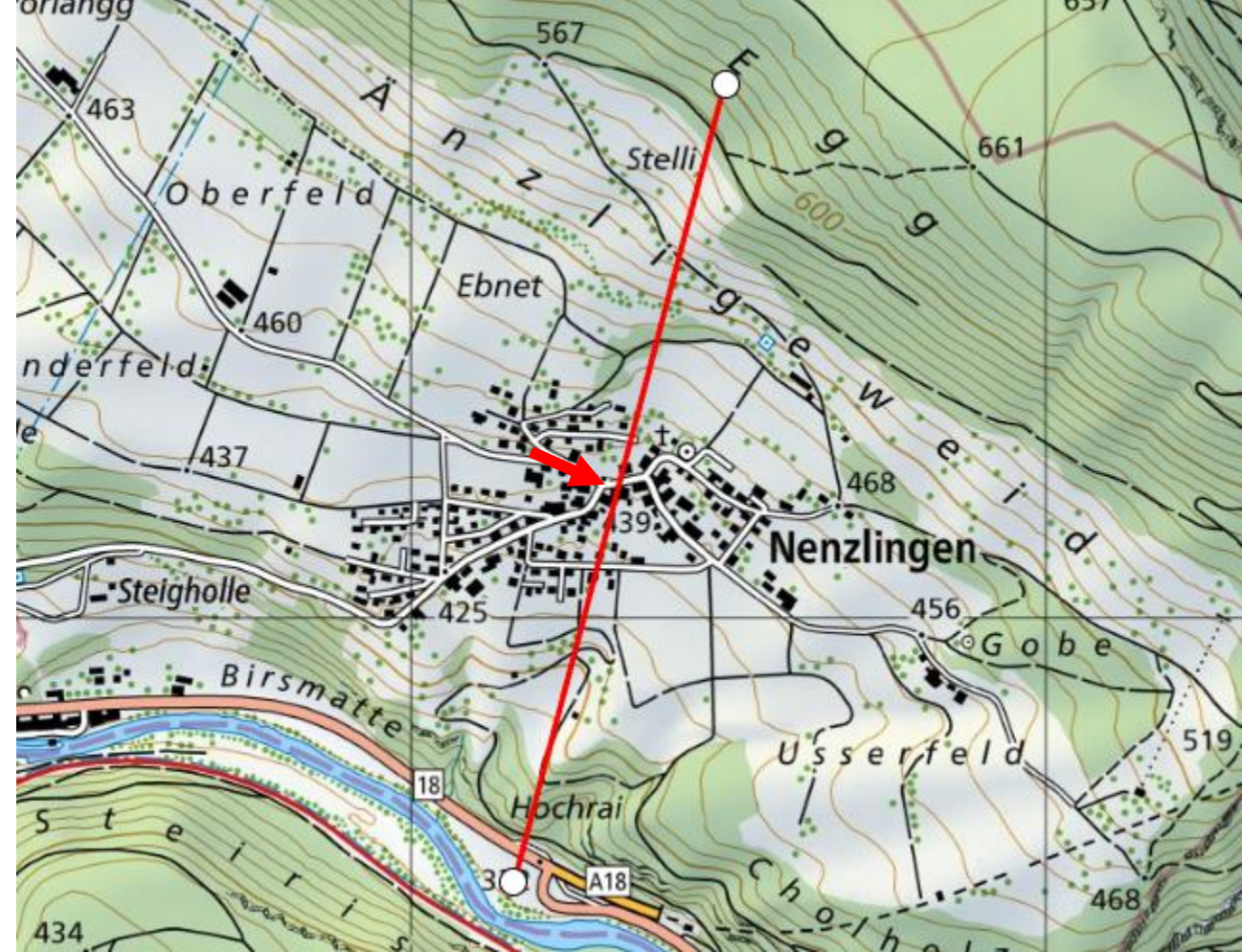
Topographische Einbettung des Siedlungsgebietes

- Verkehrsanbindung
- Topografische Einbettung
- Gewässer
- Wohngebiet





Topografie



Topografie:

Nenzlingen ist massgeblich geprägt durch den Abhang der Blauenkette. Das Siedlungsgebiet selbst liegt auf einer schiefen Hochebene auf etwa 440 m ü. M. Nördlich des Dorfes steigt das Gelände langsam steiler werdend weiter an. Nach Süden hin zum Talboden der Birs sinkt das Gelände stark und abrupt ab. Im Osten und Westen begrenzen stark gefurchtete Quertäler das Gebiet und bilden eine klar strukturierte Landschaftskammer. Unmittelbar südlich des Wohngebietes führt ein steil ausgebildeter Einschnitt - Mülirain - direkt zur Birs hinunter.

Stärken von Nenzlingen

- Viele kleinräumige Qualitäten / Potentiale
- Wenig Lärmemissionen
- Historischer Dorfkern
- Ortsprägende Präsenz der vielfältigen, aber kompakten EFH-Gebiete



Stärken:

Nenzlingen zeichnet sich durch viele kleinräumige Qualitäten und Entwicklungspotenziale aus. Die Gemeinde bietet eine ruhige Wohnlage mit nur geringen Lärmemissionen, was zur hohen Lebensqualität beiträgt. Der historische Dorfkern verleiht dem Ort einen besonderen Charme, während die Identität der Gemeinde vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt wird, die ein attraktives Umfeld für Familien schaffen.

Schwächen von Nenzlingen

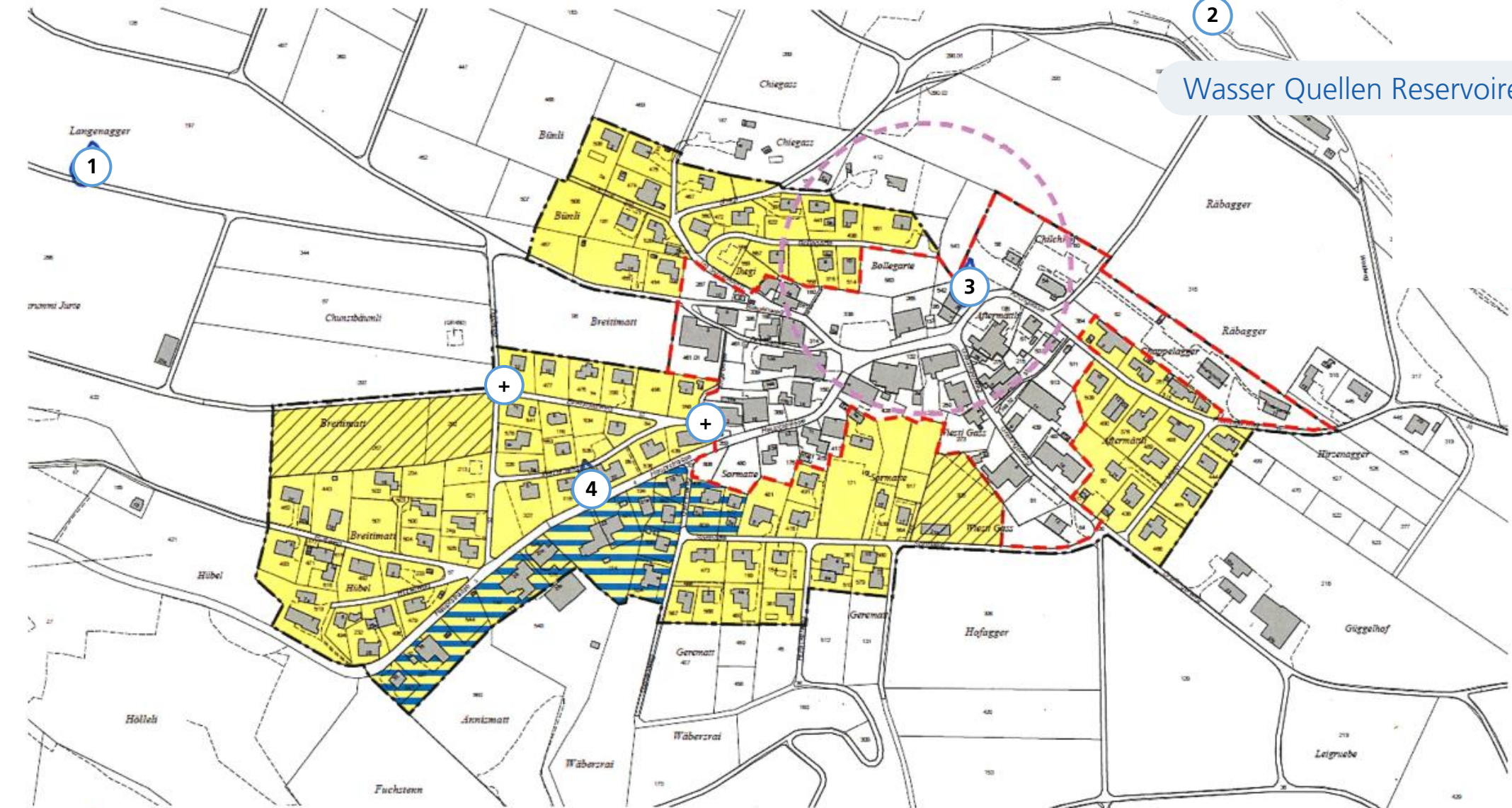
- Anbindung ÖV
- Gehwegsicherheit / Durchwegung
- Nicht zonenkonformen Bauten ausserhalb der Bauzone



Schwächen:

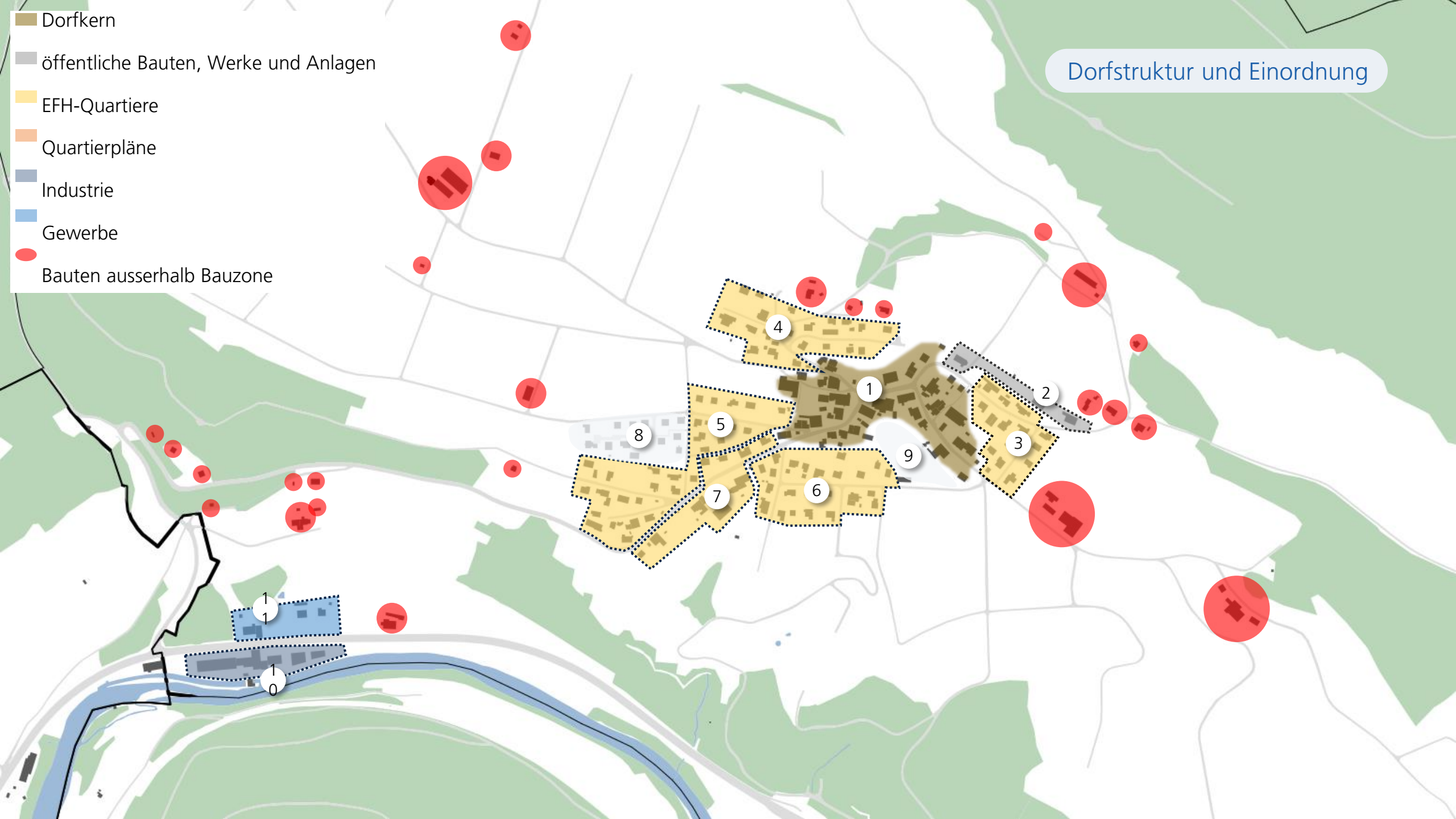
Die nicht optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr zählt zu den Schwächen von Nenzlingen. Die eingeschränkte Gehwegsicherheit und die unzureichende Durchwegung erschwert die Beweglichkeit im Ort. Hinzu kommen einige Bauten ausserhalb der Bauzone, die eine besondere Herausforderung für die Raumplanung darstellen.





Dorfstruktur und Einordnung

- Dorfkern
- öffentliche Bauten, Werke und Anlagen
- EFH-Quartiere
- Quartierpläne
- Industrie
- Gewerbe
- Bauten ausserhalb Bauzone



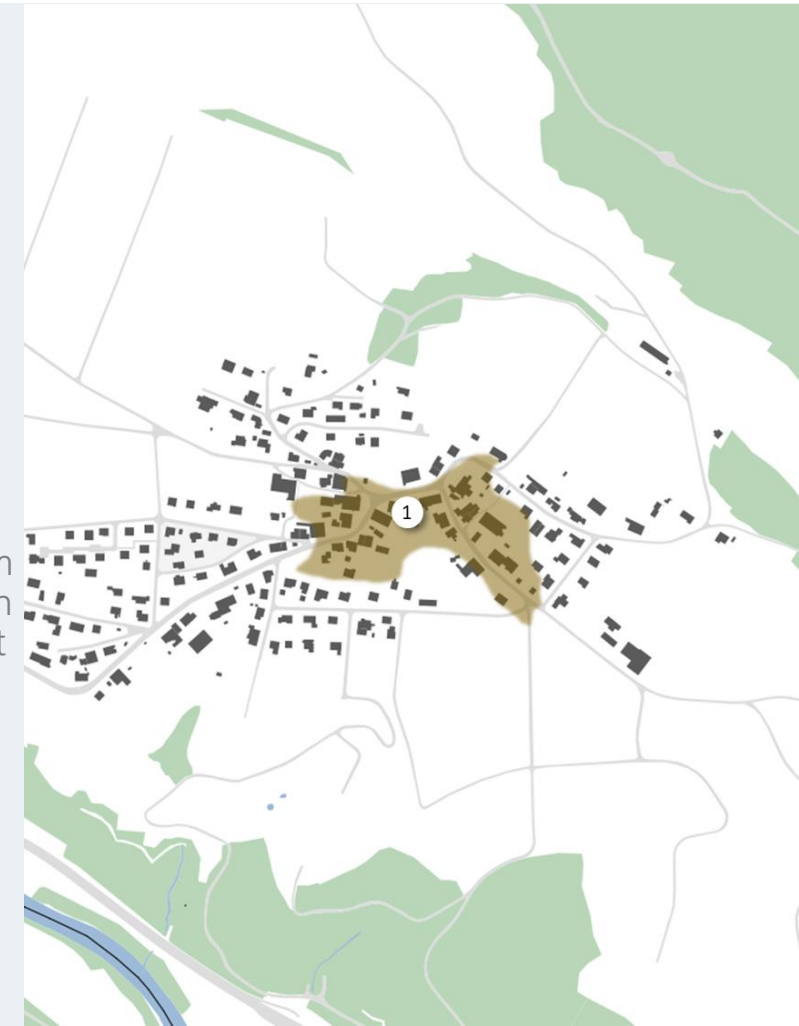
Gebiet 1 und seine Bedeutung für Nenzlingen

Dorfkern

Historisch als typisches Haufendorf entlang der Strassenachsen gewachsene Dorfstruktur. Die Kirche bildete früher den Abschluss der Zufahrtsstrasse nach Nenzlingen und wirkt heute noch als hochgelegener, prägender, visueller Anker für den ganzen Dorfkern. Die mehrheitlich noch intakten landwirtschaftlichen Bauten, welche traufseitig an der Dorfstrasse liegen, widerspiegeln eine bäuerliche Identität. Einzelne markante Brunnen säumen die Strasse und betonen den jeweiligen Strassenabschnitt.

Handlungsanweisungen

Für die Weiterentwicklung des Dorfkerns ist auf den Schutz und den Erhalt der Substanz zu achten, bei gleichzeitiger Öffnung der baurechtlichen Einschränkungen. Die Qualität steht im Vordergrund und soll insbesondere bei grossen Ökonomiegebäuden wertvollen neuen Wohnraum für den modernen Menschen ermöglichen. Der Strassenraum kann punktuell an geeigneten Orten mit bescheidenen gestalterischen Massnahmen (z.B. Licht, Möblierung, Bepflanzung) aufgewertet und für den erhöhten Öffentlichkeitsanspruch zu einem attraktiven Begegnungsort werden.



Fokus im Dorfkern

- 1 Bauliche Aufwertung des Freiraumes
- 2 Gemeindesaal
- 3 Restaurant Linde

--- Verbindung Spielplatz - Kirche
Zentrum - Linde

Neue Nutzungen schaffen

Bessere Vernetzung und
Durchwegung



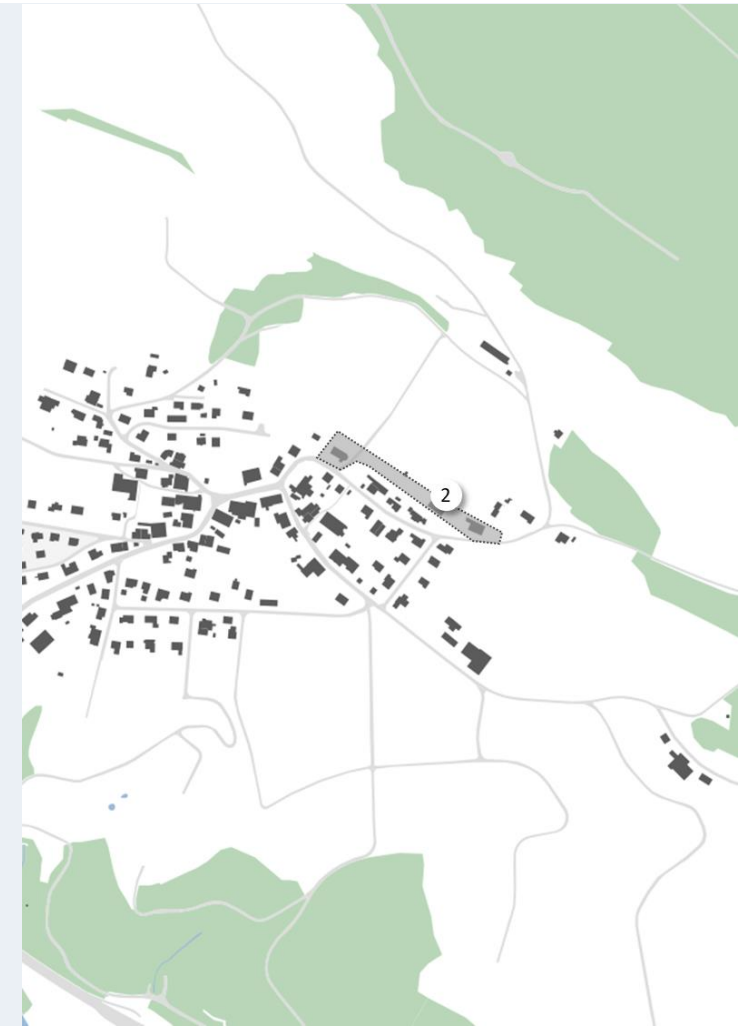
Gebiet 2 und seine Bedeutung für Nenzlingen

Bildung, Kultur und Spiel

Am topographisch höchsten Punkt des Ortes, im Übergang zur Landschaft des Blauen, thront die Kirche mit dem Friedhof. Ein langes parkartig gestaltetes Band schliesst sich der Kirche an, mit Spielfeld, Turnfeld und der ehemaligen Primarschule. Etwas weiter östlich befindet sich der neu eingeweihte Gemeindesaal der das öffentliche, attraktive und ortsprägende Areal abschliesst.

Handlungsanweisungen

Auch nach der Umnutzung des ehemaligen Schulhauses zu einem Wohngebäude ist der öffentliche Charakter des Ortes zu bewahren und stärken. Es ist zu prüfen, ob der Übergang zur offenen Landschaft gestalterisch aufgewertet werden kann.



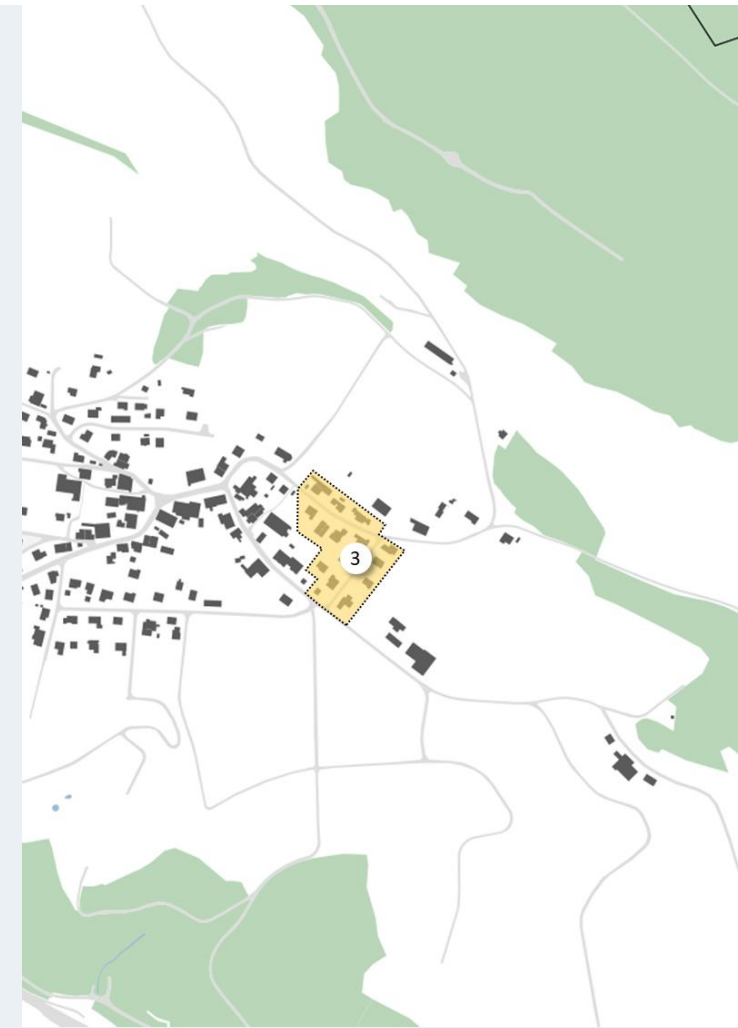
Gebiet 3 und ihre Bedeutung für Nenzlingen

EFH-Gebiet im Osten

Dieses Gebiet ist in seiner Ausdehnung präzise durch den gewachsenen Dorfkern, der öffentlichen Zone im Norden und dem südöstlichen Siedlungsrand begrenzt. Die Bebauung ist einer Wachstumsperiode zugeordnet und strahlt eine in sich ruhende Prägung aus. Die Tierauffangstation stärkt einerseits dieses Alleinstellungsmerkmal, besitzt umgekehrt aber auch Potenzial für eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Gegen Osten öffnet sich die Landschaft nach Grellingen. Hier findet sich auch die Veloverbindung zum Nachbarsort.

Handlungsanweisungen

Erhalten und Weiterentwickeln. Die Parzellenflächen bieten zum Teil noch Nachverdichtungspotenzial, welches im Rahmen der OPR durch Anpassung des Baureglementes allenfalls genutzt werden kann.



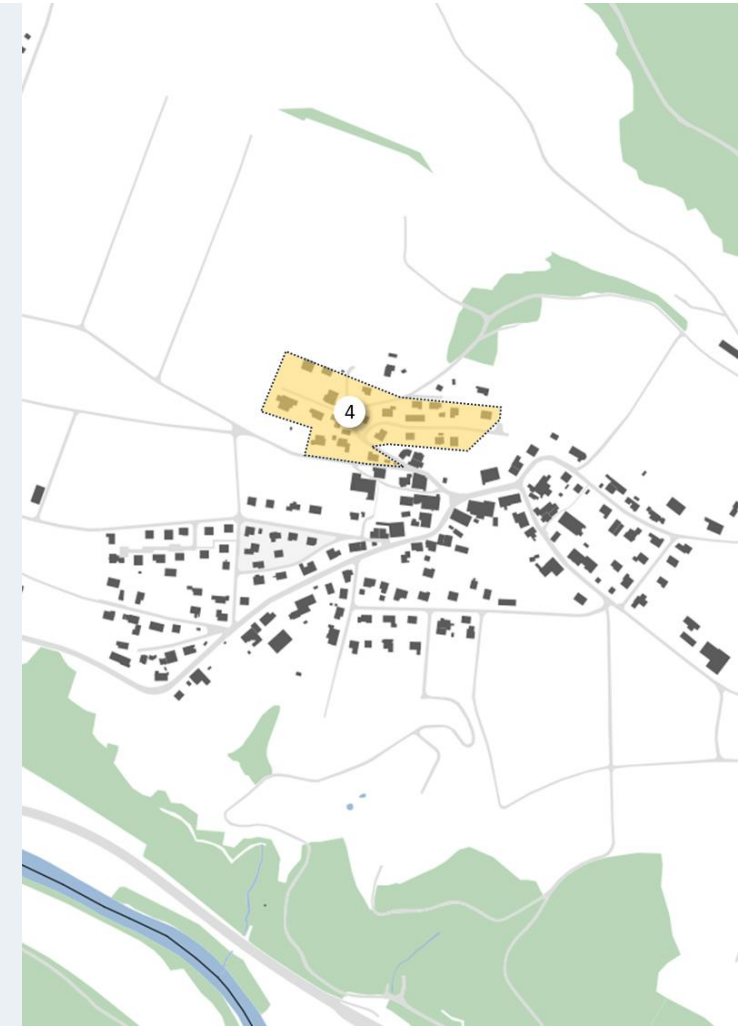
Gebiet 4 und seine Bedeutung für Nenzlingen

EFH-Gebiet im Norden

Die ausgeprägte Hanglage stellt das herausragende Merkmal dieses Gebietes dar. Im unteren Bereich ist die EFH-Bebauung mit der historisch gewachsenen Struktur verwoben. Es besteht ein teilweise deutlich sichtbarer Sanierungsbedarf (energietechnisch). Die mancherorts geringe Bauvolumetrie macht den Optimierungsbedarf der Bodennutzung offensichtlich.

Handlungsanweisungen

Erhalten und Weiterentwickeln. Energietechnische Erneuerung. Die Parzellenflächen bieten zum Teil noch Nachverdichtungspotenzial, welches im Rahmen der OPR durch Anpassung des Baureglementes allenfalls genutzt werden kann.



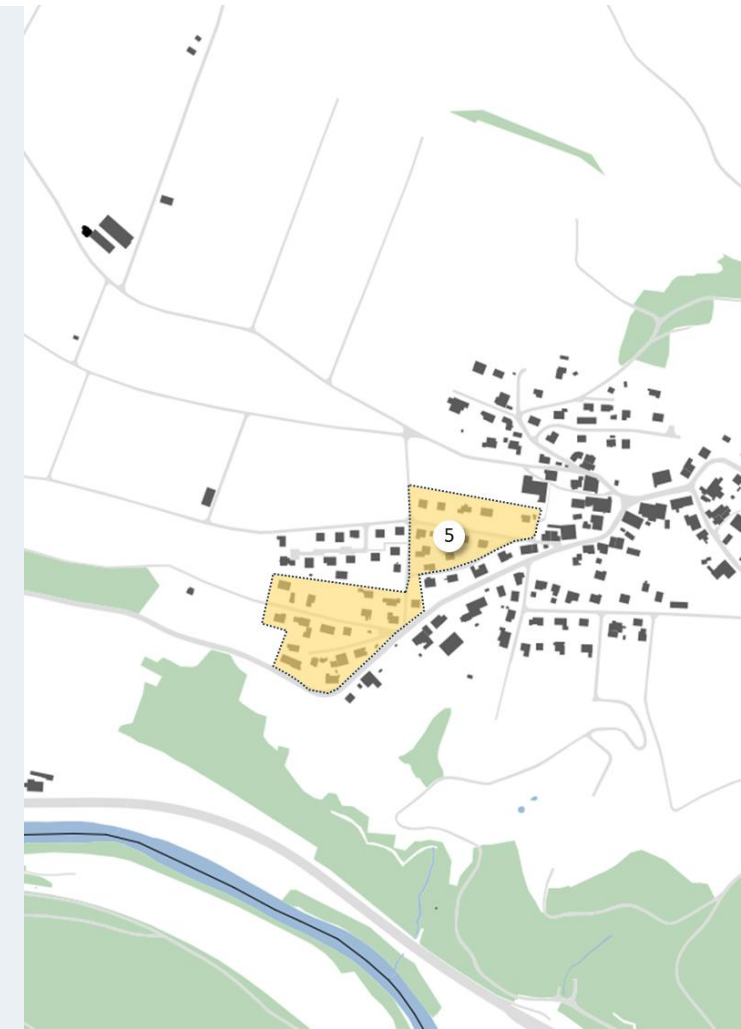
Gebiet 5 und seine Bedeutung für Nenzlingen

EFH-Quartier beim Dorfeingang

Im südlichen Dorfeingang im «Rank» entstand bereits früh in der historischen Entwicklung von Nenzlingen ein Weiher. Dieser ist heute im vorwiegend zwischen 1980 und 2000 entstandenen EFH-Quartier eingebettet. Das Gebiet weist meist Häuser mit grossem Umschwung und geringer baulichen Dichte auf. Daneben finden sich noch vereinzelt unbebaute Parzellen.

Handlungsanweisungen

Erhalten und Weiterentwickeln. Energietechnische Erneuerung. Die Parzellenflächen bieten massgebliches Nachverdichtungspotenzial, welches im Rahmen der OPR durch Anpassung des Baureglementes allenfalls genutzt werden kann.



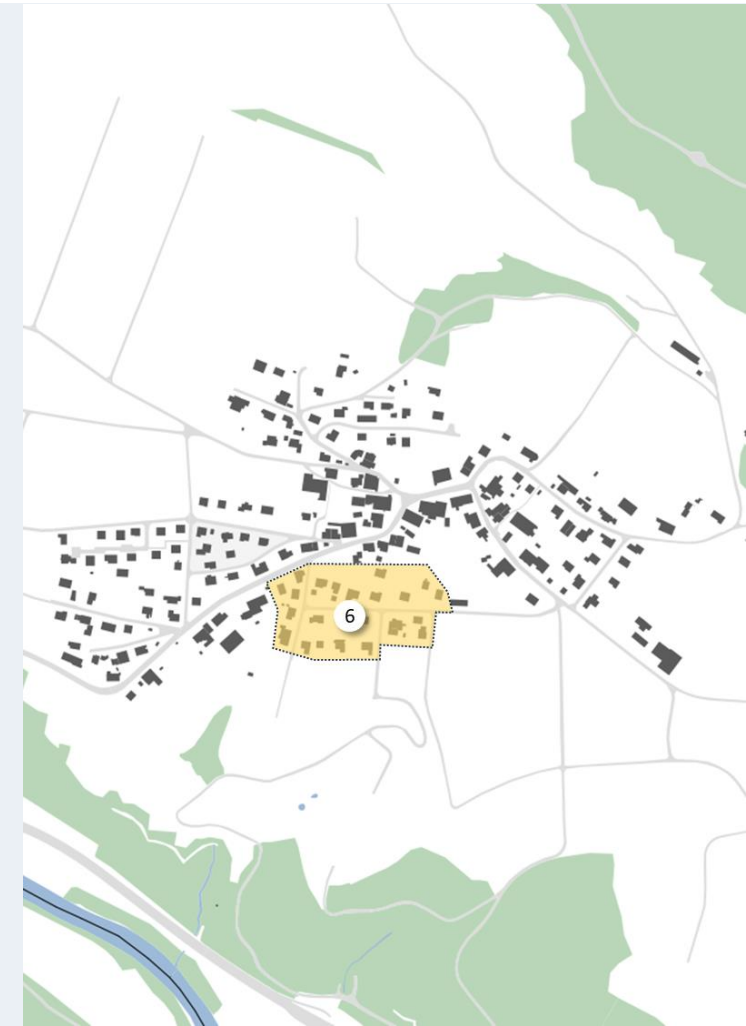
Gebiet 6 und seine Bedeutung für Nenzlingen

EFH-Quartier im Süden des Dorfkerns

Grösstenteils zwischen 1990 und 2010 entstandenes Quartier. Es zeichnet sich als bedeutende Schnittstelle am Siedlungsrand zur offenen Landschaft talabwärts aus. Es bestehen teilweise grosse Potenziale für zusätzliche Baunutzungen. Ebenso finden sich einzelne unbebaute Parzellen. Durch die verhältnismässig neue Bebauung ist eine energietechnische Erneuerung noch kein akutes Thema.

Handlungsanweisungen

Erhalten und Weiterentwickeln. Die Parzellenflächen bieten zum Teil noch Nachverdichtungspotenzial, welches im Rahmen der OPR durch Anpassung des Baureglementes allenfalls genutzt werden kann.



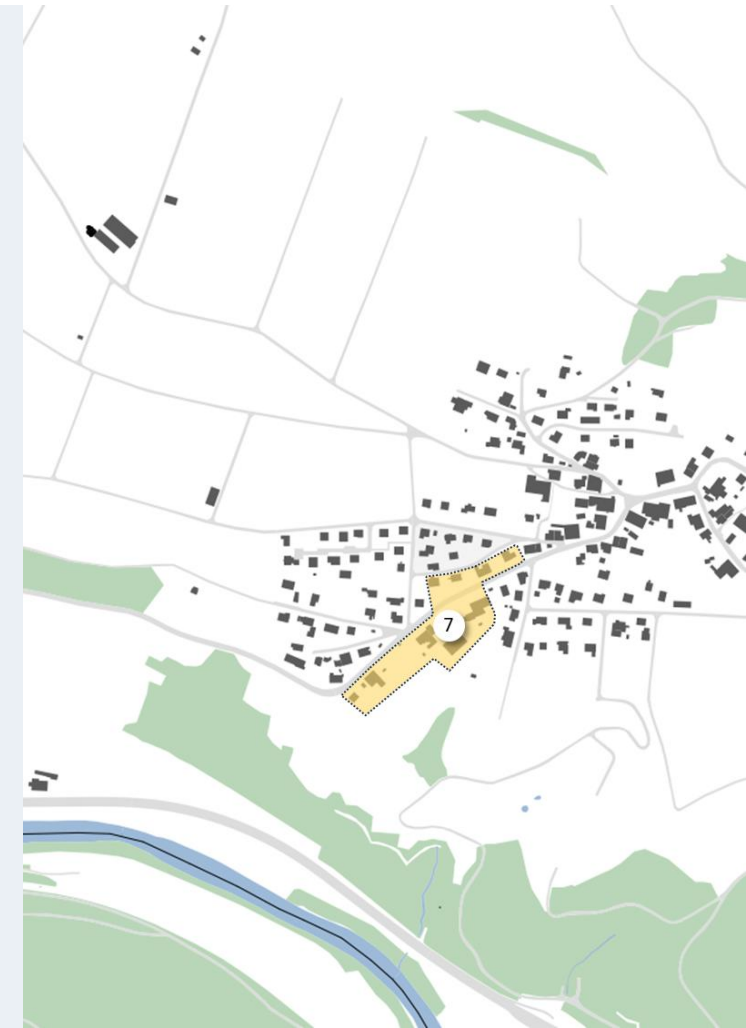
Gebiet 7 und seine Bedeutung für Nenzlingen

Strassenraum begleitende Struktur

Bei diesem Teilgebiet handelt es sich um eine raumwirksame, identitätstiftende Bebauung im Übergang vom Dorfeingang zum weiter bergwärts liegenden Dorfkern. Die traufseitige Positionierung der Gebäude entlang der Hauptzugangsachse führt und begleitet optisch zum Dorfkern. Das Spiel der Bauten mit Verengungen und Öffnungen im Strassenraum ist das Hauptmerkmal dieses Gebietes. Bei der talabwärts orientierten Bebauung besteht Potenzial für bauliche Nachverdichtung.

Handlungsanweisungen

Erhalten und Weiterentwickeln. Energietechnische Erneuerung. Die Parzellenflächen bieten zum Teil noch Nachverdichtungspotenzial, welches im Rahmen der OPR durch Anpassung des Baureglementes allenfalls genutzt werden kann.



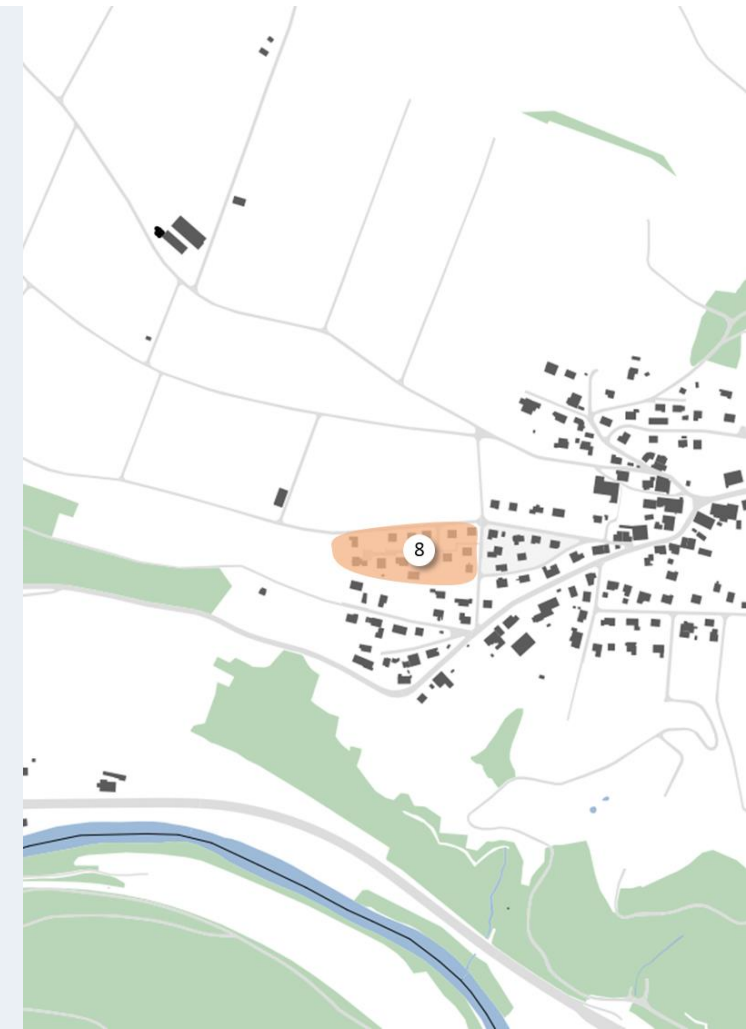
Gebiet 8 und seine Bedeutung für Nenzlingen

EFH-Quartier – Quartierplan

Dieses Areal mit Quartierplan ist die einzige Flachdachsiedlung im Ort. Damit grenzt es sich optisch vom Rest des Dorfes ab und bildet gleichzeitig eine Einheit. Der Siedlungsrand gegen Norden wird mit einer ungestalteten Quartierstrasse hart abgeschlossen. Durch die gestalterische Individualität der einzelnen Bauten hat sich eine eigene Qualität herausgebildet. Die Bebauung zeichnet sich durch eine relativ gute und haushälterische Nutzung aus.

Handlungsanweisungen

Erhalten und Weiterentwickeln. Allenfalls gestalterische Massnahmen am nördlichen Siedlungsrand im Rahmen der OPR formulieren.



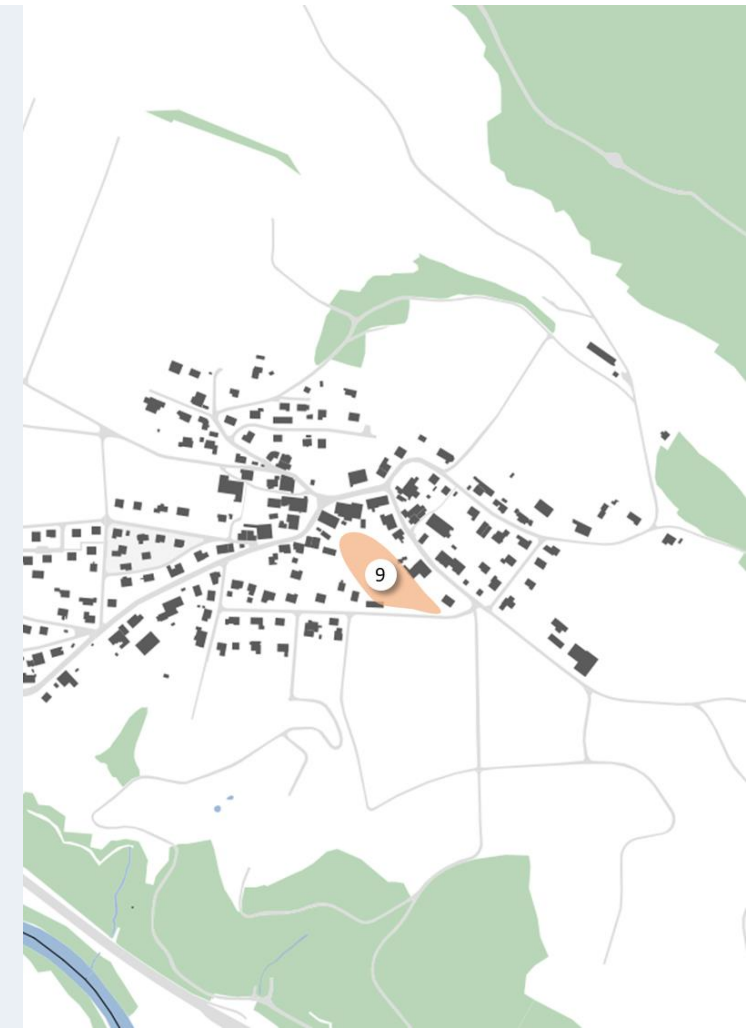
Gebiet 9 und seine Bedeutung für Nenzlingen

Noch unbebaute Fläche im Quartierplanverfahren

Das Areal liegt im Scharnier zwischen dem höher gelegenen Dorfkern im Norden und der typischen EFH-Bebauung aus den 1990er Jahren. Es bildet gegen Süden einen neuen Siedlungsrand. Zusammen mit dem Feuerwehrlokal wird das Areal zum Eingangstor im Osten gegen Grellingen.

Handlungsanweisungen

Rahmenbedingungen für Quartierplanpflicht festlegen, um qualitätsvolle Bebauung sicher zu stellen. Themen: Dichte, Übergang zur Landschaft, Anbindung an Dorfkern im Norden, Einbettung in EFH-Quartier



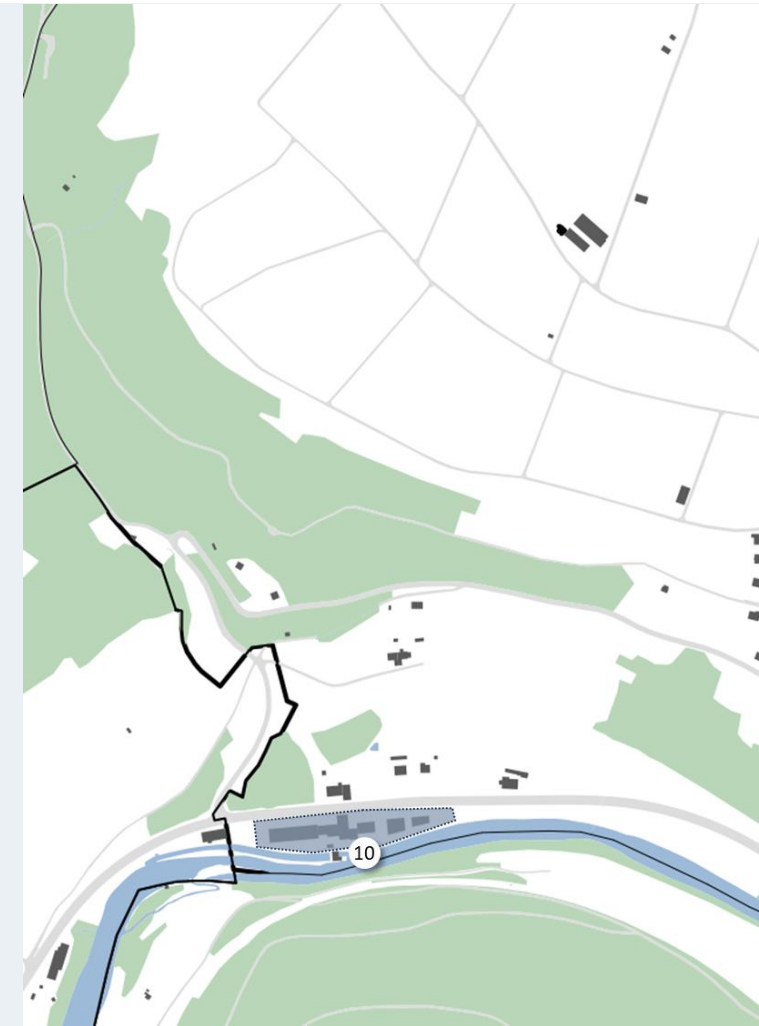
Gebiet 10 und seine Bedeutung für Nenzlingen

Industriezone an der Birs

Es handelt sich um eine weitgehend überbaute Industriezone. Im engen Talbereich zwischen Birs und N18 bestehen kaum mehr Erweiterungsmöglichkeiten. Die wirtschaftlichen Nutzungsphasen der eingemieteten Nutzer steuern die Erneuerung der bestehenden Bauten.

Handlungsanweisungen

Erhalten und Weiterentwickeln. Im Rahmen der OPR ist zusammen mit der Ortsanbindung die Verkehrsanbindung ab N18 der Industriezone zu prüfen (Sicherheit, Kapazität, Wartezeiten)



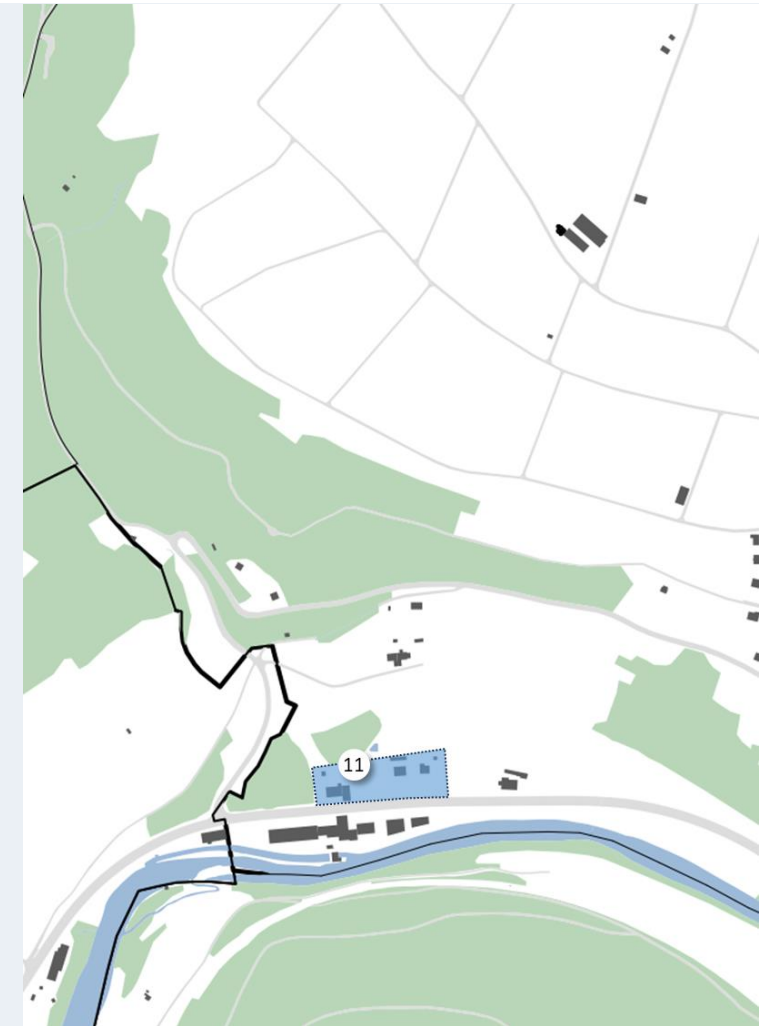
Gebiet 11 und seine Bedeutung für Nenzlingen

Gewerbegebiet an der N18

Die wenig dicht bebaute Gewerbezone bietet noch viel Entwicklungspotenzial. Der östlich liegende Einzelhof und die daran angeschlossenen Weidefelder befinden sich ausserhalb der Bauzone. Sollte sich die Frage nach einer zukünftigen Erweiterung der Gewerbezone stellen, würde sich dieses Gebiet anbieten. Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung mit Nachbargemeinden?

Handlungsanweisungen

Erhalten und Weiterentwickeln. Im Rahmen der OPR regionale Arbeitszonenbewirtschaftung mit Nachbargemeinden klären. Themen: Bedarf, Lagequalität, haushälterischer Umgang mit dem Boden



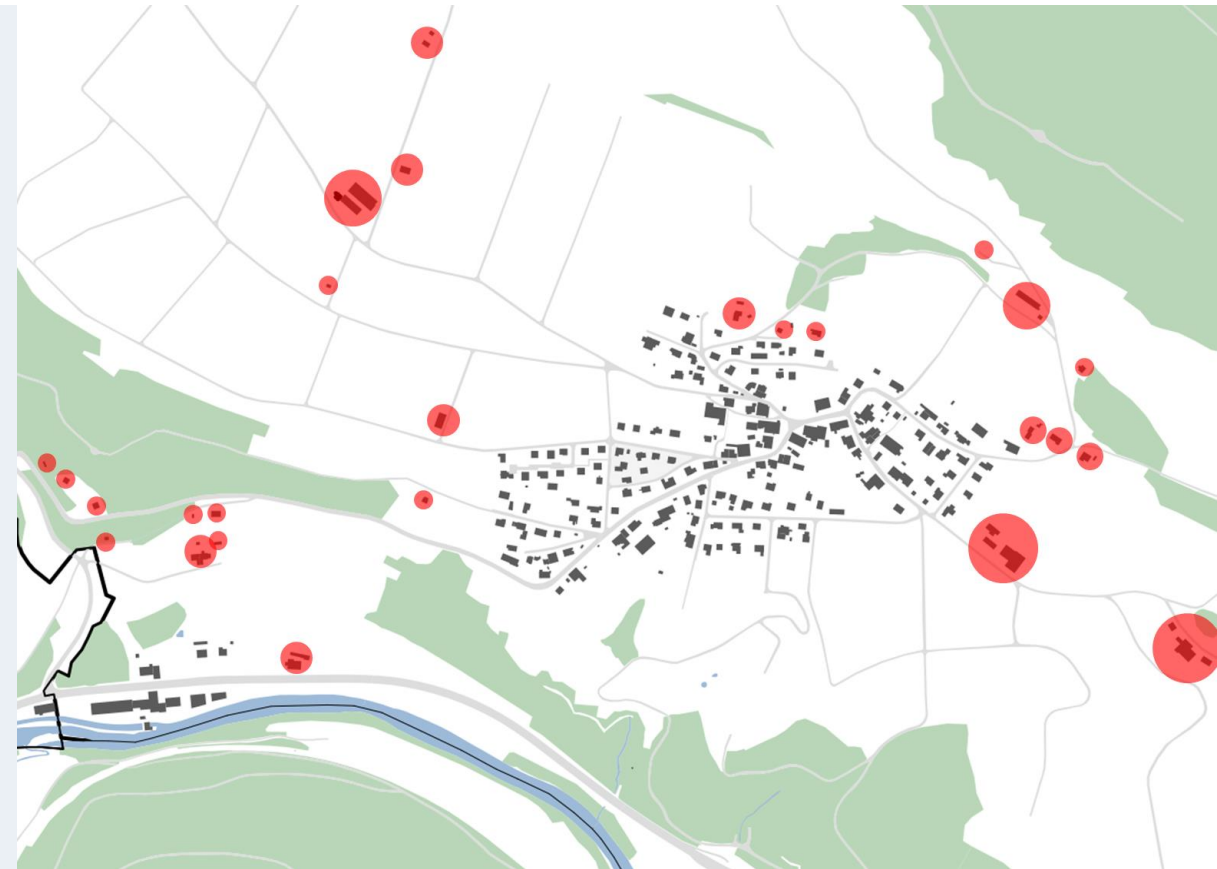
Gebiete und ihre Bedeutung für Nenzlingen

Bauen ausserhalb der Bauzone

Auf Nenzlinger Boden befinden sich verhältnismässig viele Bauten ausserhalb der Bauzone.

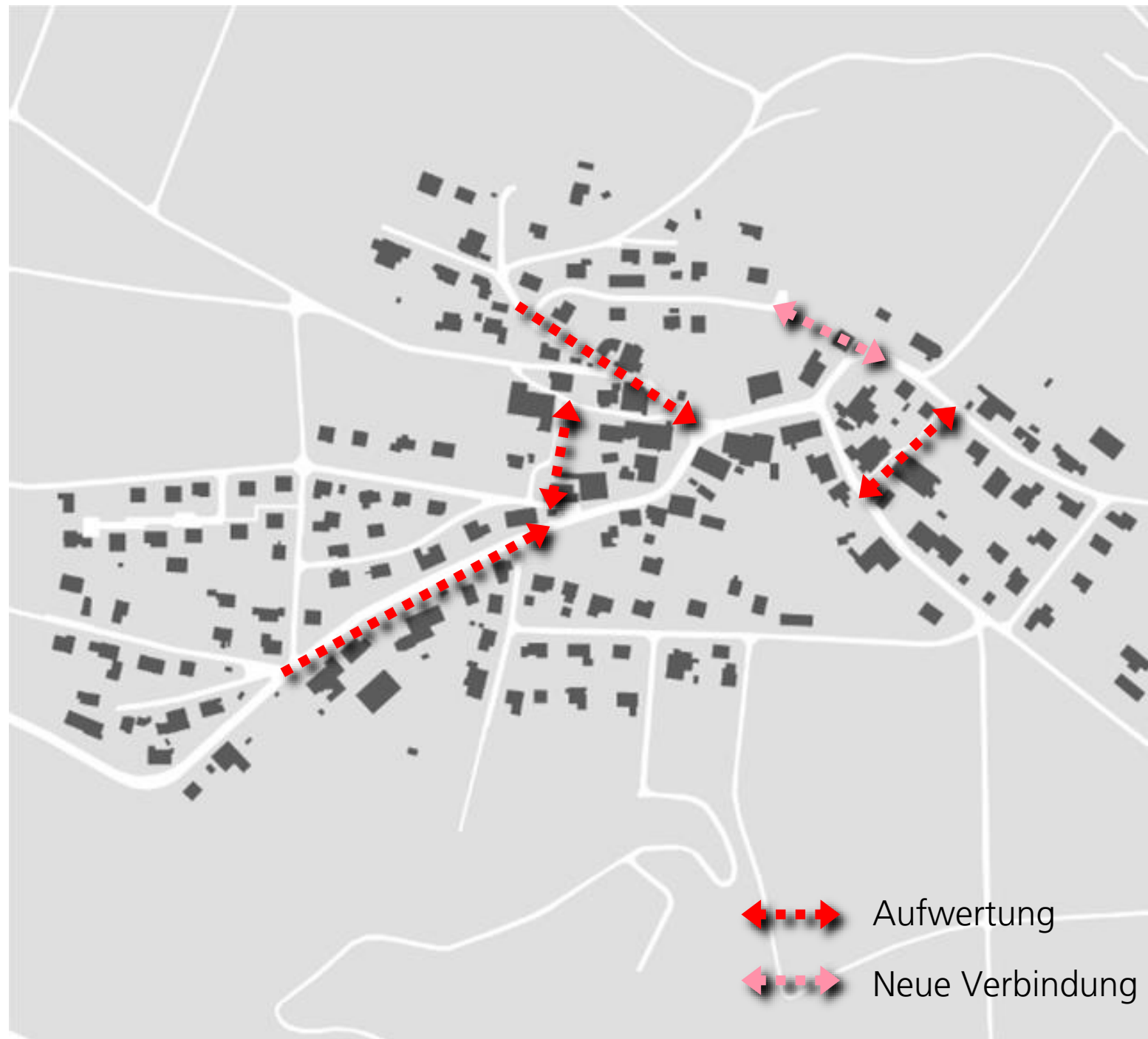
Handlungsanweisungen

Prüfen auf Rechtmässigkeit der nicht-landwirtschaftlichen Bauten ausserhalb der Bauzone



Fusswege

- Verbesserte Vernetzung
- Höheres Sicherheitsgefühl
- Aufenthaltsqualität steigern
- Verbindung Siedlung - Landschaft
- Tempo 30 / Tempo 50



Entwicklungsmöglichkeiten :

Zu den Entwicklungsmöglichkeiten in Nenzlingen gehört eine bessere Vernetzung und Durchwegung des Ortes, um die Mobilität für Fussgänger zu erleichtern. Die bauliche Aufwertung von Freiräumen könnte die Attraktivität des Ortsbilds weiter steigern und zusätzliche Erholungsflächen schaffen. Neue Nutzungsmöglichkeiten, etwa durch Umgestaltung und Integration des ehemaligen Schulhauses, bieten weiteres Potenzial. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind die Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen Spielplatz, Kirche und dem Zentrum bis zum Restaurant Linde sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern.