August 2020

ENTWURF
vom 24.08.2020

Strategie Innenentwicklung

Ortsplanungsrevision Neuendorf

Nutzungsplanung



werk 1 | architekten und planer ag | dipl. Architekten ETH/SIA | www.werk1.ch
Leberngasse 15 | CH-4600 Olten | Tel 062 207 50 50 | Fax 062 207 50 59
Missionsstrasse 8 | CH-4055 Basel | Tel 061 281 50 50 | Fax 061 261 46 69

WERK 1
architekten und planer ag

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Neuendorf
Vertreten durch den Gemeinderat
Roggenfeldstrasse 2,
4623 Neuendorf

Auftragnehmer

Raumplanung und Umwelt (Projektleitung)
BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer
Von Roll-Strasse 29
4702 Oensingen
Thomas Ledermann/ Dominik Langenstein

Architektur/ Ortsbauliche Aspekte
werk1 architekten und planer ag
Leberngasse 15
4600 Olten
Thomas Schwab/ Claudia Visa
Tel. 062 207 50 50
E-Mail: thomas.schwab@werk1.ch
claudia.visa@werk1.ch

Dokumentinfo		
Dokument **Strategie Innenentwicklung Neuendorf**	Projektnummer **3809**	Anzahl Seiten **63**
Gedruckt **24.08.2020**	Datum **24.08.2020**	Kürzel **cvi**

Ablageort
/Volumes/A_werk1_projekte/A_werk1_projekte/001 werk1_projekte/3809_opr_neuendorf/3 projektierung/33 strategie_innenentwicklung/

Änderungsverzeichnis

Version	**Status, Änderung**	**Autor**	**Datum**
001		cvi/ ths	24.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	**Seite**
1. Ausgangslage/ Analyse	**4**
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Analyse des Ortsbildes/ ISOS	6
2. Siedlungsentwicklung Neuendorf	**9**
2.1 Historische Einordnung	9
2.2 Kantonaler Richtplan	12
2.3 Schwarzplan	13
2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision	15
2.5 Nachgeführter Bauzonenplan Stand 2017	16
2.6 Räumliches Leitbild 2019	17
3. Analyse des Siedlungsgebietes	**18**
3.1 Quartiereinteilung	18
4. Quartieranalyse	**20**
4.1 Analyse	20
4.2 Strategieplan Siedlungsentwicklung Neuendorf	21
4.3 Fokusgebiete und Fokusthemen	45
4.4 Denkmalpflegerische Aspekte	54
4.5. Siedlungsrand	56
4.6 Entwurf Freiraumkonzept	57
4.7 Entwicklungspotenzial	58
5. Fazit und Ausblick	**60**
5.1 Fazit	60
5.2 Ausblick	61

1. Ausgangslage/ Analyse

1.1 Ausgangslage

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Neuendorf, wie sie sich zum heutigen Zeitpunkt präsentiert, hat sich über Jahrzehnte entwickelt und zu gewachsenen Gefügen geführt. Immer wieder haben bauliche Eingriffe diese ergänzt, verdichtet oder Lücken gerissen. Es ist auf diese Weise ein Quartier-Charakter entstanden und es hat sich eine Identität herausbilden können, welche das Bild der Gemeinde Neuendorf prägt. Künftige Eingriffe sollen durch die anstehende Ortsplanungsrevision ermöglicht, aber auch derart gelenkt und gebündelt werden, dass sie auf grösstmögliche Akzeptanz in der Bevölkerung stossen.

Eine Qualität von Neuendorf stellt die Lage in der weiten Ebene des Dünnerntals zwischen Olten und Oensingen, mitten im Gäu, mit Blick auf die nahen Höhenzüge der ersten Jurakrte im Norden, dar. Die umgebenden, meist landwirtschaftlich genutzten, Grünflächen sind von jedem Quartier aus in kurzer Distanz erreichbar. Der im Süden des Gemeindegebiets liegende Mittelgäu-Hügel prägt die topographische Situation und trägt mit seinem sanften Hangfuss zur abwechslungsreichen Lagequalität sowie zur Naherholung bei. Die Kernbebauung folgt als praktisch geschlossene Bautenreihen der fast anderthalb Kilometer langen Dorfstrasse und bildet das charakteristische Bebauungsmuster eines Strassendorfs. Im östlichen Abschnitt wird die Bebauung durch den Mittelgäubach begleitet. Im Norden bildet die Bachbestockung der kanalisierten Dünnern eine Zäsur in der Landschaft und begrenzt das Gemeindegebiet im Industriequartier. Parallel zur Dorfstrasse führen die Nationalstrasse A1 sowie die Jurasüdfusslinie der SBB in West-Ost-Richtung durch die Gäuebene.

Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung RPG

Seit der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2000 haben sich die raumplanerischen Vorzeichen verändert - das Wachstum des Siedlungsgebiets nach Aussen ist nur noch bedingt möglich. Als Gebot der Stunde gilt nach revidiertem Raumplanungsgesetz (in Kraft seit 01.05.2014) die Innenentwicklung im Bestand. Dementsprechend stehen Fragen der baulichen Verdichtung innerhalb der gewachsenen Quartierstrukturen stärker im Vordergrund als je zuvor. Fragen nach der Akzeptanz einer solchen Verdichtung, nach quantitativen wie qualitativen Aspekten und Massstäben oder nach dem erforderlichen Grad an Subtilität solcher Eingriffe - schlicht nach der Quartierverträglichkeit – drängen sich auf. Wenn ein Fokus der Innenentwicklungsstrategie auf dem Thema der Nachverdichtung im Bestand, einer inneren Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet liegt, so ist dies eine Folge dieser neuen Raumplanungsgesetzgebung des Bundes sowie des am 24.Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplans. Als übergeordnete Instrumente beeinflussen zudem die Siedlungsstrategie Kanton Solothurn 2015 mit zugehörigem Raumkonzept die laufende Ortsplanungsrevision.

Raumkonzept Kanton Solothurn

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Neuendorf dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. In diesem Raum sind die Nutzungen durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Aufgrund der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe liegt das Augenmerk darauf, die Siedlungsqualität zu verbessern und eine Siedlungsverdichtung anzustreben. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und die Qualität erhöhen. Die bestehenden Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und als vielfältige Kulturlandschaften aufzuwerten.

Raumentwicklungskonzept/ Agglomerationsprogramm

Die Gemeinde Neuendorf liegt im Perimeter des Raumentwicklungskonzepts Oensingen-Olten sowie im Bearbeitungsperimeter des Agglomerationsprogramms (AP) AareLand. In dessen Zukunftsbild wird Neuendorf als ländliche Entwicklungsgemeinde genannt. Diese zielen auf den Erhalt des ortstypischen Charakters als kompakte Wohndörfer und einer Siedlungsentwicklung mit möglichst geschlossenem Ortsbild. Sie bieten Arbeitsgebiete für lokale oder regionale Betriebe. Im Norden des Gemeindegebiets befindet sich ein Schwerpunktgebiet Arbeiten.

Richtplan Kanton Solothurn

Im kantonalen Richtplan werden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16
Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.
S-1.2.1
Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.
S-1.2.3
Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.
S-1.2.7
Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

Eine vertiefte Betrachtung, wie sie im Rahmen der vorliegenden Strategie Innenentwicklung erarbeitet wird, hat zum Ziel, die Qualitäten der Quartiere zu benennen und ergänzend zu Zonenplan und Zonenreglement Empfehlungen für die Verträglichkeit der Siedlungsentwicklung nach Innen im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand sowie der Innenentwicklung auf unbebauten Parzellen abzugeben. Hierbei sollen ungenügend genutzte und brachliegende Flächen innerhalb der Bauzone einer massvollen und der jeweiligen Situation angepassten Verdichtung zugeführt werden. Der Erhalt von quartierspezifischen Merkmalen und Charakteristiken steht im Vordergrund. Die Strategie Innenentwicklung soll eine Hilfestellung zur Beurteilung der Qualität von Bauprojekten in Bezug auf die Quartierverträglichkeit bieten.

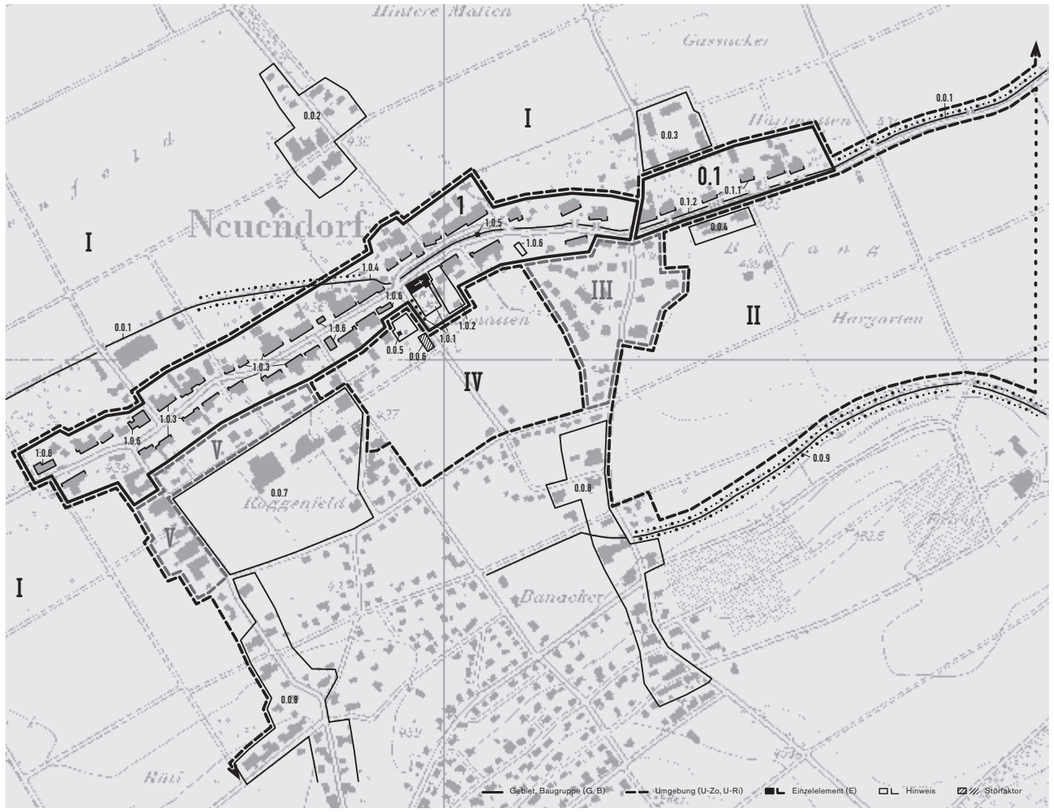
Aufbau Startegie Innenentwicklung

Das Strategiepapier basiert auf dem Stand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Neuendorf im Jahre 2020. Die Planzeichnungen wurden auf dem Geometerplan vom 14.06.2020 erstellt. Eine weitere wichtige Grundlage bildet der Zonenplan; Empfehlungen und Hinweise im Text, sowie die Planausschnitte beziehen sich stets auf den Stand des Bauzonenplans vor der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision.
Eine Analyse des Siedlungsgebietes wurde bereits für die Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes und der Leitbildpläne durchgeführt. Insbesondere wurden sogenannte Fokusgebiete oder Fokusthemen, welche sich im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen ergeben, vertieft untersucht und versucht in eine übergeordnete Betrachtung einzufügen.

Über eine historische Einordnung anhand von topographischen Karten und den Schwarzplan wird im Folgenden die Siedlungsentwicklung von Neuendorf in groben Zügen aufgezeigt. Im Rahmen der Strategie Innenentwicklung werden aufgrund relevanter Kriterien Quartiere gebildet und eine Bestandesaufnahme vorgenommen. Zudem werden Aussagen zu Aspekten der Denkmalpflege, Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und schliesslich zum Entwicklungspotenzial gemacht. Neben der Beurteilung des heutigen Zustands im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet bewertet die Strategie Innenentwicklung zusätzlich:

a) Grad der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand
b) Potenzial bei eingezonten, unbebauten Parzellen (Innenentwicklung)
c) sowie mögliche Ergänzungen des Siedlungsgebiets im Sinne von Entwicklungspotenzialen (Umwandlung Reservezonen, Neueinzonungen)

Anhand von abstrakten Skizzen werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung bildlich veranschaulicht.



ISOS Aufnahmeplan, 2009

1.2 Analyse des Ortsbildes/ ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Neuendorf wurde bereits das räumlichen Leitbild (rLB) erarbeitet und am 12.12.2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Nutzungsplanung erfolgte anschliessend ab 2019. Eine erste Analyse des Siedlungsgebietes wurde bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes rLB und der Leitbildpläne durchgeführt und in einer sogenannten Strukturanalyse zusammengefasst. Die Strategie Innenentwicklung baut auf diesen Erkenntnissen auf, die Aussagen werden jedoch überprüft, gegebenenfalls angepasst und flächendeckend vertieft. Insbesondere wurden sogenannte Fokusgebiete oder Fokusthemen, welche sich im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen ergeben konkreter betrachtet. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem räumlichen Leitbild und den Leitbildplänen sind in diese Arbeit eingeflossen.

Als übergeordnetes Instrument bei der Betrachtung des Siedlungsgebietes von Neuendorf dient das ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Hier ist Neuendorf als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Im ISOS werden nach vergleichbaren, systematischen Grundlagen alle Siedlungen beurteilt und ins Verzeichnis aufgenommen, wenn die räumlichen und architektonischen Kriterien erfüllt sind. Damit ein Ortsbild als Ortsbild von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung eingestuft wird, sind nicht unbedingt eine historische Altstadt oder herausragende Einzelbauten massgeblich. Die räumlichen und freiräumlichen Qualitäten sowie die Ablesbarkeit der Entwicklung sind genauso wichtig. Das ISOS erklärt und hilft zu verstehen, wie das heutige Ortsbild entstanden ist, was daran einzigartig und regionaltypisch ist und welche dieser Besonderheiten

zu bewahren sind, um seine Qualitäten erhalten zu können. Insbesondere bei der Beurteilung einer qualitätsvollen und breit akzeptierten Entwicklung nach Innen, bei Interessenkonflikten oder für den verantwortungsvollen Umgang mit dem baukulturellen Erbe, gibt das ISOS wertvolle Hinweise.

Das ISOS-Aufnahmeblatt aus dem Jahr 2009 bewertet das Ortsbild von Neuendorf im angewandten Vergleichsraster als *Dorf* von nationaler Bedeutung. Das Aufnahmeblatt qualifiziert das Dorf wiefolgt:

Gewisse Lagequalitäten des in ebenem Gelände situierten Strassendorfes dank der von weitem sichtbaren Silhouette, geprägt durch die mächtigen Satteldächer, die einzig vom spitzen Dachreiter des Kirchturms überragt werden.

Hohe räumliche Qualitäten wegen der eindrücklichen Länge des Strassenraums und dessen leicht geschwungenen Verlaufs, wegen der beidseits mehrheitlich ursprünglichen erhaltenen Hofplätze und der durch grosse Einzelbäume und die Giebelfassaden der traufständigen Bautenreihen abwechslungsreich gegliederten Abschnitte.

Hohe architekturhistorische Qualitäten wegen der zahlreichen wertvollen Bauernhöfe aus dem 17. bis 19. Jahrhundert sowie dank der Gasthöfe und speziell situierter Wohnbauten aus dem beginnenden 18. Jahrhundert, welche durch die giebelständige Stellung die traufständige Gesamtbebauung besonders raumwirksam machen.

Auszug aus dem Beschrieb der Siedlungsentwicklung (ISOS-Aufnahmeblatt 2009, mit Verweisen auf den ISOS-Aufnahmeplan, S.6):

Neuendorf liegt in der weiten Ebene des Dünnerntals zwischen Olten und Oensingen mitten im Gäu. Die Kernbebauung (1) erstreckt sich als schmales Band an der fast anderthalb Kilometer langen Dorfstrasse. Im östlichen Teil wird die Fahrbahn vom offenen Mittelgäubach begleitet (1.0.4), der auch die östliche Ortserweiterung aus dem 19. Jahrhundert durchfliesst. Ihn säumen locker Büsche und Bäume. Die nur an einigen Stellen von Trottoirs eingefasste Verkehrsachse bildet – zusammen mit den an sie heranreichenden Gärten und den teilweise asphaltierten Hofplätzen mit mächtigen Einzelbäumen – einen grosszügigen, nicht begradigten Strassenraum (1.0.3). Auf beiden Seiten reihen sich dicht und fast ohne Unterbruch vor - wiegend traufständige, für das Gäu typische Bauernhäuser.

Vor- und rückspringende Gebäude gliedern die Bautenfolge in räumlich ähnliche Abschnitte. Die wenigen quer gestellten Fronten der Gebäude aus dem 17. und 18. Jahrhundert – es sind oft Gasthäuser – setzen hier markante Akzente. Einzelne Fassadenelemente verweisen auf die lange Entstehungszeit der Siedlung über mehrere Jahrhunderte:
Die gestaffelten Fenster in den ältesten Bauten sind gotischen Ursprungs, die barocken Rundbögen an den Tenntoren stammen aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Grössere Öffnungen für Heimarbeit kennzeichnen die im Stil des verspäteten Barocks gestalteten Häuser aus dem 18. Jahrhundert und lange verbretterte Ökonomieteile die klassizistischen Bauten aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert; letztere kommen vor allem im westlichen Teil vor.

Die Kirche (1.0.1) steht wie die anderen Bauten längsseitig zur Strasse und ist mit ihrer bescheidenen Grösse in die südliche Häuserreihe integriert – und doch setzt sie mit dem spitzhelmigen Turm darin einen Akzent. Vom ursprünglichen Kirchenbezirk aus dem 17. Jahrhundert zeugen noch Pfarrhaus und -scheune (1.0.2). Die beiden massiven Steinbauten stehen zwischen dem hell verputzten und mit einem knappen Satteldach bedeckten Gotteshaus und einem Bauernhof von der Strasse zurückgesetzt, so dass sie nur von Nahem wahrgenommen werden.

Ebenfalls etwas versteckt hinter Bäumen und Gebüsch befinden sich am Bach mächtige Jurasüdfuss-Bauernhäuser mit Staffelfenstern. Auffällig ist in diesem Ortsteil der über dem Bach positionierte Holzspeicher mit umlaufender Laube (1.0.5). Er ist eine Art Wahrzeichen von Neuendorf und enthält im oberen Umgang die heraldischen Zei-

chen der benachbarten Dörfer. An prominenter Stelle gegenüber der Kirche und an der Verzweigung nach Egerkingen steht der Gasthof «Ochsen» aus dem ausgehenden 18. Jahrhundert. Mit der Ründi und der Eckquaderung ist er das imposanteste Wirtshaus im Ort. Ein Saalbau aus dem späten 19. Jahrhundert mit Rundbogenfenstern und Türmchen im rückwärtigen Bereich gehört dazu.

Dass heute im ganzen Ort nur noch ein geringer Teil der bäuerlichen Altbebauung landwirtschaftlichen Zwecken dient, zeigt sich an einer Reihe von kleineren Um- und Anbauten. Einige Um- sowie ein paar Neubauten beeinträchtigen den Strassenraum...

Die Ortserweiterung im Osten mit Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert (0.1) verdankt ihr besonderes Gepräge nicht nur der einseitigen, zusammenhängenden Reihung traufständiger Bauten, sondern auch den vielen kleinen Brücken über den Dorfbach und den ausgedehnten Hostetten im rückwärtigen Bereich. Geschmälert wird der Eindruck allerdings durch eine Autowerkstatt mit Tankstelle (0.0.4), die auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptverkehrsachse steht und wegen des anschliessenden flachen Wies- und Ackerlandes (II) eine grosse Weitwirkung hat.

Von Norden, Westen und Osten bietet sich dank des ausgedehnten und unverbauten Kulturlandes ein uneingeschränkter Blick auf die Siedlung mit ihren grossen Satteldächern. Im Süden ist noch im Bereich der Kirche eine Wiese unbebaut. Daran schliessen dreiseitig Quartiere mit Wohnhäusern an. Einen grossen Teil im Westen nimmt die im Laufe des 20. Jahrhunderts in mehreren Etappen entstandene Schulanlage mit Sportplatz und Spielwiese ein (0.0.7). Die beiden Weiler Allmend und Hubel (0.0.8) im Süden des Ortskerns von Neuendorf erstrecken sich von diesem abgesetzt entlang der beiden Ausfallstrassen nach Fulenbach und Wolfwil. Sie bestehen vor allem aus Bauern- und Taunerhäusern. Heute bilden sie die Begrenzung des ausgedehnten Einfamilienhausquartiers, das sich dazwischen aufspannt.

2. Siedlungsentwicklung Neuendorf

2.1 Historische Einordnung

Anhand historischer Karten des Bundesamtes für Landestopographie swisstopo aus den vergangenen rund 160 Jahren, lässt sich die Bebauung und Durchwegung des Gemeindegebiets von Neuendorf deutlich aufzeigen:

Ausgehend von der beidseits kompakt bebauten Dorfstrasse zeigt die Karte von 1861 die beiden südwärts führenden Fulenbacher- und Wolfwilerstrasse, welche zu den abgesetzten Weilern Allemnd und Hubel auf der vorgelagerten Mittelgäu-Erhebung führen. Die Bahnlinie im Norden des Gemeindegebiets ist erstmals auf der Karte von 1884 verzeichnet; ansonsten zeigt sich die Bebauungsstruktur praktisch unverändert. Auf der Karte von 1955 sind die den Ortskern allseitig umgebenden Hostetten klar zu erkennen. Entlang der beiden Ausfallsachsen sind weitere Gebäude hinzugekommen



Neuendorf 1861



Neuendorf 1884



Neuendorf 1955



Neuendorf 1976



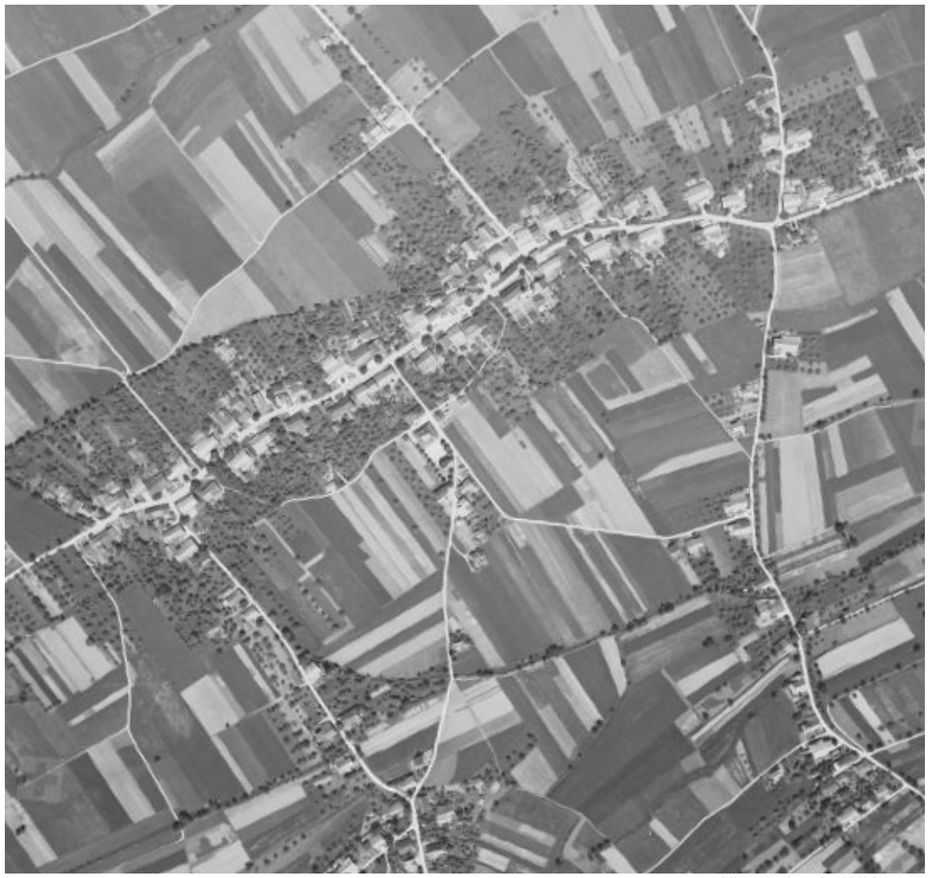
Neuendorf 1994



Neuendorf 2012

Abbildungen aus swisstopo, Topografische Kartenwerke/ Zeitreise

und dazwischen haben sich im Roggenfeld und der inneren Allmend erste Gebäude angesiedelt. Der Lauf der kanalisierten Dünnern nach erfolgter Dünnernkorrektion im Jahr 1932 verläuft nun begradigt durch den nördlichen Teilbereich und schafft die Voraussetzung für eine weitere Besiedlung der Gäuebene - das Schwemmland wird nutzbar.
Zwanzig Jahre später, in den 70er-Jahren, hat sich das Bild nicht grundlegend verändert. An hangparallelen Strassen haben sich die Wohnquartiere verdichtet und im Osten entstehen Mehrfamilienhausstrukturen. Im Norden sind auf derselben Karte die ersten grossformatigen Logistik-Bauten zu erkennen. Das Trassée der Nationalstrasse A1 trennt den Dorfkern vom Industriegebiet. In den 90er-Jahren entstehen die Schulanlagen südlich der Altbebauung und verstärken eine Verdichtung im Bereich Roggenfeld und entlang der Wolfwilerstrasse. Eine weitere Verdichtung ist im Bereich zwischen Unter- und Oberhubel ebenso augenfällig, wie diejenige in der nördlich abgesetzt liegenden Industrie- und Gewerbezone.
Die deutliche Ausdehnung und Verdichtung in den Wohn- und Industriegebieten erfolgte somit vornehmlich in den letzten 50 Jahren. Die aktuellste, verfügbare Karte aus dem Jahr 2012 verzeichnet gegenüber dem heutigen Zustand, mit Ausnahme der Bereiche Banacker und Weiermatten keine markanten Veränderungen mehr. Der grobe Rahmen des heutigen Siedlungsgebiets ist aufgespannt.



Historisches Luftbild, 1943



Historisches Aufnahme, ETH Bibliothek



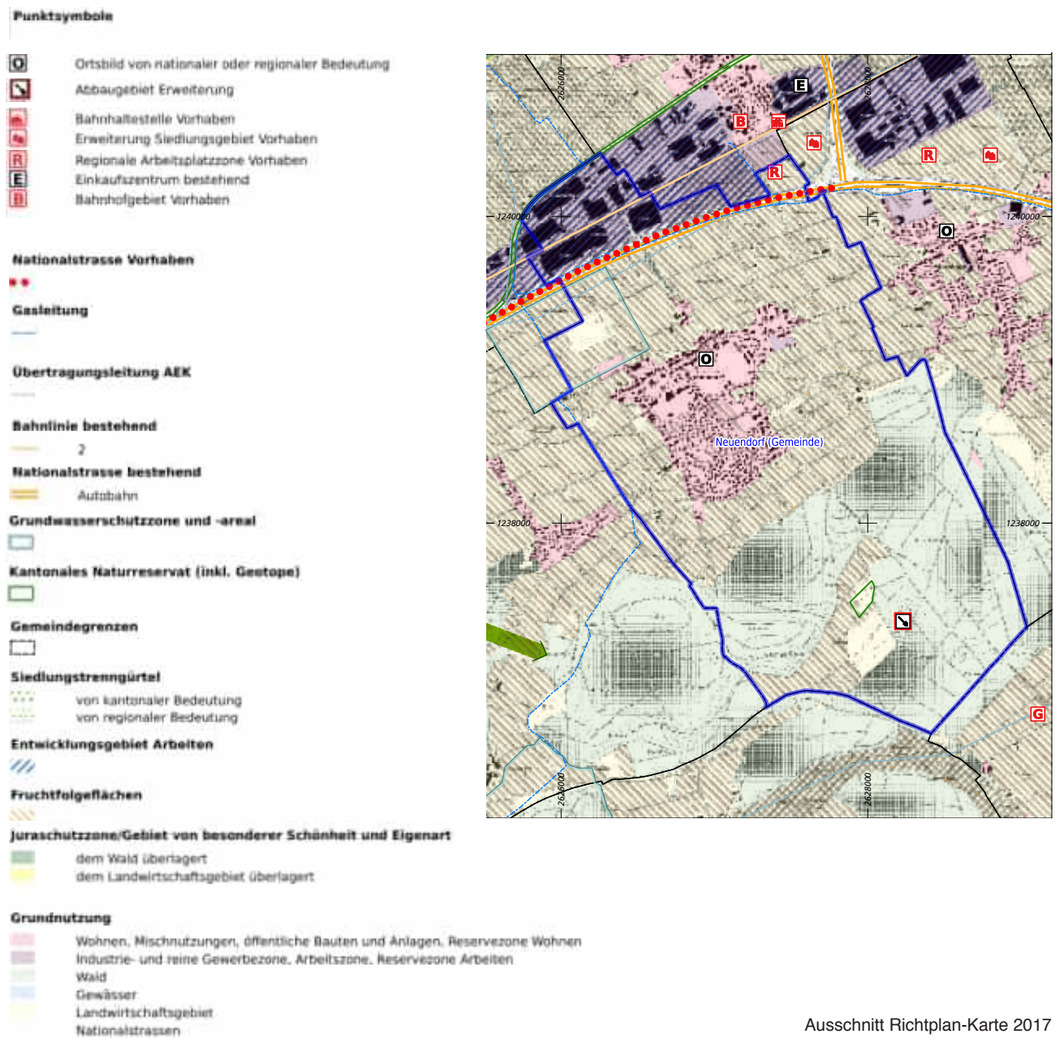
Neuendorf, Blick aus Südwesten, ETH Bildarchiv

2.2 Kantonaler Richtplan

Laut kantonalem Richtplan 2018 bzw. Raumkonzept Kanton Solothurn ist die Gemeinde Neuendorf dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugeteilt.

Der kantonale Richtplan 2017 wurde am 12.09.2017 vom Regierungsrat beschlossen und am 24.10.18 vom Bundesrat genehmigt

Der kantonale Richtplan bezeichnet Neuendorf als Ortsbild von nationaler Bedeutung. Nördlich des Siedlungsgebiets liegt eine Arbeitszone, verbunden mit den Gemeinden Egerkingen und Oberbuchsiten. Diese wird als Entwicklungsgebiet Arbeiten für Produktion, Dienstleistung und Logistik+ festgesetzt und als Vorhaben einer regionalen Arbeitsplatzzone (RAZ I) vermerkt. Mit diesem Gebiet sollen Arbeitsplätze an verkehrstechnisch günstigen Standorten geschaffen werden. Im Neufeld ist um das Grundwasserpumpwerk eine Grundwasserschutzzone verzeichnet. Ebenfalls als Vorhaben wird der 6-Spur-Ausbau der Nationalstrasse A1 gekennzeichnet. Im Süden der Gemeinde liegt im Gebiet *Aegerten* ein kantonales Naturreservat. Über das Gemeindegebiet von Neuendorf verläuft zudem das kantonale Naturreservat Dünnernlauf. Im Bereich Aegerten Nord wir ein Kies-Abbaugebiet mit Erweiterung festgesetzt.



Ausschnitt Richtplan-Karte 2017
1:40'000

2.3 Schwarzplan

Auf dem Schwarzplan ist der heutige Stand der Siedlungsstruktur mit ihrer Körnigkeit ersichtlich. Deutlich erkennbar sind die historischen Altbebauung als kompakte Zeilen entlang der Dorfstrasse sowie die südlich anschliessenden Wohnquartiere in feiner Körnung mit mehrheitlich hangparalleler Ausrichtung. Augenfällig sind die grossflächigen Gebäudestrukturen der Industrie- und Logistikbetriebe zwischen der Autobahn A1 und dem Dünnernlauf im nördlichen Teilbereich des Gemeindegebiets. Der Massstabssprung ist nutzungsbedingt eklatant - die Körnigkeit eine sehr grobe. Das Siedlungsgebiet zeigt sich im zentralen Abschnitt der Altbebauung kompakt, die Körnigkeit wirkt grossmehrheitlich fein. Die umgebende, offene Agrar-Landschaft verzahnt sich an mehreren Stellen mit der Bebauung und wird von den Siedlungsstrukturen abschnittsweise regelrecht eingeschlossen, sodass allmählich Landschafts-Intarsien im Siedlungskörper entstanden sind (Roggenfeld, Banacker). Die aufgrund der belebten Topographie im südwestlichen Teilbereich Oberhubel-Weiermatten entstandene feinkörnige Bebauung präsentiert sich weniger strukturiert, während die Mehrfamilienhaus-Typologie im Nordosten (Hurdmatten, Werdstrasse) einer orthogonalen Ausrichtung folgt.

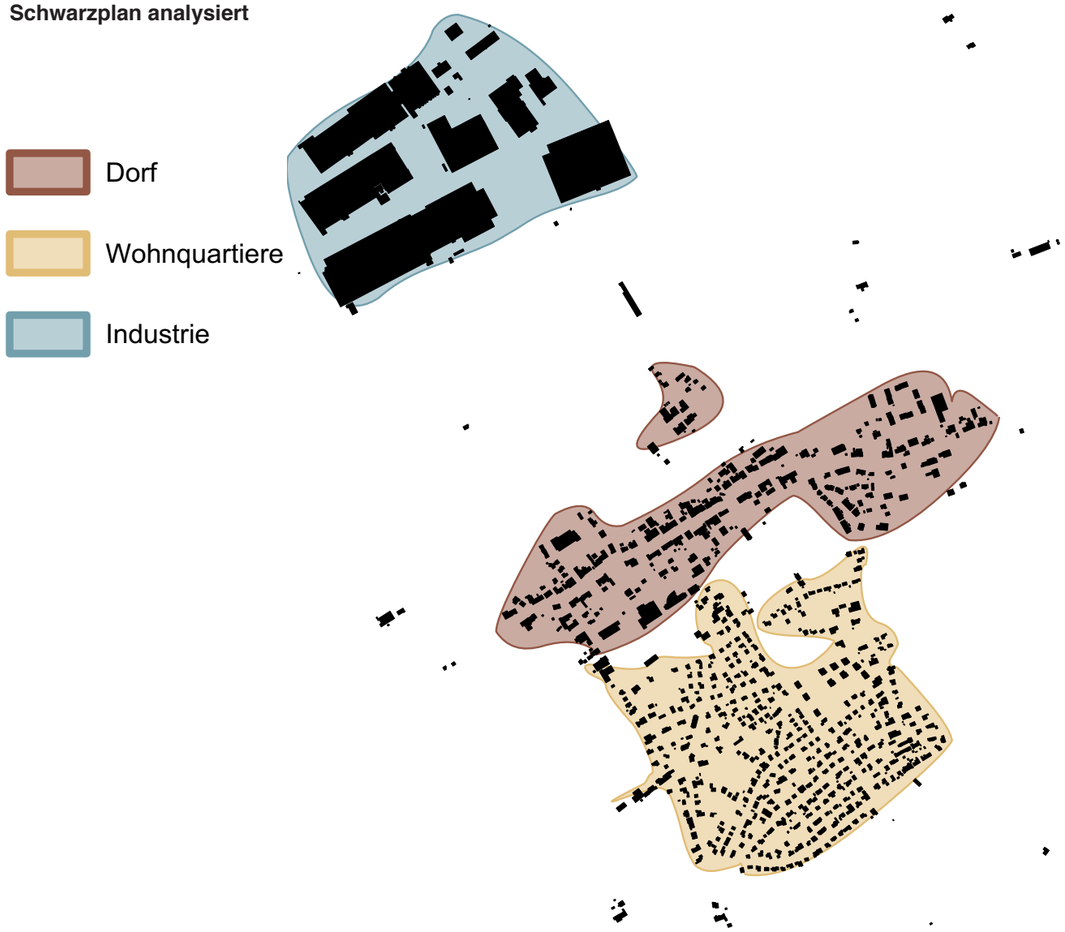
Schwarzplan



Schwarzplan
1:20'000

Anhand des Schwarzplanes lassen sich die prägenden Strukturen des Siedlungskörpers ablesen und räumliche Zusammenhänge aufzeigen. Die physischen Voraussetzungen einer möglichen Quartiereinteilung zeichnen sich bereits ab. Die grobe Gliederung der Siedlungsstruktur ist auf dem analysierten Schwarzplan dargestellt - diese zeichnet sich deutlich ab.

Schwarzplan analysiert



Schwarzplan
1:20'000

2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision

Der rechtskräftige Bauzonenplan enthält elf verschiedene Zonen innerhalb des Siedlungsgebiets. Ergänzend kommen überlagernde Festlegungen wie geschützte Kulturobjekte oder Immissionsschutzstreifen dazu. Der Orientierungsinhalt besteht aus öffentlichen Gewässern, Hecken, Ufergehölzen und Bäumen im Bereich der Bauzone sowie archäologischen Fundstellen und Gebäuden unter Denkmalschutz.

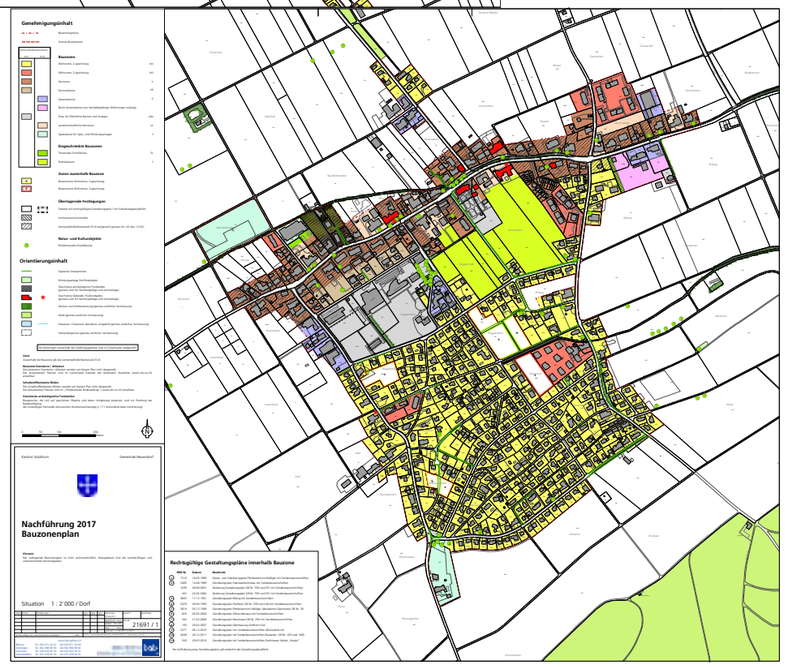


Rechtskräftiger Bauzonenplan 2009
1:20'000

2.5 Nachgeführter Bauzonenplan Stand 2017

Der nachgeführte Bauzonenplan 2017 enthält neun Bauzonen als Grundnutzung sowie drei eingeschränkte Bauzonen. Zwei Kategorien von Reservezonen liegen ausserhalb der Bauzone. Überlagernde Festlegungen (Gestaltungspläne, Gestaltungsplanpflicht, Immissionsschutz- und Lärmempfindlichkeitsstufen) sowie Natur- und Kulturobjekte ergänzen den Genehmigungsinhalt.





Nachgeführter Bauzonenplan 2017
1:20'000

2.6 Räumliches Leitbild 2019

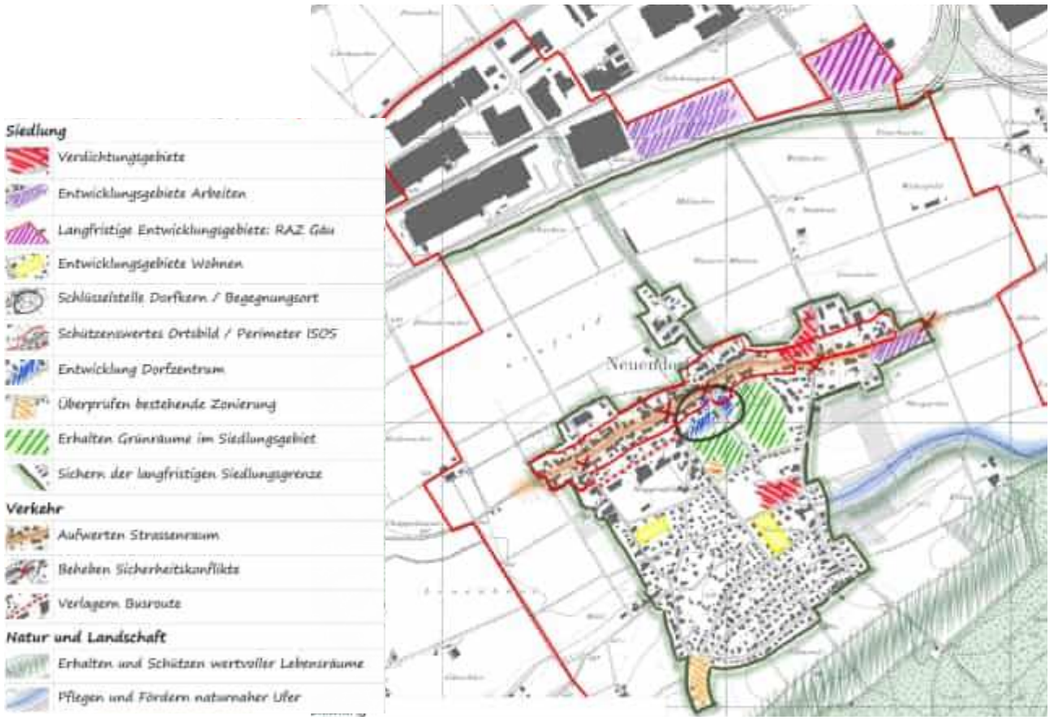
Das Räumliche Leitbild legt die Zielvorstellungen der künftigen räumlichen Entwicklung fest und bildet somit eine behördenverbindliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Die Gemeindeversammlung hat das räumliche Leitbild am 12. Dezember 2019 verabschiedet.

In sechs Themenbereichen werden Leitsätze postuliert und mögliche Massnahmen aufgelistet. Der Themenschwerpunkt Siedlungsgebiet behandelt die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung. Es werden Leitsätze zur unüberbauten Bauzone, zur Nachverdichtung und zu neuen Entwicklungsgebieten postuliert. Ebenso werden die Siedlungsqualität, das Gewerbe generell sowie die regionale Arbeitsplatzzone RAZ I behandelt. Infrastrukturen und öffentliche Dienstleistungen runden den Themenbereich ab. Als Schlüsselstelle wurde der Dorfkern als Begegnungsort mittels eines Dorfzentrums bezeichnet sowie die generelle Aufwertung des Strassenraums entlang der Dorfstrasse. Für die Siedlungsentwicklung werden im Rahmen der Strategie Innenentwicklung folgende drei Fokusgebiete bzw. Fokusthemen behandelt:

- Fokusgebiet A: Dorfkern als Begegnungsort
- Fokusgebiet B: Verdichtungsgebiet Dorfstrasse Ost - Werdstrasse
- Fokusthema C: Aufwertung Dorfstrasse

Neben Entwicklungs- und Verdichtungsgebieten für unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Arbeiten) sollen bestehende Zonierungen überprüft sowie wichtige Grünräume im Siedlungsgebiet (Roggenfeld, Husmatten) und die langfristige Siedlungsgrenze erhalten werden.

Beim Themenbereich *Verkehr* soll der Strassenraum der Dorfstrasse in der vollen Länge aufgewertet und bestehende Sicherheitskonflikte behoben werden. Weiter wird eine Verlagerung der Busroute auf den Chäsiweg angestrebt.



Leitbildplan 2019

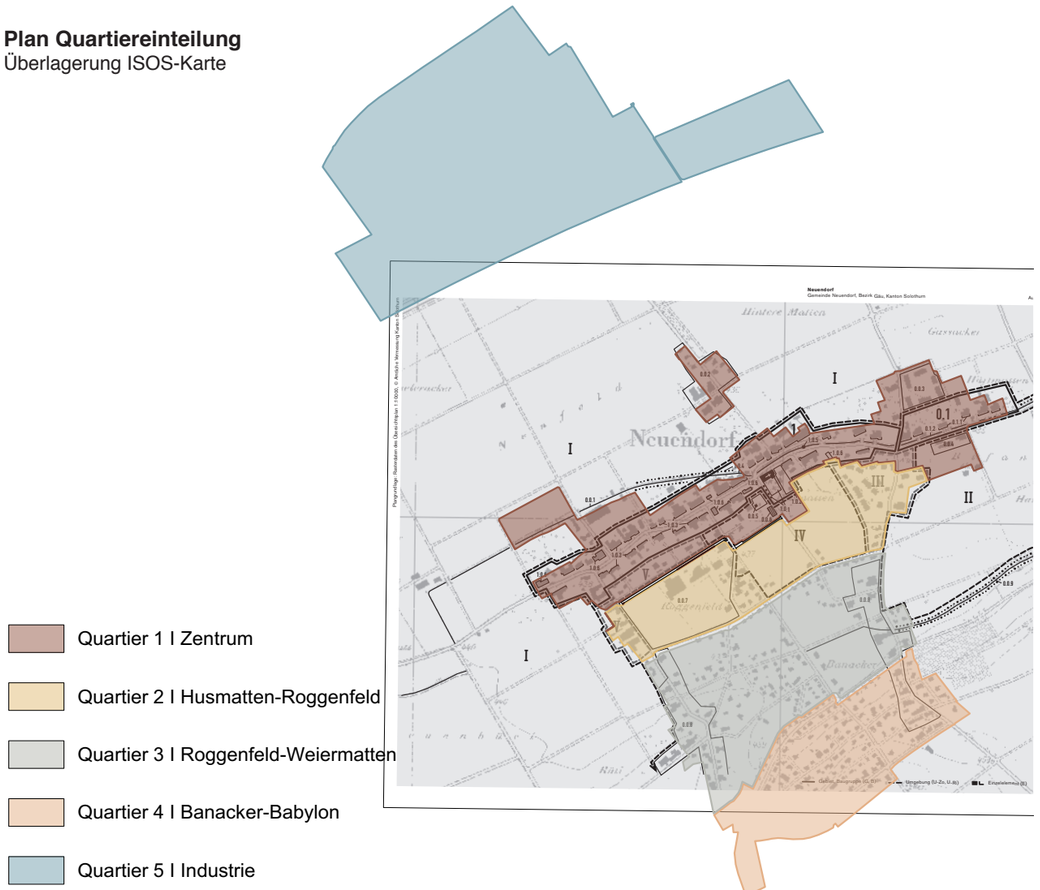
Beim Themenbereich *Natur und Landschaft* wird der Erhalt und Schutz wertvoller Lebensräume entlang des Waldrands des Eichban zur angrenzenden Allmend sowie die Pflege und Förderung naturnaher Uferbereiche des Hardgrabens festgehalten.

3. Analyse des Siedlungsgebietes

3.1 Quartiereinteilung

Das Gemeindegebiet von Neuendorf wird in Anlehnung an den Plan des ISOS-Aufnahmeblatts aus dem Jahre 2009 sowie nach den Kriterien Topographie, Besiedlungsstruktur, Körnigkeit und Erschliessung in fünf Quartiere eingeteilt. Die Einteilung und die Bezeichnungen berufen sich nicht auf historisch gewachsene Quartiere. Die Quartiere sind auch nicht als autark funktionierende, identitätsstiftende Ortsteile zu verstehen. Vielmehr versucht die Einteilung funktional und formal logische und vom aussenstehenden Betrachter im Ortsbild wahrnehmbare Einheiten zu bilden.
Das Quartier 1, *Zentrum* deckt sich mit dem ISOS-Gebiet 1 entlang des Ortskern, unter Einbezug der Baugruppe 0.1, der bäuerlichen Ortserweiterung aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Zusätzlich werden die unmittelbar nördlich an die Altbebauung anschliessenden Siedlungsgebiete dem Quartier 1, Zentrum zugeschlagen; inklusive der abgesetzten Siedlungsinsel an der Neustrasse.

Plan Quartiereinteilung
Überlagerung ISOS-Karte



Plan Quartiereinteilung
1:20‘000

Das Quartier 2, *Husmatten-Roggenfeld* beinhaltet die Umgebungszonen IV und V im südlichen und südwestlichen Abschnitt der Altbebauung sowie die Umgebungszone III im südöstlichen Teil. Hier liegen die grossflächigen Anlagen der Kreisschule Gäu sowie die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen östlich der Allmendstrasse.

Das Quartier 3, *Roggenfeld-Weiermatten* beinhaltet die weiter südöstlich anschliessende Wohnbebauung in der Ebene und an der Kuppe des Oberhubels, aufgespannt zwischen der Wolfwilerstrasse im Westen und der Fulenbacherstrasse im Osten.

Das Quartier 4, *Banacker-Babylon* umfasst die Wohnbebauungen den Hanglagen des Unterhubel und des ehemaligen Weilers Allmend. Es bildet den südlichen Abschluss des Siedlungsgebiets.

Das Quartier 5, *Industrie* liegt abgesetzt am nördlichsten Rand des Gemeindegebiets von Neuendorf zwischen dem Trassée der Nationalstrasse A1 und dem bestockten Dünnernlauf. Es beinhaltet grossflächige Industrie-, Lager- und Logistikvolumen.

Plan Quartiereinteilung
Überlagerung auf Luftbild



Plan Quartiereinteilung
1:20‘000

4. Quartieranalyse

4.1 Analyse

Die einzelnen Quartiere werden anhand der neun folgenden Kriterien beschrieben:

1. Topographie/ Lagequalität
2. Typologie/ Homogenität/ Hauptnutzung
3. Struktur/ Körnigkeit
4. Geschossigkeit/ Bauliche Dichte/ Statistische Werte
5. Hauptnutzung/ bestehende Zonierung/ Bauentwicklung
6. Durchgrünung/ öffentliche Grün- und Freiräume
7. Erschliessung/ Immissionen
8. Besonderheiten/ Schutzobjekte/ Ensemble
9. Verdichtungspotenzial

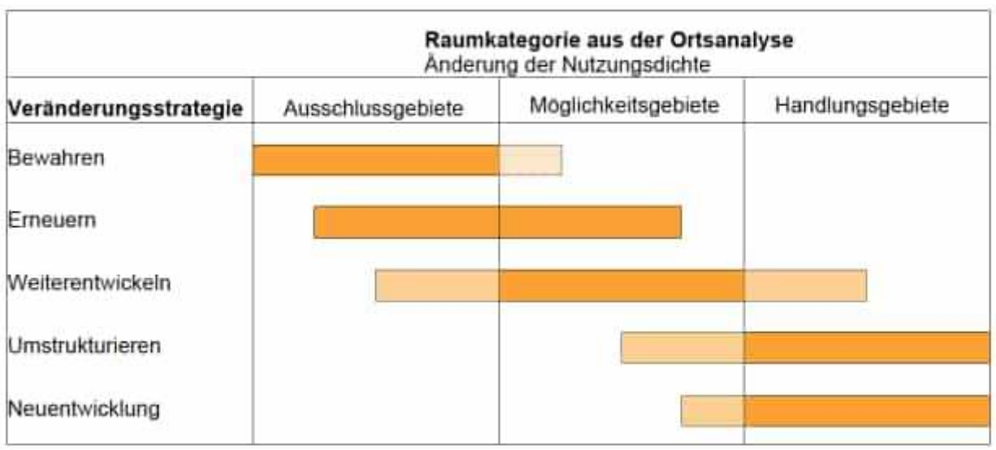
Gestützt auf die Quartieranalyse lässt sich feststellen, welche Potenziale, Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen. Daraus lässt sich wiederum ableiten, in welchem Quartier der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll erscheint oder wo Handlungsspielräume liegen. Nicht jede unbebaute Bauparzelle ist automatisch als Potenzial der Siedlungsentwicklung anzusehen und insbesondere im Ortskern immer auch unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildes und der Bedeutung im Hinblick auf freiräumliche Qualitäten zu betrachten. Aus dieser Ortsanalyse ergibt sich eine erste grobe Einteilung in eine der drei Raumkategorien in Bezug auf die Änderung der Nutzungsdichte.

Folgende drei Raumkategorien werden bei der Analyse der Quartiere verwendet:

Ausschlussgebiete
Stabile Quartiere, die in ihrer bestehenden Struktur und ihrem baulichen Bestand erhalten bleiben oder erneuert werden sollen.

Möglichkeitsgebiete
Zu pflegende Quartiere, in denen eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll (z.B. durch Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften).

Handlungsgebiete
Dynamische Quartiere, in denen ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungsstruktur erstrebenswert sind (Umstrukturieren, Neuentwicklung).



Amt für Raumentwicklung: *Die Siedlungsentwicklung nach Innen umsetzen*

Die Analyse des Ortes anhand der Quartieranalyse und der Raumkategorien mit darauf aufbauendem Strategieplan und darin enthaltenen Veränderungsstrategien der Innenentwicklung bildet den ersten Schritt auf dem Weg zu einer Strategie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen.

4.2 Strategieplan Siedlungsentwicklung Neuendorf

Der Strategieplan Siedlungsentwicklung bildet das Potenzial der Siedlungsentwicklung auf der Ebene des Zonenschilds über das gesamte Gemeindegebiet ab. Er zeigt farblich eine Einschätzung der jeweiligen Veränderungsstrategie pro Zonenschild - eine parzellenscharfe Aussage macht er hingegen nur punktuell. Daraus kann bezüglich Siedlungsentwicklung nach Innen eine angepasste Strategie abgeleitet werden. Pro Quartier sind je nach vorhandener Ausgangslage der Bebauungsstruktur bezüglich Baualter, Bewohnerstruktur, Einwohnerdichte, sozialräumlicher Aspekte und des Verdichtungspotenzials unterschiedliche Veränderungsstrategien parallel nebeneinander möglich, beziehungsweise sinnvoll.

Hierbei kommt den unterschiedlichen Farbtönen folgende Bedeutung zu:
Heller Grünton:
Charakter Raumkategorie Ausschlussgebiete, Verdichtungspotenzial unterdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Bewahren
Heller Gelbton:
Charakter Raumkategorie Ausschluss- oder Möglichkeitsgebiete, Verdichtungspotenzial durchschnittlich, Veränderungsstrategie: Erneuern
Heller Rotton:
Charakter Raumkategorie Möglichkeitsgebiete, Verdichtungspotenzial durchschnittlich, Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln
Dunkler Rotton:
Charakter Raumkategorie Handlungsgebiete, Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Umstrukturieren
Dunkler Violettton:
Charakter Raumkategorie Handlungsgebiete, Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich, Veränderungsstrategie: Neuentwickeln

Die Zonenschilde sind häufig gleichzusetzen mit einzelnen Strassengevierten. Zonenschilde im Bereich von historisch wertvoller Bausubstanz (zB. ISOS-Einzelelemente mit Erhaltungsziel A) werden in der Regel als Ausschlussgebiete kategorisiert, um den Veränderungsdruck der Siedlungsentwicklung möglichst tief zu halten und ihr charakteristisches Gepräge durch die Veränderungsstrategie zu erhalten bzw. adäquat und sorgfältig zu erneuern.

Quartier 1 I Zentrum

Kurz-Charakterisierung Quartier 1

Typologie: historisch gewachsenes Zentrum, durchmischt, Wohnen, Landwirtschaft, OeBA, Gewerbe, diverse Gebäude mit Schutzstatus

Struktur/ Körnung: generell mittlere Körnung (bäuerliche Vielzweckbauten, Kirche, Mehrfamilienhäuser)

Geschossigkeit: generell 2-3 Geschosse, vereinzelt 1 Geschoss im Bereich Husmatten

Bauliche Dichte: durchschnittlich, Baulandreserven hauptsächlich in zweiter Bautiefe vorhanden

Homogenität: vergleichsweise hoch (Typologie Bauernhaus, Nutzung variierend)

Hauptnutzung: Zentrumsfunktionen, Wohnnutzung, OeBA, Gewerbe, Gaststätten, Landwirtschaft

Bestehende Zonierung: Wohnzonen W2/ W3, Kernzone, Kernrandzone, Landwirtschaftliche Kernzone, OeBA, Gewerbezonen, Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen

Statistische Werte: ÜZ: 22%, Einwohner: 700, Einwohnerdichte: 38 EW/ ha, Schnitt Parzellenfläche: 1`504m²

Bauentwicklung: insgesamt vergleichsweise hoch (Überbauung Dorfstrasse West, Werdstrasse Nord)

Durchgrünung: überdurchschnittlich, Hofbäume, Vorgärten, Bachbestockung, Blick in Hostett-Gürtel

Öff. Grün-/ Freiräume: Freiräume im Bereich Kirche und Friedhof, Bestockung entlang Umgangweg

Topographie: Ebene

Lagequalität: gut (zentrale Lage), gewisse Immissionen entlang Dorfstrasse

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse D1

Verdichtungspotenzial: durchschnittlich, punktuell hoch (Werdstrasse, Hurtmatten)

Raumkategorie: Ausschlussgebiet entlang der Dorfstrasse, Möglichkeitsgebiet in zweiter Bautiefe, Handlungsgebiete Werdstrasse und Hurtmatten

Besonderheiten: Landwirtschaftliche Kernzone, Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)

Schutzobjekt/ Ensemble: 10 geschützte Objekte, 32 erhaltenswerte Objekte

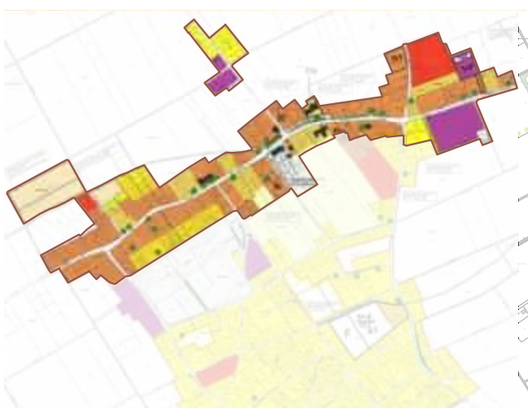
Potenziale differenziert

Nachverdichtung: durchschnittlich, Umnutzungspotenzial Bauernhausvolumina

Innenentwicklung: mehrere Parzellen vorhanden, zwei zusammenhängende Baulandreserven

Einzonungen/ Reserve: Einzonung ehem. Landwirtschaftsbetriebe prüfen/ keine Reservezone vorhanden

Auszonungen: keine Auszonungen



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Nachgeführter rechtskräftiger Zonenplan



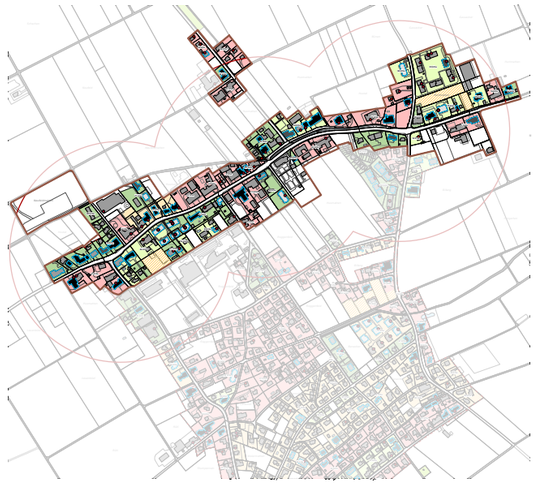
Ausschnitt Luftbild



Ausschnitt Leitbildplan



Ausschnitt Schwarzplan



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung





Quartier 1 I Zentrum

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung
Das Quartier Zentrum besteht aus der historischen Altbebauung des Ortskerns entlang der Dorfstrasse, sowie der östlichen Ortserweiterung und den nördlich angrenzenden Siedlungsstrukturen. Entlang dieser fast anderthalb Kilometer langen Achse findet sich noch heute eine Vielzahl an ursprünglicher Substanz dieses typischen Strassendorfs. Vor- und rückspringende Gebäudefluchten gliedern die abschnittsweise fast geschlossenen Bautenreihen in räumliche Abschnitte. Giebelständige Gäuerhäuser akzentuieren die mächtigen, traufständigen Vielzweckbauten, sogenannte Jurasüdfuss-Bauernhäuser, entlang der geschwungenen Hauptachse. Abgesehen von punktuellen Störungen des Bebauungsmusters bietet sich auch heute ein vergleichsweise homogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der Bebauungsstruktur. Durch Umbau, Ersatz des Wohnteils oder durch Entferung des Ökonomieteils wurden die bäuerlichen Bauten nur vereinzelt stark verändert. Zentrumsfunktionen, Kirche, Ladengeschäfte, Gaststätten und Wohnnutzungen bilden die Hauptnutzung. Ein eigentlicher Dorfplatz besteht nicht. Durch den Umgangweg und der offenen Führung des Mittelgäubachs entsteht im östlichen Abschnitt ein grosszügiger Strassenraum.

Die Körnigkeit der Bebauungsstruktur bewegt sich in einer mittleren Grössenordnung und wird durch landwirtschaftliche Nutzungen punktuell akzentuiert. Während der mittige Abschnitt recht kompakt und ursprünglich wirkt, ist der westliche Abschnitt baulich teilweise empfindlich gestört und durch Gewerbenutzungen belastet. Ebenso wird die östliche Ortserweiterung sowohl durch Gewerbebauten, wie durch Mehrfamilienhausstrukturen verunklärt. Die Kirche integriert sich bescheiden in die südliche Bautenreihe.

Das Quartier Zentrum befindet sich entlang der Dorfstrasse in erster Bautiefe in der Kernzone bzw. landwirtschaftlichen Kernzone. Eine Kernrand- und OeBA-Zone (Kirche und Friedhof) sowie Wohn-, Gewerbe- und Spezialzonen ergänzen den breiten Zonenmix.

Zur Änderung der Nutzungsdichte unter Erhalt des Quartiercharakters weisen wir dem Quartier 1 Zentrum unterschiedliche Veränderungsstrategien zu. Während der gewachsene Teilabschnitt entlang der historischen Achse der Dorfstrasse grossmehrheitlich den Charakter eines Ausschlussgebiets trägt, lassen sich Teilabschnitte im östlichen Abschnitt sowie entlang des Chäsiwegs als Möglichkeitsgebiet einteilen - dies gilt auch für die südliche Bautenreihe zwischen Allmendstrasse und Chilchweg. Als Handlungsgebiet bezeichnen wir die Teilbereiche an der Werdstrasse sowie der südliche Bereich des östlichen Dorfeingangs. Es wechseln sich somit stabile Abschnitte von Ausschlussgebieten, welche in ihrer bestehenden Struktur und ihrem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollten, ab, mit Abschnitten von Möglichkeitsgebieten, welche als zu pflegende Bereiche, in denen eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll. Die Handlungsgebiete gelten als dynamische Bereiche, in denen ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur erstrebenswert sind. Als entsprechende Veränderungsstrategien werden in der Altsubstanz mehrheitlich *Bewahren* und *Erneuern*, abschnittsweise *Weiterentwickeln* und punktuell *Umstrukturieren* oder gar *Neuentwickeln* genannt.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier wird geprägt durch grossvolumige Bauernhäuser der Altbebauung im Ortskern, die Kirche, mehrgeschossige Zentrumsbebauungen und Mehrfamilienhäuser sowie bescheidenere, zusammengebaute oder freistehende Wohnhäuser. Zwei bis drei Geschosse definieren den Strassenraum in meist lockerer Abfolge. Das Bebauungsmuster wirkt generell kompakt, abschnittsweise jedoch lückig. Die Aussenraumgestaltung besteht aus teilweise erhaltenen Vorgärten oder befestigten Vorplätzen. Nur punktuell besteht ein Bezug zu Fragmenten rückwärtiger Obstgärten. Vorherrschend ist das ziegelgedeckte Satteldach - mächtige Ziegelflächen prägen den Charakter der Dorfstrasse. Von Norden Westen und Osten bietet sich dank des ausgedehnten und unverbauten Kulturlandes ein uneingeschränkter Blick auf die Siedlung mit ihren grossen Satteldächern (Zitat ISOS 2009, Umgebung).

Verdichtungsmöglichkeiten:
Ausschluss-/ Möglichkeit-/ Handlungsgebiet
Die vorhandenen, gewachsenen Strukturen im Ortskern reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Bei Nachverdichtungsmassnahmen sind künftig erhöhte Ansprüche an die Einordnung ins Ortsbild des ehemaligen Dorfkerns zu stellen und vermehrt auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale zu achten. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quartierverträglich erfolgen und sollen die Charakteristik des Ortskerns sowie des Strassenraums berücksichtigen bzw. stärken. Die Umnutzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter, grossvolumiger Ökonomieteile steht im Fokus. Hierbei soll insbesondere einer ortsbildverträglichen Belichtung der Dachgeschosse eine hohe Aufmerksamkeit zukommen.
Punktuelle Ersatzneubauten sollen in Stellung, Volumetrie sowie Gliederung und Materialisierung die bestehende Substanz respektieren und ihre Wirkung im Strassenraum übernehmen oder aufwerten - der Ensemblewert des Dorfkerns muss spürbar erhalten bleiben. Schutzstati und Gestaltungsbaulinien können das Ortsbild dabei unterstützen. Wir empfehlen zudem die Errichtung einer überlagernden Ortsbildschutzzone. Die teilweise bestehenden Vorschriften im Zonenreglement (§8-14) müssten entsprechend ergänzt und präzisiert werden.

Im Quartier Zentrum kann nach unserer Einschätzung die bestehende Kernzone grossmehrheitlich übernommen werden. In diesem Bereich sollen erhöhte Anforderungen an den Umgang mit der Substanz der Bestandsbauten und an den Volumenerhalt der für das Ortsbild und den Strassenraum prägenden Baukörper gestellt werden. Dementsprechend sollten die Vorgaben der Kernzone griffig ausformuliert werden. Gemäss der Charakteristik der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets stehen hier eindeutig die Veränderungsstrategien *Bewahren* und *Erneuern* im Vordergrund.
In den Möglichkeitsgebieten der Kernrandzone und der zentralen Abschnitte südlich der Dorfstrasse eignet sich die Veränderungsstrategie *Weiterentwickeln*. Im östlichen Abschnitt des Quartier, im Bereich Werdstrasse, sind die gebauten Strukturen weniger prägend für das Ortsbild. Entsprechend sollte man sich hier an der Veränderungsstrategie *Weiterentwickeln, Umstrukturieren* oder gar *Neuentwickeln* orientieren und in der baulichen Verdichtung die Chance zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Aufwertung des Orts - und Strassenbilds suchen. Die abgesetzte Siedlungsinsel an der Neustrasse soll flächenmässig nicht erweitert, eine Nutzungsverdichtung jedoch angestrebt werden.

Zur Innenentwicklung bestehen mehrere Parzellen am Chäsiweg. Diese eignen sich zur verdichteten Nutzung an zentraler Lage. Typologisch sind Einfamilienhäuser an dieser Lage im Siedlungsgebiet wenig geeignet. Auf der sich an promonenter Lage befindlichen Parzelle GB Nr. 251 empfehlen wir die Überarbeitung des genehmigten Gestaltungsplans.

Das Verdichtungsgebiet Dorf-/ Werdstrasse wird als Fokusgebiet behandelt. Die Innenentwicklungspotenziale in der Hurtmatten stellen Baulücken dar und können zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung in verdichterer Bauweise genutzt werden.

Die Gewerbezone südlich der Dorfstrasse am östlichen Ortseingang bilden heute, aus ortsbaulicher Sicht, einen wenig befriedigenden Auftakt des Siedlungsgebiets der Gemeinde Neuendorf. Eine Umstrukturierung der Bebauungsstruktur und eine Verlagerung der Gewerbenutzungen ins Entwicklungsgebiet Arbeiten im Stegacker erscheint erstrebenswert. Die Einrichtung einer Gestaltungsplanpflicht erscheint auf den betroffenen Gewerbe-Parzellen zur Sicherung einer qualitätsvollen Entwicklung an dieser prominenten Lage im Ortsbild angezeigt.

Die Bauentwicklung im Quartier 1 Zentrum war in den vergangenen rund zehn Jahren tendenziell unterdurchschnittlich, mit einem Akzent am östlichen Ortseingang.

Im Quartier 1, Zentrum bestehen keine Reservezonen.

Schwerpunkte aus ortsbaulicher Sicht
- Qualitätsvolle, ortsbildverträgliche Umnutzung der landwirtschaftlichen Grossvolumen nach Wegfall der ursprünglichen Nutzung unter Beachtung der Belichtungsproblematik in den Dachgeschossen.
- Einrichten einer überlagernden Ortsbildschutzzone zur Begleitung dieses für Neuendorf essentiellen Prozesses
- Erhalt bzw. Schutz der strassenbildprägenden Vorgärten mit Einfriedungen sowie der Vorplätze mit Hofbäumen.
- Prüfen einer Verlagerung der Gewerbenutzung am südöstlichen Ortseingang ins Entwicklungsgebiet Arbeiten im Stegacker.



Strategieplan Innenentwicklung: Neuendorf Quartier 1, Zentrum

Quartier 1 I Zentrum

Ortsbildschutzzone

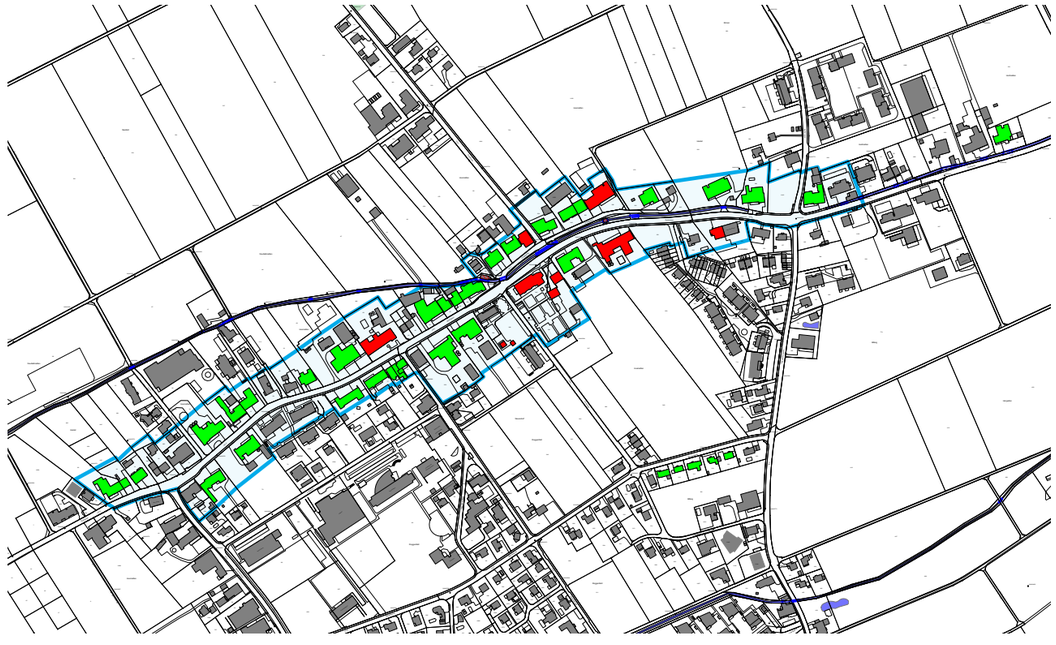
Parallel zum Vorschlag zur Aufnahme der räumlich wirksamen und ortsbildprägenden Gebäuden in erster Bautiefe zur Dorfstrasse in den Status als erhaltenswerte Kulturobjekte, wird die Überlagerung der Grundnutzung, grossmehrheitlich in der Kernzone liegend, mittels einer Ortsbildschutzzone vorgeschlagen. Mit diesem Instrument kann sichergestellt werden, dass über das Einzelobjekt hinaus auch die Bauerngärten, Hofplätze und Einzelbäume Betrachtung finden und im Sinne des Ensembles einen gewissen Schutz erfahren - Ziel ist es, den Ortskern mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen zu schützen und zu erhalten. Neubauten und Umbauten sollen sorgfältig eingeordnet werden und sind mit der Fachstelle für Ortsbildschutz abzustimmen.

Der vorgeschlagene Perimeter der Ortsbildschutzzone ist im untenstehenden Plan dargestellt. Es wird empfohlen, die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone parzellenscharf festzulegen (mit den hinterliegenden Gebäuden). Die wenigen noch existierenden Hostett-Fragmente, als typische Elemente der Kulturlanschaft, könnten zusätzlich durch Hostett- oder Freihaltezonen besser geschützt werden. Die Ortsplanung verfolgt das Ziel, die hohen architektonischen Qualitäten und die typischen, historischen Siedlungsstrukturen zu wahren und zu fördern sowie den Schutz des Ortsbildes sicherzustellen. Das Leitbild nimmt dieses Ziel ebenfalls auf.

Die heute bestehenden Zonenvorschriften der Kernzone greifen bereits weitgehend die Anliegen einer Ortsbildschutzzone auf. Diese können jedoch unabhängig von der Grundnutzung angepasst und verfeinert werden. Insbesondere kann der Umgang mit den Elementen des Strassenraums besser erfasst und geregelt werden, was in einem Strassendorf mit Ortsbild von nationaler Bedeutung grundlegend erscheint.

Schutzobjekte

- geschützt bestehend
- geschützt neu
- erhaltenswert neu
- Ortsbildschutzzone neu



Vorschlag Perimeter Überlagerung Ortsbildschutzzone Neuendorf

Beispiele Umnutzungen Bauernhäuser





Bauernhäuser in Neuendorf 1 un 2, Robert und Esslinger Architektur und Denkmalpflege, Rickenbach





Bauernhäuser in Kölliken und Niederbuchsiten, Robert und Esslinger Architektur und Denkmalpflege, Rickenbach

Quartier 2 I Hussmatten-Roggenfeld

Kurz-Charakterisierung Quartier 2

Typologie: ehemaliger Hostett-Gürtel, OeBA-, Gewerbe- und Freihaltezone

Struktur/ Körnung: feine Körnung mit Einzelbauten (EFH) bis grobe Körnung in der OeBA-Zone

Geschossigkeit: 1-3 Geschosse

Bauliche Dichte: überdurchschnittlich (Gewerbezone) bis gering in den EFH-Strukturen

Homogenität: durchschnittlich (Freihaltezone, Sportanlage, Schule, Gemeindehaus, Wohnen, Gewerbe)

Hauptnutzung: OeBA/ Freihaltezone

Bestehende Zonierung: Wohnzone W2, Gewerbezone, OeBA, Freihaltezone

Statistische Werte: ÜZ: 24%, Einwohner: 297, Einwohnerdichte: 80 EW/ ha, Schnitt Parzellenfläche: 1`798m²

Bauentwicklung: insgesamt unterdurchschnittlich

Durchgrünung: hoch (Freihaltezone, Sportanlagen Schule, Siedlungsrand im Westen)

Öff. Grün-/ Freiräume: Freihaltezone, Schul- und Sportanlagen

Topographie: Ebene

Lagequalität: gut (mehrheitlich zentrale Lagen)

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse D1/D2

Verdichtungspotenzial: nutzungsbedingt unterdurchschnittlich

Raumkategorie: mehrheitlich Möglichkeitsgebiet, punktuell Handlungsgebiet (Gewerbe Roggenfeld)

Besonderheiten: ehemalige Hostett-Gürtel, zentrumsnahe Freihaltezone (Fernwirkung Altbebauung)

Schutzobjekt/ Ensemble: keine vorhanden

Potenziale differenziert

Nachverdichtung: unterdurchschnittlich

Innenentwicklung: nicht möglich, keine unbebaute Parzellen vorhanden

Beibehaltung Reservezone: keine Reservezone vorhanden

Aufhebung Reservezone: keine



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Nachgeführter rechtskräftiger Zonenplan

Quartier 2 I Hussmatten-Roggenfeld



Ausschnitt Luftbild



Ausschnitt Leitbildplan



Ausschnitt Schwarzplan



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung





Quartier 2 I Husmatten-Roggenfeld

Beschreibung
Das Quartier Husmatten-Roggenfeld schliesst südlich ans Quartier Zentrum an und liegt im Bereich der ehemaligen Hostett-Gürtels südlich der Altbebauung der Dorfstrasse. *Im Süden ist noch im Bereich der Kirche eine Wiese unbebaut. Daran schliessen dreiseitig Quartiere mit Wohnhäusern an. Einen grossen Teil im Westen nimmt die im Laufe des 20. Jahrhunderts in mehreren Etappen enstandene Schulanlage mit Sporplatz und Spielwiese ein (Zitat ISOS 2009, Umgebung)*.
Das Quartier spannt sich auf ganzer Breite zwischen der Wolfwiler- und Fulenbacherstrasse auf und wird westlich der Allmendstrasse durch die Bauten der öffentlichen Nutzungen und östlich davon durch eine grossflächige Freihaltezone geprägt, welche über das Roggenfeld und die Husmatten hinweg einen gewissen Fernblick auf den Ortskern mit Altbebauung zulässt. Es befindet sich vollständig in flacher Topographie. Im Quartier findet sich ein heterogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Gewerbebauten westlich der Wolfwilerstrasse, den grossflächigen Anlagen der öffentlichen Nutzung (Schulen, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Feuerwehr), Wohn- und Gewerbebauten entlang der Allmendstrasse mittig im Quartier und reiner Wohnnutzung am östlichen Rand zur Fulenbacherstrasse. Dementsprechend präsentiert sich die Typologie unterschiedlich - vom Einzel- über das Doppelhaus bis zu Reihen- und Mehrfamilienhäuser ist die gesamte Bandbreite vertreten. Schul- und Gewerbegebäude ergänzen den Typologie-Mix. Generell findet sich im Quartier eine feine bis mittlere Körnung. Einzelne Schulgebäude setzen Akzente mit Grossvolumen. Öffentliche Nutzungen bilden das Schwergewicht in der OeBA-Zone. Die heutige Zonierung beinhaltet die Kernzone, Wohnzonen sowie die Gewerbezone.
Das Quartier ist in den kleinstrukturierten Einzelhausabschnitten durchgrünt und die bepflanzten Vorgärten prägen den teilweise schmalen Strassenraum. Als öffentliche Freiräume bieten sich die Aussen- und Sportanlagen sowie die Freihalteflächen an. Der Siedlungsrand im Westen und Osten zum offenen Kulturland ist für das Quartier 2 wenig prägend. Die Lagequalität ist für die Wohnnutzung vorteilhaft und grösstenteils ruhig - es ergeben nur bedingte Nutzungskonflikte mit der anschliessenden Nutzung der Schulanlagen. Insbesondere die angestammte Gewerbenutzung im zentralen Abschnitt entlang der Roggenfeld- und Allmendstrasse wirkt deplatziert und wenig förderlich für Quartiercharakter und Ortsbild.
Neben den bedingt lärmbelasteten Wolfwiler- und Fulenbacherstrasse dienen der Chäsiweg, und die Bifangstrasse sowie die Allmend-, Roggenfeldstrasse und der Chilchweg als ruhige Erschliessungsstrassen. Die Bebauungsstruktur ist uneinheitlich in der Ausrichtung, punktuell dicht, aber insgesamt locker im Eindruck. Dachformen und Firstrichtungen sind ebenfalls uneinheitlich - ziegelgedeckte Satteldächer herrschen bei der Wohnnutzung vor - flach geneigte Dächer bei der öffentlichen Nutzung. Die Bauentwicklung in den vergangenen zehn Jahren war deutlich unterdurchschnittlich. Im Ostteil des Quartiers, liegt der Schwerpunkt der Neubautätigkeit Mehrfamilienhaussegment.
Das Quartier Husmatten-Roggenfeld befindet sich südlich der Altbebauung entlang der Dorfstrasse und belässt nutzungsbedingt, durch die zahlreichen Freiflächen, abschnittsweise diese Ortskernbebauung noch sicht- und spürbar. Die bauliche Dichte ist punktuell hoch. Die Bevölkerungsdichte weist in den Wohn-, Misch- und Zentrumsbereichen überdurchschnittliche Werte auf.

Die Ortsanalyse sieht die dichten und neuerstellten Wohnsiedlungen und kleinstrukturierten Bereiche im östlichen Teil in der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets, während die übrige Quartierfläche, mit Ausnahme des Handlungsgebiets der mittigen Gewerbenutzung, als Möglichkeitsgebiet eingestuft wird. Als Mischung zwischen einem Ausschluss- und Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier 2 als stabiles, zu pflegendes Quartier, das in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Bestand erhalten bleiben oder erneuert werden sollte. Eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen soll jedoch möglich sein. Die Ausnahme bildet die Gewerbenutzung an der Allmendstrasse, welches nach unserer Einschätzung als Handlungsgebiet einzustufen ist und dementsprechend als dynamischer Teilbereich gilt, in dem ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungs- oder Nutzungsstruktur erstrebenswert scheint.

Quartierspezifische Merkmale
Während das Gesicht des Quartiers an der Wolfwilerstrasse gewerblich geprägt ist, präsentiert es sich an der Fulenbacherstrsse als reines Wohnquartier. Dazwischen liegen weite, unbebaute Freiflächen, welche als quartiertypisch gewertet werden. Die gringste Stabilität weist das Gefüge entlang der Allmend- und Roggenfeldstrasse auf, wo die Wohnnutzung unvermittelt auf kleingewerbliche Strukturen trifft. Die Lagequalitäten sprechen an dieser zentralen und sensiblen Lage, nicht zuletzt infolge der suboptimalen Erschliessungssituation, eher für eine reine Wohnnutzung.

Entsprechend differenziert fallen Körnigkeit und Volumetrie der Bebauungsstruktur aus. Dichte, kleinstrukturierte und introvertierte Siedlungen wechseln sich ab mit mehrgeschossigen, offeneren Strukturen mit umliegenden Aussenflächen. In den Einzelhausstrukturen sind Schnitthecken, Einfriedungen aller Art und private Vorplätze typisch. In den gewerblichen und öffentlichen Nutzungen sind offene Vorplätze und Parkierungsflächen typisch - eine klare Definition und Abgrenzung des öffentlichen Strassenbereichs ist kaum anzutreffen.

Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschluss-, Möglichkeits- und Handlungsgebiet
Generell trägt das Quartier 2 nach der Ortsanalyse sowohl den Charakter eines Möglichkeits-, im östlichen Bereich eines Ausschluss- und punktuell eines Handlungsgebiets. das *Erneuern* und *Weiterentwickeln* der vorhandenen Bebauungsstrukturen steht somit neben dem *Bewahren* als Strategie im Vordergrund.

Da die bestehende Bebauung, insbesondere in den kompakten Siedlungsstrukturen, bereits eine recht hohe Dichte aufweist, ist ein realistisches Nachverdichtungspotenzial eher als unterdurchschnittlich zu bewerten. Gemäss der Charakteristik der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets stehen hier eindeutig die Veränderungsstrategien *Bewahren* und *Erneuern* im Vordergrund. Die Einfamilienhausstrukturen entlang der Allmend-, Bifang- und Fulenbacherstrasse lassen infolge sehr niedriger baulicher Dichte und wenig prägenden Strukturen Nachverdichtungen im Bestand zu. In diesen Möglichkeitsgebieten eignet sich die Veränderungsstrategie *Weiterentwickeln*. Umbauten und Ersatzneubauten sollen hier in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatige Aus- und Anbauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des robusten Quartiercharakters punktuell denkbar, aber sorgfältig zu prüfen.

Im Handlungsgebiet der bestehenden Gewerbenutzung sehen wir die Veränderungsstrategie *Umstrukturieren*. Eine Verlagerung der rein gewerblichen Nutzung aus dem Quartier Husmatten-Roggenfeld erscheint aus raumplanerischer Sicht langfristig zweckmässig und strategisch prüfenswert.

Ein Innenentwicklungspotenzial steht mangels unbebauter Parzellen keines zur Verfügung.

Im Quartier Husmatten-Roggenfeld bestehen keine Reservezonen. Ein- oder Auszonungen sind keine vorgesehen.

Schwerpunkte aus ortsbaulicher Sicht
- Prüfen einer langfristigen Verlagerung der Gewerbenutzung an der Roggenfeld- und Allmendstrasse ins Entwicklungsgebiet Arbeiten im Stegacker.
- Erhalten und Sichern der bestehenden Freihaltezonen Husmatten und Roggenfeld
- Klären und stützen der Übergänge der Bauzonen zu den angrenzenden Freihaltezonen (Hecken, Rabatten)
- Prüfen einer Aufwertung der Freihalteflächen in Bezug auf ökologische Aspekte und Biodiversität (Feldgehölz, Hochstamm-Obstbäume als Landschaftselement)



Strategieplan Innenentwicklung: Neuendorf Quartier 2, Husmatten-Roggenfeld

Quartier 3 I Roggenfeld-Weiermatten

Kurz-Charakterisierung Quartier 3

Typologie: Wohnquartier mehrheitlich in EFH-Typologie, einzelne MFH

Struktur/ Körnung: generell mittlere bis feine Körnigkeit, MFH mit mittlerer Körnung

Geschossigkeit: generell 1-3 Geschosse, punktuell 4 Geschosse

Bauliche Dichte: durchschnittlich (MFH) bis gering in den EFH-Strukturen

Homogenität: hoch (Nutzung und Typologie)

Hauptnutzung: Wohnnutzung

Bestehende Zonierung: Wohnzonen W2 und W3

Statistische Werte: ÜZ: 19%, Einwohner: 589, Einwohnerdichte: 33 EW/ ha, Schnitt Parzellenfläche: 970m²

Bauentwicklung: insgesamt durchschnittlich, im Südosten hoch (MFH am Hardgraben)

Durchgrünung: hoch (private Gärten, unbebaute Parzellen, Anschluss an Landwirtschaft)

Öff. Grün-/ Freiräume: Bestockung Hardgraben

Topographie: mehrheitlich Ebene, Hügelkuppe des Oberhubel im Südwesten

Lagequalität: gute Wohnlagen, teilweise Fernblick

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse D2/E/F, ruhige Wohnlagen, Wolfwiler-/ Fulenbacherstrasse mit Immissionen

Verdichtungspotenzial: überdurchschnittlich, hohes Innenentwicklungspotenzial vorhanden

Raumkategorie: generell Ausschluss- und Möglichkeitsgebiet, punktuell Handlungsgebiet

Besonderheiten: belebte Topographie im südwestlichen Teilbereich (Hubel)

Schutzobjekt/ Ensemble: keine, Empfehlung erhaltenswerte Ensembles (Hubel, Bifangstrasse)

Potenziale differenziert

Nachverdichtung: durchschnittlich, private Gartenanlagen prägend

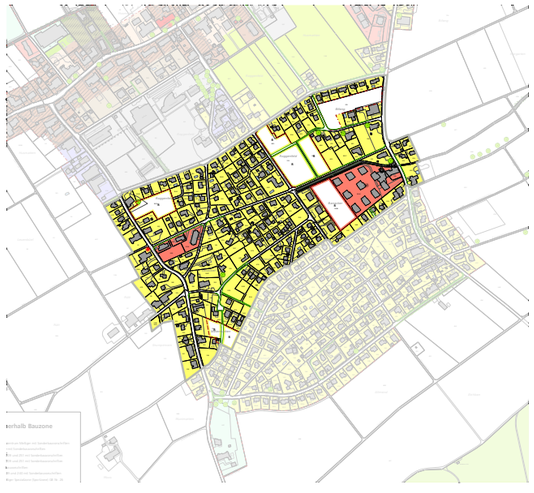
Innenentwicklung: mehrere Parzellen vorhanden, Entwicklungsgebiete Roggenfeld und Weiermatten

Beibehaltung Reservezone: Beibehaltung/Einzonung Weiermatten GB Nr. 1138, Roggenfeld GB Nr. 1035 prüfen

Aufhebung Reservezone: Reservezone Roggenfeld GB Nrn. 211, 212 und 905 sowie Banacker GB Nr. 1086 aufheben



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Nachgeführter rechtskräftiger Zonenplan

Quartier 3 I Rogenfeld-Weiermatten

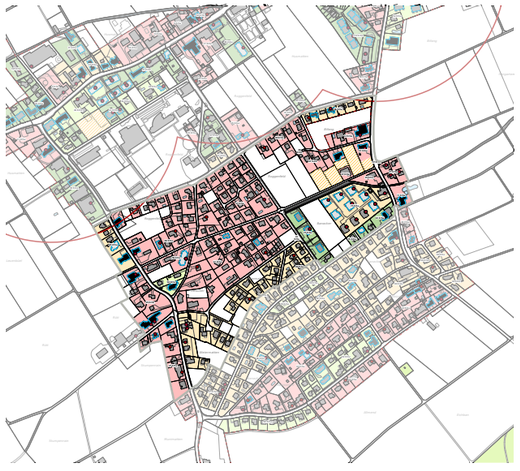




Ausschnitt Luftbild



Ausschnitt Leitbildplan



Ausschnitt Schwarzplan

Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung





Quartier 3 I Roggenfeld-Weiermatten

Beschreibung
Das Quartier Roggenfeld-Weiermatten liegt südlich des Ortszentrums direkt anschliessend ans Quartier 2, Husmatten-Roggenfeld, dem ehemaligen Hostell-Gürtel südlich der Altbebauung entlang der Dorfstrasse.
Die beiden Weiler Allmend und Hubel im Süden des Ortskerns von Neuendorf erstrecken sich von diesem abgesetzt entlang der beiden Ausfallstrassen nach Fulenbach und Wolfwil. Sie bestehen vor allem aus Bauern- und Taunerhäusern. Heute bilden sie die Begrenzung des ausgedehnten Einfamilienhausquartiers, das sich dazwischen aufspannt (Zitat ISOS 2009, Umgebung).
Das Quartier spannt sich auf ganzer Breite zwischen der Wolfwiler- und Fulenbacherstrasse auf und dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Westlich der Allmendstrasse dominiert der Typus des Einfamilienhauses, östlich sind Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypen anzutreffen. Unbebaute Reservezonen-Flächen bilden heute eine Zäsur im Bebauungsgefüge östlich der Allmendstrasse. Die Bestockung des Hardgrabens gliedert den Ostteil in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt.
Die Bifang-, Hardgraben- und Roggenfeldstrasse sowie der Weier-, Weiermatt- und Chilchweg dienen als ruhige Erschliessungsstrasssen. Die Topograhie ist eben; sie wird einzig am westlichen Quartierrand durch die Kuppe des Hubel akzentuiert. Im Quartier findet sich ein recht homogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier besteht aus ein- bis dreigeschossigen Wohnbauten. Typologisch dominiert klar das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten an schmalen Quartierstrassen. Die Körnung ist generell fein - in den Mehrfamilienhaus-Typologien findet sich eine mittlere Körnigkeit. Das Quartier präsentiert sich stark durchgrünt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauungsstruktur wirkt vergleichsweise wenig kompakt, doch das Gefüge erscheint stabil. Als öffentliche Freiräume bietet sich einzig die Bestockung des Hardgrabens an. Der Siedlungsrand im Westen und Osten zum offenen Kulturland prägt den durchgrünten Quartiercharakter mit.
Die Lagequalitäten für ruhige Wohnnutzungen sind vorteilhaft - Ausblickqualitäten sind nur sehr beschränkt vorhanden. Entlang der Wolfwiler- und Fulenbacherstrasse sind gewisse Immissionen vorhanden. Das Quartier Roggenfeld-Weiermatten befindet sich mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2, im östlichen Teilbereich punktuell in der dreigeschossigen Wohnzone W3.
Die Bebauungsstruktur ist uneinheitlich in der Ausrichtung, punktuell dicht, aber insgesamt locker im Eindruck. Dachformen und Firstrichtungen sind ebenfalls uneinheitlich. Die Bauentwicklung in den vergangenen zehn Jahren war durchschnittlich, im östlichen Teilbereich, im Mehrfamilienhaussegment, hoch. Der Typus des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses hat erst in dieser Zeitspanne Eingang ins Quartier 3 gefunden.
Die bauliche Dichte ist nur punktuell hoch. Die Bevölkerungsdichte weist in den Wohn-, Misch- und Zentrumsbereichen unterdurchschnittliche Werte auf.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sieht die Ortsanalyse das Quartier 3 abschnittsweise differenziert in der Raumkategorie eines Ausschluss- bzw. eines Möglichkeitsgebiets. Die dichten und neuerstellten Wohnsiedlungen in MFH-Typologie sowie gewachsene, kleinstrukturierten Bereiche in der EFH-Typologie werden in die Raumkategorie eines Ausschlussgebiets eingeteilt, während die übrige Quartierfläche, mit Ausnahme der Handlungsgebiete der beiden westlichen Reservezonen und labile Strukturen am östlichen Hardgraben, als Möglichkeitsgebiet eingestuft wird. Als Mischung zwischen einem Ausschluss- und Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier 3 generell als stabiles, zu pflegendes Quartier, das in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Bestand erhalten bleiben oder erneuert werden sollte. Eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen soll jedoch möglich sein. Die Ausnahme bilden die beiden Reservezonen im westlichen Quartierabschnitt sowie der Spickel zwischen Hardgraben- und Fulenbacherstrasse im östlichen Bereich, welche als Chance für eine zeitgemäss verdichtete Siedlungsentwicklung zur Erhöhung der Nutzungsdichte genutzt werden sollten.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier wird geprägt durch ein kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und die teilweise üppig bepflanzten Privatgärten. Ein bis drei Geschosse definieren den oft schmalen Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt homogen, jedoch vergleichsweise locker. Der westliche und östliche Quartierrand bildet gleichzeitig den Rand des Siedlungsgebiets und grenzt an offene Agrarflächen. Eine generell feine Körnigkeit und eine kleinvolumige Bebauungsstruktur mit maximal zwei Geschossen bildet die Regel; akzentuiert wird diese durch dreigeschossige Mehrfamilienhaustypen in mittlerer Körnung. Die Quartierverträglichkeit der MFH-Typologie ist als kompakte Siedlung, wie sie im Banacker auftritt, eher gegeben, als solitär im Bebauungsmuster eingestreute Mehrfamilienhäuser wie am westlichen Hardgraben realisiert. In den Einzelhausstrukturen sind Schnitthecken, Einfriedungen aller Art und private Vorplätze typisch. Die belebte Topographie im Bereich des Hubel prägt diesen Abschnitt wesentlich mit.

Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschluss- und Möglichkeitsgebiet
Generell trägt das Quartier 3 nach der Ortsanalyse sowohl den Charakter eines Möglichkeits-, in dichten Strukturen eines Ausschluss- und punktuell eines Handlungsgebiets. Das *Bewahren* und *Erneuern* steht neben dem *Weiterentwickeln* der vorhandenen Bebauungsstrukturen somit als Strategie im Vordergrund.

Die bauliche Dichte ist insgesamt unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen als eher gering zu bewerten und es kann häufig erst bei anstehenden Generationenwechseln aktiviert werden. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des sensiblen Quartiercharakters nur punktuell denkbar und sorgfältig zu prüfen.

Die kompakten Siedlungsstrukturen der MFH-Typologie weisen bereits eine recht hohe bauliche Dichte auf, sodass ein realistisches Nachverdichtungspotenzial eher als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Gemäss der Charakteristik der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets stehen hier eindeutig die Veränderungsstrategien *Bewahren* und *Erneuern* im Vordergrund. Das Baualter der Liegenschaften, die Bewohnerstruktur sowie Generationenwechsel führen zu abschnittsweise differenzierten Veränderungen.

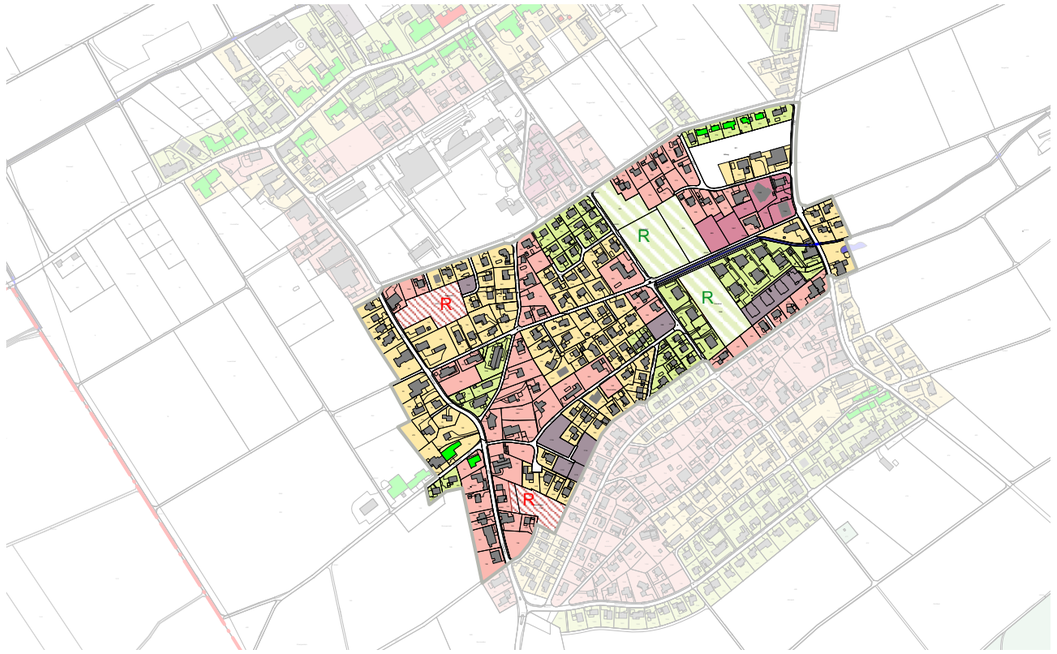
Einige eher kleinformatige, teilweise aber auch zusammenhängende unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese liegen schwergewichtig in den Weiermatten und am östlichen Hardgraben. Die Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Zu prüfen sind jedoch die gestalterischen Vorgaben im Zonenreglement. Die bestehenden Vorschriften haben abschnittsweise zu sehr unruhigen und wenig kompakten Siedlungsmustern geführt (Löliacker, Weiermatten).

Die beiden im westlichen Bereich des Quartiers liegenden Reservezonen Roggenfeld GB Nr. 1035 und Weiermatten GB Nr. 1138 sind allseitig von der Bauzone umgeben und erschlossen. Die Reservezone Roggenfeld West wird im räumlichen Leitbild als *Entwicklungsgebiet Wohnen* bezeichnet. Hier soll die Beibehaltung oder Einzonung in eine W2-Zone geprüft werden. Die Reservezone Weiermatten liegt ebenfalls mitten im Wohnquartier und bildet keine langfristig zu erhaltende Freifläche, weshalb wir eine Prüfung auf Beibehaltung der Reservezone oder gar eine Einzonung in die W2-Zone anregen. Beide Gebiete stellen kurz- bis mittelfristige Potenziale für eine Innenentwicklung dar. Zur Qualitätssicherung ist für beide eine Gestaltungplanpflicht bei einer Einzonung zwingend zu prüfen.

Die östlichen Reservezonen im Roggenfeld Ost GB Nrn. 211, 212, 905 sowie Banacker GB Nr. 1086 sind ebenfalls vollständig von Bauzonen umgeben und mindestens teilweise erschlossen. Die Reservezone Banacker wird im räumlichen Leitbild als *Entwicklungsgebiet Wohnen* bezeichnet. Aufgrund der ausreichend bemessenen Bauzonenfläche in der Gemeinde Neuendorf sowie der aktuellen Leerwohnungsziffern in den W3-Zonen erscheint für diesen vergleichsweise grossflächigen Bereich die Beibehaltung der Reservezone kaum zweckmässig. Ebenso sehen wir die Reservezone Roggenfeld Ost lediglich als Potenzial für eine langfristige Siedlungsentwicklung. Eine Beibehaltung der Reservezone erscheint im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision kaum zu rechtfertigen - bei beiden Gebieten ist dementsprechend die Aufhebung der Reservezonen zu prüfen.

Die Altbebauung am Stumpenrainweg 1,2,10,12 im ehemaligen Weiler Oberhubel sowie die Reihe von fünf Einfamilienhäuser an der Bifangstrasse 48-56 als Zeitzeugen aus den 50er-Jahren sind, gemäss unserer Einschätzung, als *erhaltenswerte Kulturobjekte* zu prüfen.

Schwerpunkte aus ortsbaulicher Sicht
- Beibehaltung/ Einzonung oder Aufhebung der vier Reservezonen klären
- Nutzung der Baulücken zur Innenentwicklung
- Überprüfen/ Schärfen der gestalterischen Vorgaben im Zonenreglement auf Quartierverträglichkeits-Aspekte
- Schutzstatus *erhaltenswert* für Teilbereiche prüfen (Stumpenrainweg, Bifangstrasse)



Strategieplan Innenentwicklung: Neuendorf Quartier 3, Roggenfeld-Weiermatten

Quartier 4 I Banacker-Babylon

Kurz-Charakterisierung Quartier 4

Typologie: Wohnquartier in gemischter Typologie, Spezialzone Minigolf-Anlage

Struktur/ Körnung: feine Körnung mit Einzelbauten (EFH), punktuell mittlere Körnung (MFH)

Geschossigkeit: 1-2 Geschosse

Bauliche Dichte: durchschnittlich in EFH-Strukturen, wenige Baulandreserven vorhanden

Homogenität: hoch (Nutzung und Typologie)

Hauptnutzung: Wohnnutzung

Bestehende Zonierung: Wohnzone W2, OeBA, Spezialzone Spiel- und Erholungsanlagen

Statistische Werte: ÜZ: 21%, Einwohner: 589, Einwohnerdichte: 39 EW/ ha, Schnitt Parzellenfläche: 782m²

Bauentwicklung: durchschnittlich mit Schwerpunkt an westlicher Babylonstrasse

Durchgrünung: hoch (private Gärten, dreiseitiger Anschluss an Landwirtschaftsflächen)

Öff. Grün-/ Freiräume: Minigolfanlage, Platzgestaltung in Eckelage Babylon-/ Wolfwilerstrasse

Topographie: ansteigende Hanglage gegen Eichban, Ausrichtung SW-NW und SE, Kuppe des Unterhubel

Lagequalität: gute, ruhige Wohnlagen, Ausblickqualitäten in durchgrünte Nahumgebung, eher peripher

Erschl./ Immissionen: öV-Güteklasse F, generell immissionsarm, Wolfwiler-/ Fulenbacherstrasse mit Immissionen

Verdichtungspotenzial: tendenziell durchschnittlich

Raumkategorie: generell Möglichkeitsgebiet, örtlich Ausschlussgebiet (dichte Siedlungsstrukturen)

Besonderheiten: Spezialzone Minigolf-Anlage

Schutzobjekt/ Ensemble: erhaltenswertes Ensemble am östlichen Rainbüntenweg

Potenziale differenziert

Nachverdichtung: unterdurchschnittlich

Innenentwicklung: wenige Einzelparzellen vorhanden

Beibehaltung Reservezone: keine Reservezonen vorhanden

Aufhebung Reservezone: keine



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Nachgeführter rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Luftbild



Ausschnitt Leitbildplan



Ausschnitt Schwarzplan



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung





Quartier 4 I Banacker-Babylon

Beschreibung
Das Quartier Banacker-Babylon liegt südöstlich anschliessend ans Nachbarquartier Roggenfeld-Weiermatten an den leichten Hanglagen der Mittelgäuerhebung des Unterhubels/ Allmend. Die Distanz zum Ortszentrum ist bereits beachtlich. Das Quartier spannt sich auf ganzer Breite zwischen der Wolfwiler- und Fulenbacherstrasse auf und dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Der Typus des Einfamilienhauses dominiert, Doppel- und Mehrfamilienhaustypen sind punktuell eingestreut. Die ältesten Baustrukturen liegen im östlichen Abschnitt entlang der Fulenbacherstrasse. Als Verbindung zum Ortszentrum dienen die Wolfwiler-, Fulenbacher- und Allmendstrasse. Dazwischen verlaufen die hangparallelen und ruhigen Erschliessungsstrassen Banacker-, Terrassen-, Bünen- und Rainbüntenweg sowie die Babylonstrasse am südlichen Quartierrand. Die bewegte Topograhie des Unterhubels tritt als Kuppe in Erscheinung. Generell ist das Quartier 4 nach Nordwesten ausgerichtet. Im Quartier findet sich ein homogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Es besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnbauten. Typologisch dominiert klar das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten an schmalen Quartierstrassen. Die Körnung ist generell fein und das Quartier stark durchgrünt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauungsstruktur wirkt grossmehrheitlich kompakt und das Gefüge erscheint stabil. Als öffentliche Freiräume bietet sich die Minigolf-Anlage sowie die Platzgestaltung in Ecklage zwischen Wolfwiler- und Babylonstrasse im Süden des Quartiers an. Der Siedlungsrand im Westen, Süden und Osten zum offenen Kulturland prägt den durchgrünten Quartiercharakter mit.
Die Lagequalitäten für ruhige Wohnnutzungen sind vorteilhaft - Ausblickqualitäten sind vorhanden. Entlang der Wolfwiler- und Fulenbacherstrasse sind gewisse Immissionen vorhanden. Das Quartier befindet sich praktisch ausschliesslich in der zweigeschossigen Wohnzone W2, die Spezialzone der Minigolfanlage (Spiel- und Erholungsanlagen) sowie die kleinformatige OeBA-Zone der Platzgestaltung ergänzen den Zonenmix.
Die Bebauungsstruktur folgt der hangparallelen Erschliessung, ist jedoch nur abschnittsweise einheitlich in der Ausrichtung - punktuell dicht, aber insgesamt locker im Eindruck. Dachformen und Firstrichtungen sind ebenfalls uneinheitlich. Es dominiert jedoch das ziegelgedeckte Sattel- oder Walmdach. Die Bauentwicklung in den vergangenen zehn Jahren war durchschnittlich, mit einem Schwerpunkt beim Einfamilienhaustypus an der westlichen Babylonstrasse.
Die bauliche Dichte ist durchschnittlich. Ebenso weist auch die Bevölkerungsdichte durchschnittliche Werte auf.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sieht die Ortsanalyse das Quartier 4 abschnittsweise differenziert in der Raumkategorie eines Ausschluss- bzw. eines Möglichkeitsgebiets. Gewachsene, kleinstrukturierten Bereiche in der EFH-Typologie werden entlang der Babylonstrasse am südlichen Quartierrand in die Raumkategorie eines Ausschlussgebiets eingeteilt, während die übrige Quartierfläche als Möglichkeitsgebiet eingestuft wird. Als Mischung zwischen einem Ausschluss- und Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier 4 generell als stabiles, zu pflegendes Quartier, das in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Bestand erhalten bleiben oder erneuert werden sollte. Eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen soll jedoch möglich sein.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier wird geprägt durch ein kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und die teilweise üppig bepflanzten Privatgärten. Ein bis zwei Geschosse definieren den oft schmalen Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt homogen, jedoch vergleichsweise locker - nur punktuell finden sich kompakter Abschnitte. Der westliche, südliche und östliche Quartierrand bildet gleichzeitig den Rand des Siedlungsgebiets und grenzt an offene Agrarflächen. Eine generell feine Körnigkeit und eine kleinvolumige Bebauungsstruktur mit maximal zwei Geschossen bildet die Regel. In den Einzelhausstrukturen sind Schnitthecken, Einfriedungen aller Art und private Vorplätze typisch. Die belebte Topographie des Unterhubels prägt diesen Abschnitt wesentlich mit. Die Hanglagen wechseln von West, über Nordwest nach Südosten. Bei den Dachformen dominiert das ziegelgedeckte Satteldach mit unterschiedlicher Firstrichtung; einzelne Flach- und Pultdächer sind eingestreut.

Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschluss- und Möglichkeitsgebiet
Generell trägt das Quartier 4 nach der Ortsanalyse den Charakter eines Möglichkeits-, in dichten Strukturen eines Ausschlussgebiets. Das *Bewahren* und *Erneuern* steht neben dem *Weiterentwickeln* der vorhandenen Bebauungsstrukturen somit als Veränderungsstrategie im Vordergrund.

Die bauliche Dichte ist insgesamt unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen als eher gering zu bewerten und es kann häufig erst bei anstehenden Generationenwechseln aktiviert werden. Das Baualter der Liegenschaften, die Bewohnerstruktur sowie Generationenwechsel führen zu abschnittsweise differenzierten Veränderungen.
Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen. Mehrfamilienhaus-Typologien sind kaum verträglich.

Einige eher kleinformatige, teilweise aber auch zusammenhängende unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese liegen schwergewichtig östlich der Allmendstrasse. Die Parzellen sind erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Zu prüfen sind jedoch die gestalterischen Vorgaben im Zonenreglement.

Generell ist das Potenzial zur Nachverdichtung in reinen Wohnquartieren sowie deren Aktivierungszeitpunkt von mehreren Faktoren abhängig. Neben dem Alter und Zustand der Bausubstanz ist das Ausmass und der Stellenwert der Gärten und Freiräume entscheidend. Ebenso hat die Bewohnerstruktur und anstehende Generationenwechsel einen entscheidenden Einfluss auf die konkreten Verdichtungsmöglichkeiten.

In gewachsenen Wohnquartieren kann mittels moderater Erhöhung der Nutzungsziffern oder durch die Gewährung von Nutzungsboni verbunden mit gestalterischen und energetischen Auflagen ein quartierverträglicher Lösungsansatz zur Nachverdichtung im Bestand geboten werden. Ebenso sollte geprüft werden, ob bei der Definition des Zonenreglements kleinformatige Zubauten (Pavillon, Stöckli, Tiny House) als Nachverdichtungsinstrument gefördert werden sollten.

Im Quartier 4 Banacker-Babylon bestehen keine Rersevezonen.

Für die charakteristische Altbebauung am schmalen östlichen Auftakt des Rainbüntenwegs 28-43, im ehemaligen Weiler Allmend, ist, gemäss unserer Einschätzung, ein Schutzstatus als *erhaltenswerte Kulturobjekte* im Sinne eines Ensemble-Schutzes zu prüfen.

Der Umgang mit der Thematik der baulichen Ausgestaltung des Siedlungsrandes erscheint noch wenig konsistent. Aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht ist eine klar erkennbare Abgrenzung des Siedlungsgebiets zum Landwirtschaftsgebiet bei Wohnzonen erstrebenswert. Das Raumkonzept des Kantons Solothurn fordert, dass klare Siedlungsgrenzen die Identität und die räumliche Qualität erhöhen und fördern sollen.
Stossen Privatgärten an den Siedlungsrand, so sind die Übergänge vorzugsweise mittels einheimischen Niederhecken oder Staudenrabatten naturnah und oekologisch wertvoll zu gestalten. Offene Übergänge von Rasenflächen ins Kulturland sind ebenso zu vermeiden wie Zäune oder Schnitthecken. Bei Neubauquartieren, wie im Bereich des westlichen Abschnitts des Babylonwegs, ist die Fernwirkung der Baukörper betreffend Dachform, Ausrichtung und Farbgestaltung zu beachten. Eine möglichst ruhige, kompakte Gesamtwirkung ist anzustreben.
Entlang des östlichen Abschnitts des Babylonwegs mit einseitiger Bebauung ist die Abgrenzung zum offenen Kulturland verträglicher ausgestaltet und die Bebauung erzielt zur Fulenbacherstrasse eine wesentlich ruhigere Fernwirkung.

Schwerpunkte aus ortsbaulicher Sicht
- Nachverdichtung im Bestand: Ausnutzungsboni für Annex-Bauten verbunden mit gestalterisch-energetischen Auflagen
- Ermöglichen von kleinformatigen Zubauten in den prägenden Privatgärten unter Wahrung des Quartiercharakters
- Nutzung der Baulücken zur Innenentwicklung
- Überprüfen/ Schärfen der gestalterischen Vorgaben im Zonenreglement auf Quartierverträglichkeits-Aspekte
- Schutzstatus *erhaltenswert* für einzigartige, ortstypische Teilbereiche prüfen (Rainbüntenweg Ost)
- Umgang mit Siedlungsrändern: Kompakte und klare Ausgestaltung des Übergangs vom Siedlungsgebiet zum angrenzenden Kulturland fördern, Fernwirkung der Bebauung beachten



Strategieplan Innenentwicklung: Neuendorf Quartier 4, Banacker-Babylon

Zusatznutzungen in Gartenflächen

Referenzbilder: Tiny houses, Pavillon, Stöckli ...









Quartier 5 I Industrie

Kurz-Charakterisierung Quartier 5

Typologie:	Industriegebiet
Struktur/ Körnung:	grobe Körnung
Geschossigkeit:	1-4 Geschosse
Bauliche Dichte:	überdurchschnittlich
Homogenität:	hoch (Nutzung und Typologie)
Hauptnutzung:	Industrie
Bestehende Zonierung:	Industriezone, Waldstreifen und Hecken
Statistische Werte:	ÜZ: 44%, Einwohner: 4, Einwohnerdichte: - EW/ ha, Schnitt Parzellenfläche: 11‘902m²
Bauentwicklung:	überdurchschnittlich
Durchgrünung:	unterdurchschnittlich, grossflächige Versiegelungsflächen für Umschlag und Parkierung
Öff. Grün-/ Freiräume:	Wald- und Heckenstreifen entlang Neustrasse, Bestockung Dünnernlauf im Norden
Topographie:	Ebene
Lagequalität:	für Industrie- und Gewerbenutzung geeignet
Erschl./ Immissionen:	öV-Güteklasse D2/E, Immissionen Nationalstrasse A1, Bahnlinie SBB
Verdichtungspotenzial:	überdurchschnittlich
Raumkategorie:	Handlungsgebiet
Besonderheiten:	abgesetzte, grossflächige Logistik-Insel
Schutzobjekt/ Ensemble:	keine

Potenziale differenziert

Nachverdichtung:	nutzungsbedingt beschränkt möglich
Innenentwicklung:	keine unbebauten Parzellen vorhanden
Beibehaltung Reservezone:	Beibehaltung für die Reservezone Stegacker prüfen
Aufhebung Reservezone:	keine

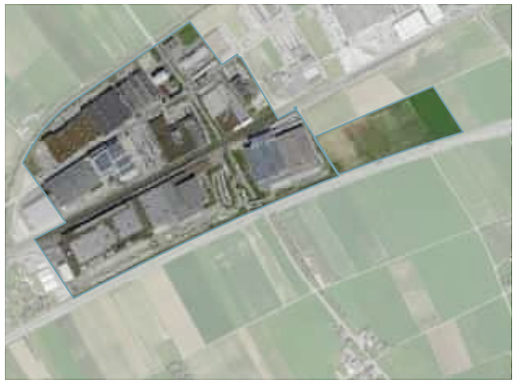


Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Nachgeführter rechtskräftiger Zonenplan

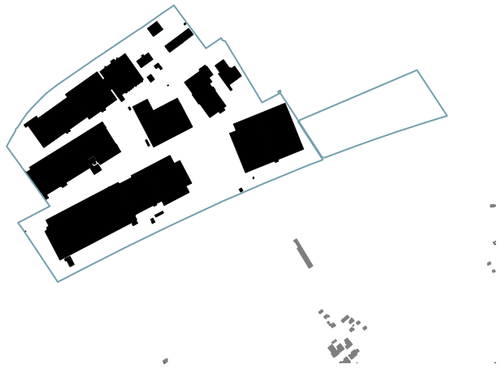
Quartier 5 I Industrie



Ausschnitt Luftbild



Ausschnitt Leitbildplan



Ausschnitt Schwarzplan





Quartier 5 I Industrie

Quartiercharakter/ Leitgedanken

Beschreibung
Das Quartier Industrie liegt nördlich abgesetzt vom Ortskern von Neuendorf. Es wird durch Nationalstrasse A1 vom übrigen Siedlungsgebiet abgetrennt und durch das Trassée der SBB-Bahnlinie mittig in West-Ost-Richtung durchschnitten. Der bestockte Dünnernlauf schliesst das Quartier gegen Westen und Norden räumlich ab. Es ist ostseitig zusammengewachsen mit dem Industriegebiet von Egerkingen. Es stösst im Südosten im Bereich Stegacker an die offene Agrarlandschaft. Als Rückgrat dient die Industriestrasse - die Neustrasse stellt die Verbindung zum Ortszentrum von Neuendorf sicher. Die Bebauung wurde ab den frühen 1970er Jahren erstellt und in den letzten 20 Jahren in grossem Umfang ausgebaut. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Industrie- und Gewerbenutzung ein eher heterogenes Bild. Typologisch dominiert klar der flachgedeckte und grossvolumige Industriebau umgeben von versiegelten Lager-, Umschlags- und Parkierungsflächen. Die Körnung ist nutzungsgemäss grob. Der Anstoss an die Uferbestockung des Dünnernlaufs sowie der Ausblick in landwirtschaftlich genutzte Freiflächen jenseits der Siedlungsgrenze im Osten und Süden, bieten einen Kontrast zu den grossformatigen, versiegelten Flächen, welche abschnittsweise praktisch flächendeckend die Aussenräume belegen. Die enorme Anzahl oberirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist augenfällig. Die Strassenräume wirken eindeutig verkehrsorientiert - sie weisen nur sehr bescheidene Aufenthaltsqualitäten auf. Strassenbegeitende Baumpflanzungen sind entlang der Industriestrasse nur abschnittsweise vorhanden - sie wirken sich positiv auf die Strassenraumgestaltung und das Mikroklima aus. Entlang der Neustrasse finden sich zwischen Autobahn und Bahnlinie SBB Baum- und Heckenkörper. Die ein- bis viergeschossige Bebauungsstruktur wirkt heterogen, aber abschnittsweise kompakt - das Gefüge erscheint labil. Nachverdichtungen und Umstrukturierungen sind möglich, punktuell erwünscht.

Die Lagequalität entspricht der industriell-gewerblichen Nutzung in Bezug auf Erreichbarkeit mit Fahrzeugen sowie auf das Flächenangebot. Das Quartier ist durch den Werkverkehr sowie die Autobahn und Bahnlinie stark immissionsbelastet. Es befindet sich ausschliesslich in der Industriezone.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 5 Industrie in der Raumkategorie eines Handlungsgebiets. Als solches gilt das Quartier Industrie als dynamisches Quartier, wo ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden, grössere Veränderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur erstrebenswert sind. Als Veränderungsstrategien eignen sich somit das *Umstrukturieren* und *Neuentwickeln* sowie abschnittsweise in stabileren Strukturen das *Weiterentwickeln*.

Quartierspezifische Merkmale
Das Quartier Industrie wird durch riesige Industrie und Logistikhallen sowie grossvolumige Gebäude grober Körnung geprägt. Der immense Flächenbedarf für güterverkehrsintensive Anlagen der ansässigen Unternehmen ist quartierprägend. Ein bis vier Geschosse definieren den oft überbreiten Strassenraum. Prägend sind die grossflächigen, befestigten Vorplätze, welche überwiegend als Lager-, Umschlags- und Parkierungsflächen dienen. Zwischen Industriestrasse und Dünnern liegen beidseits der Neustrasse kleiner strukturierte Gewerbenutzungen mittlerer Körnung. Der Siedlungsrand ist einzig im südöstlichen Teilbereich zum Stegacker spürbar und durch den abrupten Wechsel der grossvolumigen Logistikhallen zum Kulturland gekennzeichnet.

Verdichtungsmöglichkeiten: Handlungsgebiet
Das Quartier weist vergleichsweise heterogene und abschnittsweise lückige Strukturen auf. Die bauliche Dichte ist jedoch tendenziell überdurchschnittlich und die labilen Bebauungsstrukturen reagieren wenig sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen, insbesondere in der industriellen Nutzung. Da die Mehrzahl der Parzellen branchenspezifisch flächenintensiv genutzt wird, ist das resultierende Potenzial eher bescheiden. Eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand kann lediglich über die Reduktion der Lager- und Parkierungsflächen oder durch Aufstockungen erfolgen und erfordert somit eine Umstrukturierung.

Während die dichten, stabilen und drei- bis viergeschossigen Strukturen zwischen Autobahn A1 und Bahnlinie sowie im nordwestlichen Bereich der Industriestrasse der Veränderungsstrategie *Weiterentwickeln* zugerechnet werden, sehen wir für die labileren, ein- bis zweigeschossigen und weniger dichten Bebauungsstrukturen auf der restlichen Quartierfläche die Veränderungsstrategie *Umstrukturieren* als angemessen. Unbebaute Parzellen stehen zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung.

Im Osten entlang der Autobahn A1 liegt im Gebiet Stegacker eine Reservezone für industrielle Nutzungen. Das räumliche Leitbild bezeichnet die betreffenden Parzellen als *Entwicklungsgebiet Arbeiten*. Die Beibehaltung dieser Reservezone oder gar eine Einzonung ist zu prüfen, da sich hier die Chance bietet, eine Kompensationsflächen für eine mittel- bis langfristige Verlagerung der Gewerbenutzungen aus den Gebieten Neustrasse, Roggenfeld, Bifang und allenfalls Wolfwilerstrasse schaffen zu können. Dadurch könnte langfristig ein Ausbau der Gewerbenutzungen an den Dorfeingängen vermieden und eine effizientere Flächennutzung angestrebt werden.

Als Zielbild sehen wir ein verdichtetes, durchmischtes Industrie- und Gewerbegebiet mit Ausbaupotenzial für die systemrelevanten Logistikbetriebe. Die Erschliessung könnte aus Osten, ab der Unterführungsstrasse, sichergestellt werden. Die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe sollte künftig jedoch mit qualitativen Auflagen (Flächenverbrauch, Geschossigkeit, Aussenraumgestaltung) verknüpft und Parkierungsflächen für Personenwagen möglichst in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden.

Quartier 5 I Industrie

Im Prozess der Weiterentwicklung oder teilweisen Umstrukturierung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Aussenraumgestaltung ist vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Die Stärkung des Langsamverkehrs-Netzes mit Anbindung ans Ortszentrum ist im Sinne eines attraktiven Fusswegnetzes mit entsprechender Durchlässigkeit zu beachten. Insbesondere ist auch der Gestaltung des Strassenraums der Industriestrasse gebührend Beachtung zu schenken.

Das Quartier 5 Industrie liegt gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Die Weiterentwicklung im Sinne einer möglichst effizienten und kompakten Nutzung oder eine punktuelle Umstrukturierung ist anzustreben. Das Gebiet Altgraben, östlich der Unterführungsstrasse, ist im räumlichen Leitbild als langfristiges Entwicklungsgebiet für die regionale Arbeitsplatzzone RAZ vorgesehen, welche zu einer Konzentration der Arbetsplatznutzung im Gäu führen soll.

Schwerpunkte aus ortsbaulicher Sicht

- Reservezone Stegacker: Beibehaltung prüfen (Nutzung als gemischtes Industrie- und Gewerbegebiet)
- Potenzial als Kompensationsfläche zur mittel- bis langfristen Verlagerung der Gewerbezonen Neustrasse, Roggenfeld, Bifang und Wolfwilerstrasse
- Kurz- bis mittelfristig kein Ausbau der Gewerbeflächen an den Dorfeingängen
- Gestaltungsplanpflicht in bestehender Industriezone
- Vorgaben bezüglich Strassenraumgestaltung, Begrünung, Aufenthaltsqualität und Langsamverkehr







Strategieplan Innenentwicklung: Neuendorf Quartier 5, Industrie

4.3 Fokusgebiete und Fokusthemen

Das räumliche Leitbild bezeichnet die Schlüsselstelle Dorfkern/ Begegnungsort im zentralen Bereich südlich der Dorfstrasse. Diese Schlüsselstelle wird als Fokusgebiet aufgenommen und im Folgenden behandelt. Das Verdichtungsgebiet Dorfstrasse/ Werdstrasse wird ebenfalls als Fokusgebiet aufgenommen. Zudem wird die Thematik der historisch prägenden Ortsdurchfahrt als Fokusthema behandelt. Bei diesen Themen bzw. Gebieten handelt es sich um Teilbereiche im Siedlungsgebiet, welche aus ortsbaulicher Sicht im Rahmen der Nutzungsplanung einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen. Sei dies, weil sie quantitativ oder qualitativ nennenswerte Beiträge zur Siedlungsentwicklung nach Innen leisten können oder weil sie aus raumplanerischer Sicht als Fragestellung von Belang sind. Hier sind Entwicklungsabsichten zu formulieren und aufgrund einer Interessenabwägung raumplanerische Massnahmen vorzuschlagen.

Es werden folgende Fokusgebiete bzw. Fokusthemen behandelt:

A Fokusgebiet Dorfkern/ Begegnungsort

B Fokusgebiet Dorfstrasse-Werdstrasse

C Fokusthema Ortsdurchfahrt



Übersicht Schlüsselgebiete/ Schlüsselthemen Neuendorf

Fokusgebiete

Fokusgebiet A: Dorfkern/ Begegnungsort

Das räumliche Leitbild *Neuendorf 2040* benennt mehrere Handlungsfelder - darunter auch das Handlungsfeld *Dorfkern/ Begegnungsort*. Als übergeordneter Leitsatz wird formuliert:
Wir wollen einen lebendigen und funktionierenden Dorfkern bzw. Begegnungsort schaffen. Dieser soll Treffpunkt und Verweilmöglichkeit für alle Generationen sein. Der Dorfkern/ Begegnungsort soll mit unterscheidlichen Angebotsmöglichkeiten bespielt werden.

Als mögliche, mittelfristige Massnahme wird folgendes genannt: Dorfkernkonzept mit Inhalts- und Angebotsvorschlägen, Standortmöglichkeiten und Ausdehnung erarbeiten, Koordination mit Bürger- und Kirchgemeinde.

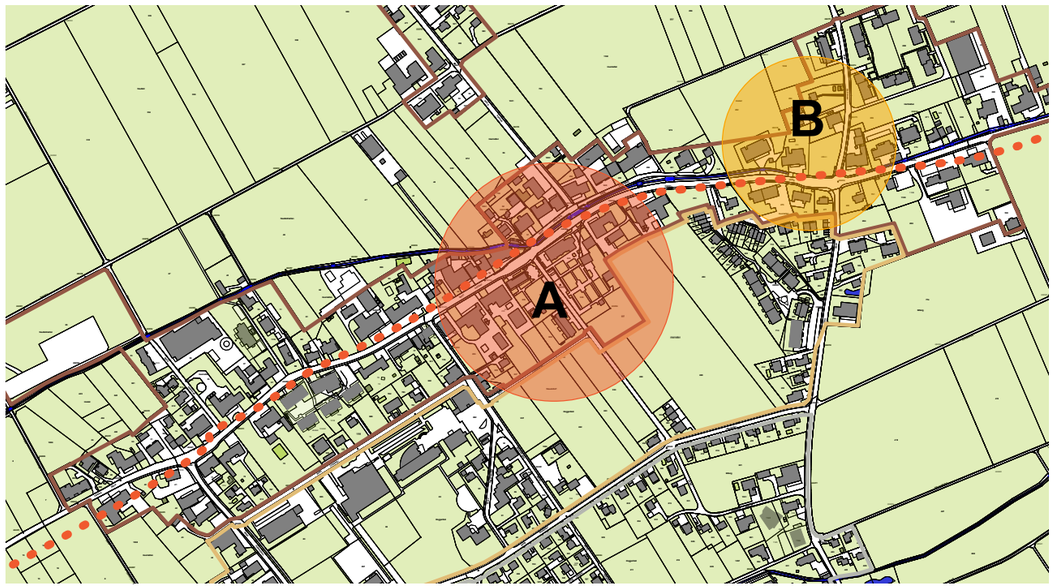
Im Rahmen der Strategie Innenentwicklung haben wir uns mit der Wahl eines möglichen Standorts und der Ausdehnung des Angebots befasst.
Im Bereich Chilchweg/ Chropftubeweg wurden mehrere Standorte betrachtet und versucht ein Saalbau mit den Abmessungen von 20x20m ortsbaulich verträglich zu platzieren. Dabei sollen von den rund 400m2 ca. 300m2 als Innenraum und das restliche Flächenangebot in einem gedeckten Aussenraum konzipiert werden. Zudem erachten wir es als entscheidend, dass ein vorgelagerter Aussenraum in angemessener Grösse zur Verfügung gestellt werden kann. Als Vergleichsbjekt kann der eingeschossige Pfarreisaal in Kappel (Baujahr 2005) dienen.

Dieser Saal bietet Platz für 80 Personen, in Konzertbestuhlung für rund 120 Personen. Er ist unterteilbar und beinhaltet eine Küche. WC-Anlagen und Abstellräume sowie von Aussen zugängliche Räume für den Friedhofgärtner und eine weitere WC-Anlage für Friedhofbesucher ergänzen das Raumangebot.
In Neuendorf bietet sich an zentraler, gut erschlossener Lage, südlich des Friedhofs am Chilchweg die Möglichkeit, einen multifunktionalen Saalbau mit entsprechenden Aussenflächen platzieren zu können. Die Parzelle GB Nr. 247 liegt bereits heute in einer für die vorgesehene Nutzung geeigneten Zone für öffentliche Bauten und Lagen und befindet sich im Eigentum der röm.- kath. Kirchgemeinde.

Aus ortsbaulicher Sicht erscheint die Setzung eines eingeschossigen Baukörpers, wie auf der nebenstehenden Skizze aufgezeigt, verträglich ins konkrete Umfeld integrierbar. Sowohl die unmittelbare Nachbarschaft zum Friedhof, mit einem gewissen Synergiepotenzial (Zusatzräume für Pflege, Sanitärräume), wie auch die Erschliessungssituation ab dem Chilchweg mit angrenzendem, dreigeschossigem Mehrfamilienhaus in der Kernzone erscheinen unproblematisch. Eine Doppelnutzung der Parkfelder entlang des Chilchwegs erscheint denkbar.

Die exponierte, gut erreichbare Lage des Saalbaus in Bezug auf die südlich anschliessenden Freihaltezonen Roggenfeld und Husmatten verleihen dem Standort eine der Nutzung entsprechende Bedeutung und Sichtbarkeit. Mittels hofartiger Umfriedung kann eine klare Abgrenzung des Vorplatzes zu Kulturland und Friedhof gewährleistet werden. Aus dem Saal-Innern sollte der Ausblick in die umliegenden Freiflächen durch eine grosszügige Befensterung als Qualität thematisiert werden. Die vier bestehenden Hochstamm-Obstbäume an der Südgrenze von GB Nr. 247 sind als ortstypische Elemente am Übergang zum Wiesland zu erhalten. Auf diese Weise kann eine angemessene Verortung des Dorfsaals erreicht.

Im Vorfeld der Projektierung empfehlen wir ein qualitätssicherndes Verfahren im Sinne eines Variantenstudiums mittels Studienaufträgen oder die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens.



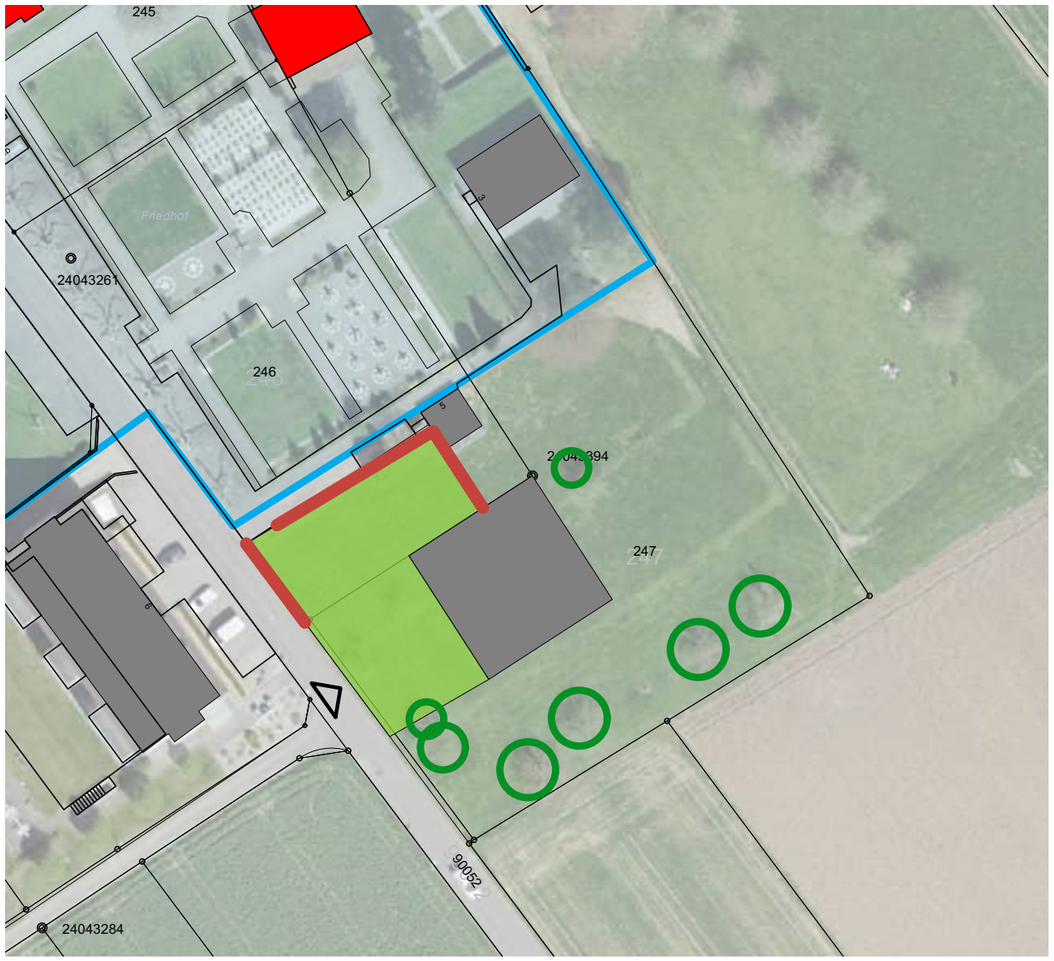
Ausschnitt Ortskern mit Fokusgebieten A und B



Blick aus Süden Bereich der katholischen Marienkirche mit Friedhof am Chilchweg



Referenzbild: Ebnat-Kappel



Skizze Begegnungsort am Chilchweg, südlich des Friedhofs

Fokusgebiet B: Dorfstrasse-Werdstrasse

Der Leitbildplan Neuendorf bezeichnet das Gebiet nordwestlich der Kreuzung Dorfstrasse/ Werdstrasse als Verdichtungsgebiet. Bei der Nachverdichtung fordert das räumliche Leitbild *Neuendorf 2040*, dass solche Verdichtungsmassnahmen quartiervertäglich sein müssen und dem Aspekt der Qualität in Bezug auf Architektur, Aussen- und Freiramgestaltung, Einbindung ins Quartier- respektive Orts- und Landschaftsbild hohe Aufmerksamkeit schenken.

Am Übergang zwischen den kompakten, traufständigen Bautenreihen der Kernbebauung des Strassendorfs und der Ortskernerweiterung im Osten mit Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert, liegt das potenzielle Verdichtungsgebiet an einer ortsbaulich delikaten Schnittstelle. Nördlich der Dorfstrasse, welche ihre nordöstliche Ausrichtung beim Austritt aus der Kernbebauung verlässt und nach Osten ausschwenkt, liegen drei stattliche, freistehende Bauernhaus-Volumina mit ehemals umgebenden Hostett-bereichen (Flurbezeichnung *Hostet*). Während die westlichen beiden die Ausrichtung der Kernbebauung übernehmen, folgt der östlichste der Ausdrehung der Dorfstrasse und des sie begleitenden Mittelgäubachs. Die lockere Setzung erlaubt den Blick Richtung Norden in den ehemaligen Hostett-Gürtel und ins anschliessende offene Kulturland.

Das Gebiet ist der Kernzone und der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Die Bauvorschriften der Kernzone regeln das Verhältnis zu Ortsbild und formulieren gestalterische Vorgaben zu Dachform, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Materialisierung. Diese Vorschriften sollen Beachtung finden. Anhand der drei nebenstehenden, ortsbaulichen Skizzen A-C soll aufgezeigt werden, welche grundsätzlichen Möglichkeiten in Bezug auf Körnigkeit, Setzung und Ausrichtung der Neubaukörper denkbar sind. Die Variante A steht aus unserer Sicht hierbei im Vordergrund.

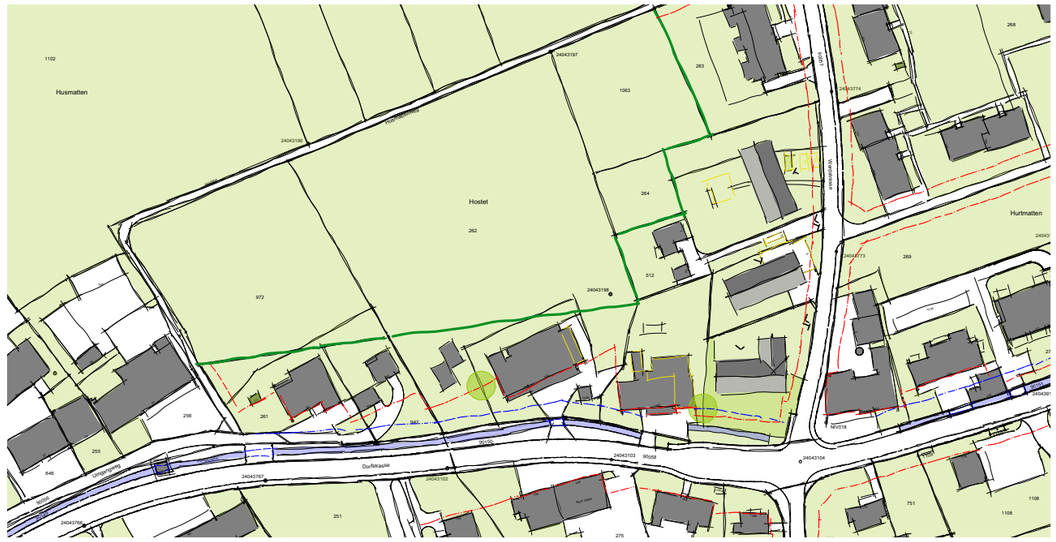
Entscheidend erscheinen folgende Punkte:
- Volumetrie und Körnigkeit orientieren sich am Mass der angrenzenden Bauernhaus-Volumina
- Die Ausrichtung des südlichsten Baukörpers wird vom Bauernhaus Dorfstrasse 157 übernommen und bezieht sich auf



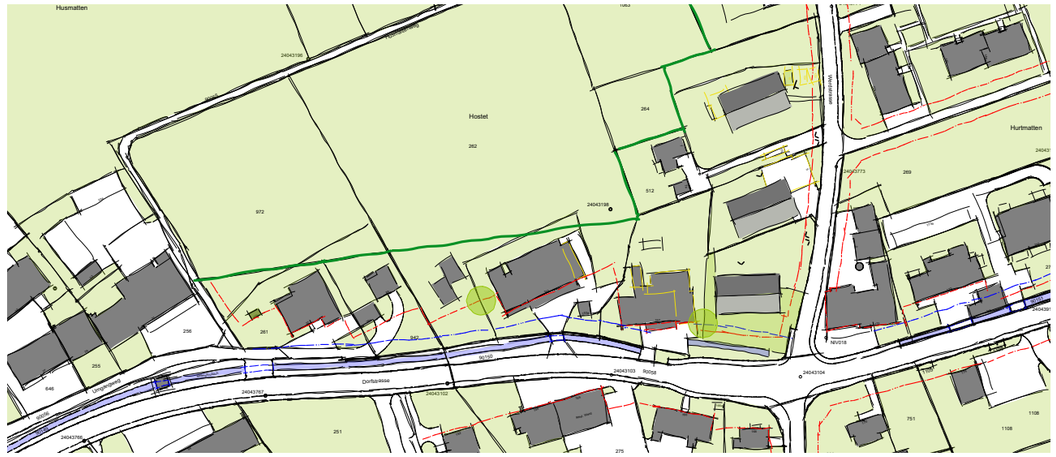
Verdichtungsgebiet Dorfstrasse-Werdstrasse: Strassenraumprägende Fassaden



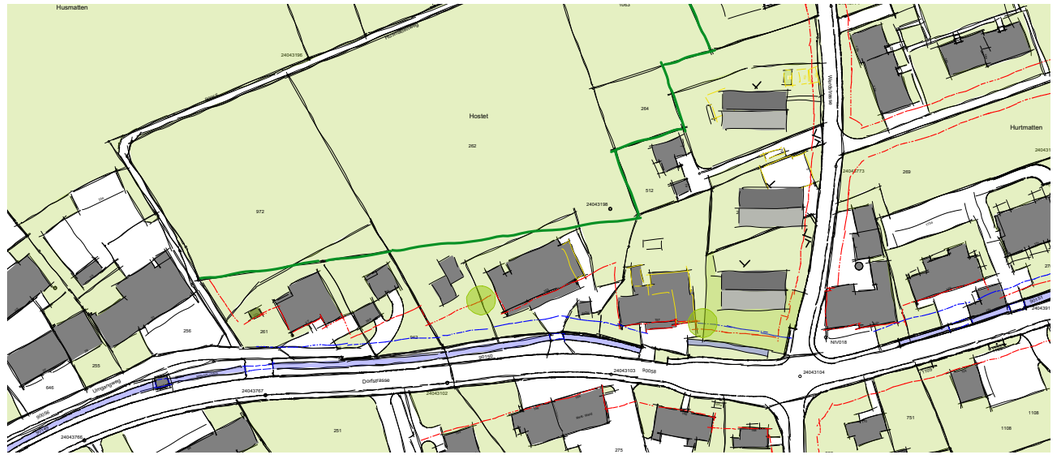
Ausschnitt Erschliessungsplan mit Baulinien und Bachöffnung Mittelgäubach



Ortsbauliche Skizze Variante A



Ortsbauliche Skizze Variante B



Ortsbauliche Skizze Variante C

den Strassenverlauf der Dorfstrasse - eine Übernahme der Ausrichtung des Bauernhauses Dorfstrasse 37 oder 153 erscheint ortsbaulich wenig erwünscht

- Die südliche Fassadenflucht des Neubaukörpers soll spürbar hinter der Flucht der Bestandsbauten Dorfstrasse 157 und 171 zu liegen kommen, um die Einmündung der Werdstrasse räumlich anzuzeigen - der Neubaukörper in Ecklage kann eine abgewinkelte Volumetrie annehmen

- Ab der zweiten Bautiefe erscheint eine Übernahme der orthogonalen Bebauungsstruktur der angrenzenden Mehrfamilienhaus-Typen möglich

- Die Aussenraumgestaltung der Privatgärten Richtung Süden reagiert in qualitätsvoller Weise auf den ausgedolten Mittelgäubauch als verbindendes Element zum östlichen Bereich der Kernbebauung

- Die Erschliessung erfolgt ab der Werdstrasse - die Parkierung hat in einer unterirdischen Sammelanlage zu erfolgen. Oberirdische Abstellplätze sind auf ein Minimum zu reduzieren und sollen nicht entlang der Werdstrasse angeordnet werden

- Die drei Bauernhäuser Dorfstrasse 37, 153 und 157 sollten in ihrer Substanz möglichst erhalten bleiben. Spätere Anbauten können entfernt werden. Auf der Parzelle GB Nr. 626 sind westseitig kleinformatige, zweigeschossige Ergänungsbauten denkbar - in den Zwischenräumen soll der Blick Richtung Norden zur offenen Kulturlandschaft erhalten werden

Wir empfehlen an dieser ortsbaulich anspruchsvollen Lage neben einer Gestaltungsplanpflicht ein vorgeschaltetes Variantenstudium durch mehrere Planungsbüros in Anlehnung an die Norm SIA 143 (Studienauftrag) um die konkreten Entwicklungsziele im Rahmen des Richtprojekts herausschälen zu können und als Vorgaben ins Pflichtenheft für das Gestaltungsplanverfahren übernehmen zu können.

Fokusthema C: Ortsdurchfahrt

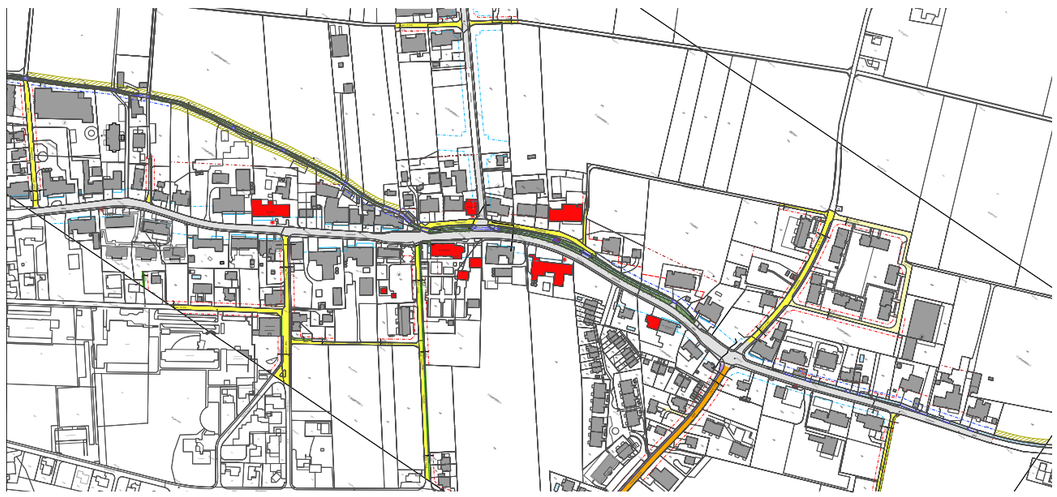
Der langgezogene Strassenraum von Neuendorf, als typischer Vertreter eines Strassendorfes, ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS vermerkt. Das räumliche leitbils postuliert als Leitsatz *Siedlungsqualität*: *Wir sind bestrebt, den ländlichen Dorfcharakter zu erhalten und die ortsbildprägenden, hostorisch und landschaftlich wertvollen Objekte und Dorfpartien in ihrem Fortbestand zu sichern.*

Die Hauptverkehrsachse der Dorfstrasse bildet auf fast anderthalb Kilometern Länge einen grosszügigen Strassenraum in leicht geschwungener Linienführung. Dieser Strassenraum wird beidseitig räumlich gefasst durch dicht gereihte, stattliche und vorwiegend traufständige Bauernhäuser (Vielzweckbauten) mit mächtigen ziegelgedeckten Dachflächen. Dieses Raumgefäss wird rhythmisiert durch umzäunte Vorgärten, offene Hofplätze sowie mächtige Einzelbäume. Akzentuiert wird der Strassenraum duch wenige quergestellte, giebelständige Fronten von Gäuerhäusern, welche häufig als Gasthäuser genutzt werden. Vor- und rückspringende Gebäudefluchten sind charakteristisch und gliedern die Bautenfolge in räumliche Abschnitte. Die Vielfalt in der Einheitlichkeit und Kompaktheit des Typus macht die Qualität des Ortsbildes aus. Der offen geführte Mittelgäubach begleitet den östlichen Abschnitt mit seiner Bestockung und führt räumlich zu einer differenzierten, in zwei parallele Teilräume getrennte, Wahrnehmung des Strassenabschnitts. Der über dem Bach situierte Holzspeicher mit umlaufender Laube unterstützt diese für Neuendorf charakteristische und ortstypische Situation.

Die vier ortsbaulichen Skizzen zeigen dunkelgrau die raumdefinierenden Gebäudevolumen, gelb die befestigten Vorplätze und die Fahrbahn, dunkelgelb Trottoirbereiche, hellgrün die umfriedeten Bauerngärten und dunkelgrün offenes Wiesland oder Hostetten. Es zeigt sich ein differenziertes Bild der einzelnen Abschnitte. Um- und Anbauten sowie Ersatzneubauten haben sich dieser Altbebauung unterzuordnen und den Charakter des Strassenraums räumlich



Ortsdurchfahrt Projekt Sanierung Dorfstrasse, Abschnitt Ost



Erschliessungsplan

wie gestalterisch zu unterstützen. Die hohen räumlichen Qualitäten des Raumgefässes dürfen nicht durch kleinmassstäbliche Ersatzneubauten geschwächt werden. Die abwechslungsreich gegliederten Abschnitte sollen zudem durch die Erhaltung der Einzelbäume, umfriedeten Gärten und offenen Hofplätze erhalten bleiben. Bei der Umnutzung der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Volumen ist ein hoher Grad an Sensibilität und ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz als Massstab anzusetzen - einer reiner Volumenschutz ist nicht ausreichen. Typenprägende Elemente sind vermehrt zu erhalten und die Ausrichtung der Bauten und ihrer Nutzungen auf den zentralen Strassenraum zu fördern. Der eindrückliche Strassenraum kann seine Qualitäten nur voll entfalten, wenn er durch Verkehrsaufkommen, Temporegime und entsprechende Nutzung der Randbebauung unterstützt wird.



Darstellung östlicher Abschnitt Dorfstrasse , Zehntenplan Neuendorf um 1724



Visualisierung Strassenraum - Blick aus Westen: Räumliche Gliederung durch die Giebelfassaden der traufständigen Bautenreihen

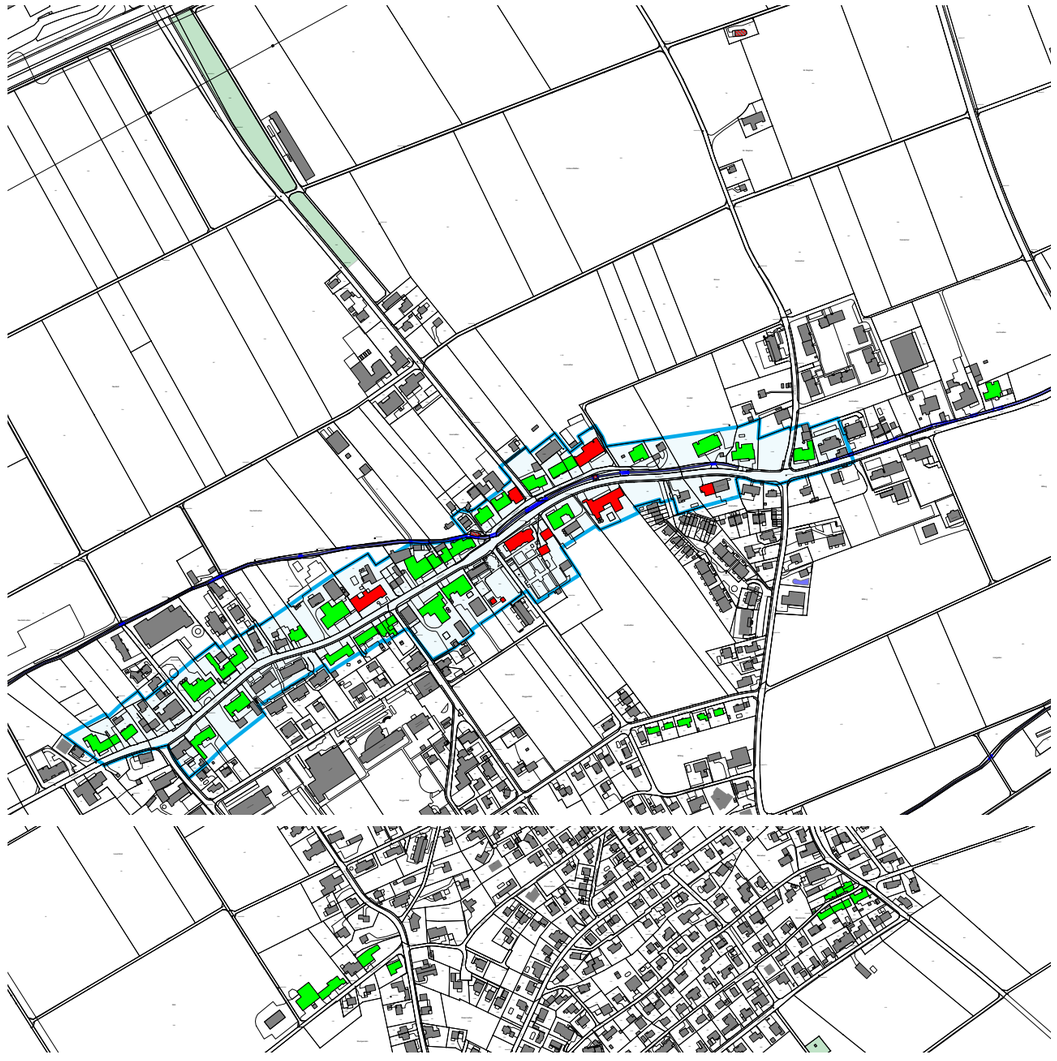


Ortsbauliche Skizzen Strassenraum: 4 Teilbereiche - von Westen (oben) nach Osten (unten)

4.4 Denkmalpflegerische Aspekte

Der untenstehende *Plan Entwurf geschützte Kulturobjekte* zeigt Überlegungen betreffend Anpassungen der Schutzstati von Gebäuden und 12 Objekte mit ICOMOS-Eintrag in der Gemeinde Neuendorf.

Zusätzlich zu den bereits insgesamt 10 kantonal geschützten Objekten sollten, nach unserer Einschätzung, die St. Stephans-Kappelle sowie der Holzspeicher Dorfstrasse 95 geschützt werden. Als erhaltenswerte Kulturobjekte im Sinne eines Ensemble- oder Volumenschutzes werden 53 zusätzliche markante und ortsbildprägende Gebäude, hauptsächlich entlang der Dorfstrasse, in Neuendorf vorgeschlagen.



Plandarstellung Entwurf geschützte Kulturobjekte Neuendorf

Bestehende Kulturobjekte



Restaurant Kreuz - geschützt



Kath. Marienkirche - geschützt

Vorschlag Kulturobjekte



Rainbüntenweg - erhaltenswert



St. Stephans-Kapelle - geschützt



Umgangweg 1 - erhaltenswert



Spycher - geschützt

4.5. Siedlungsrand

Der Umgang mit den Siedlungsrändern gewinnt im raumplanerischen Diskurs vermehrt an Bedeutung. Für die Fernwirkung des Ortsbildes ist dieser mitunter prägend. Im Rahmen der Analyse für die Strategie Innenentwicklung wurden die Siedlungsränder in Neuendorf beurteilt - die beiden folgenden Planskizzen zeigen verträglich definierte Abschnitte (grün) und solche mit Defiziten (orange).

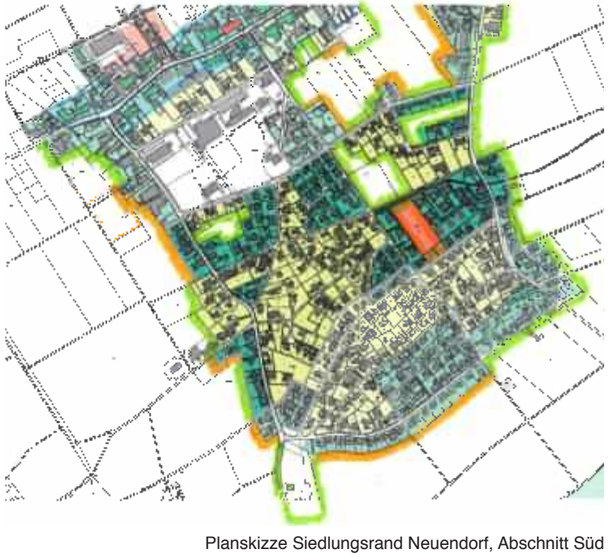
Entlang der Nordgrenze des Siedlungsgebiets unterstützt die Bachbestockung des Mittelgäubachs im westlichen Teilbereich die klare räumliche Definition des Übergangs zur offenen Kulturlandschaft. Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Typologie an der Werdstrasse besteht keine wahrnehmbare Abgrenzung und der Übergang erfolgt unvermittelt, wirkt zufällig und labil. Ebenso undefiniert präsentiert sich der Siedlungsrand am östlichen Dorfeingang südlich der Dorfstrasse am Schützenweg. Die Abgrenzung der Freihaltezone Husmatten ist abschnittsweise schwach definiert - insbesondere ostseitig zu den anliegenden Einfamilien- und Doppelhausgärten. Die Südgrenze entlang der Babylonstrasse präsentiert sich östlich bis zur Einmündung Allmendstrasse verträglich abgegrenzt, während weiter westlich die Privatgärten schwach definiert in die Kulturlandschaft der Allmend übergehen und die Fernwirkung der hellen Neubauvolumen ein unruhiges Bild als fernwirkung abgeben. Der westliche Siedlungsrand ist unterschiedlich ausgeprägt - Defizite bestehen hier entlang des mittigen Abschnitts der Wolfwilerstrasse. Im Bereich der Parzelle GB Nr. 761 bestehen zudem teilweise unzulässige Nutzungen in der Landwirtschaftszone.

Legende

- verträglich/ definiert (zu schützen, erhalten)
- mit Defiziten (zu stärken, aufzuwerten)



Planskizze Siedlungsrand Neuendorf, Abschnitt Nord



Planskizze Siedlungsrand Neuendorf, Abschnitt Süd

4.6 Entwurf Freiraumkonzept

Die Skizze Strategie Siedlungsentwicklung (siehe S. 59) sowie die Planskizze Freiraumkonzept zeigen zusammenfassend Veränderungsstrategien bzw. ortsbildprägende Grün- und Freiräume. Neben der Bestockung des Mittelgäubachs und des Hardgrabens sind die Freihaltezonen Roggenfeld und Husmatten sowie die Aussenanlagen der öffentlichen Nutzungen prägende Elemente im Freiraum Neuendorfs.Im Quartier 3 Roggenfeld-Weiermatten tragen auch die bestehenden Reservezonen zum lockeren und durchgrünten Eindruck im Siedlungsgebiet bei. Sie tragen nicht nur zur Stukturierung des Siedlungsgebiets bei, sondern sind teilweise auch wertvolle Naherholungsgebiete, welchen in einem fortschreitenden Verdichtungsprozess vermehrt Bedeutung zukommen wird. Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen an den beiden Ortseingängen im Westen wie Osten sind ortsbildprägend. Die den Strassenraum strukturierenden Einzelbäume sowie die Hostett-Fragmente sind typische Elemente der Siedlungsstruktur - diese sind zu sichern.

Während Richtung Norden zum Industriegebiet ein schmaler Waldstreifen die Neustrasse begleitet und die Kulturlandschaft strukturiert, prägen im Süden des Siedlungsgebiets von Neuendorf die belebte Topographie der Mittelgäu-Erhebung und die durch den Eichban begrenzeten Kulturflächen der Allmend das Landschaftsbild. Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets Richtung Süden ist zu vermeinden. Im Westen, Norden und Osten sind die offenen Agrarflächen in der Ebene des Gäu‘s noch klar dominierend und in ausreichendem Ausmass vorhanden sind. Der Eindruck der weithin sichtbaren Silhouette dieses im ebenen Gelände liegenden Strassendorfs ist noch klar wahrnehmbar und auch künftig zu sichern.

- Wald
- Landwirtschaft
- öffentl. Freiflächen
- Grünflächen
- geschützte Einzelbäume
- Gewässer
- prägende Freiflächenim Siedlungsgebiet
- Baumschulen/ Obst- und Rebflächen



Planskizze Freiraumkonzept Neuendorf

4.7 Entwicklungspotenzial

Das Siedlungsgebiet von Neuendorf wurde im Rahmen einer Quartieranalyse sowohl anhand von Planunterlagen als auch durch gezielte Besichtigungen/ Begehungen vor Ort begutachtet und analysiert. Mögliche Potenziale wurden ermittelt, in einem Plan dargestellt und zu einer Strategie bezüglich Innenentwicklung verdichtet.

Das Verdichtungspotenzial in den Quartieren setzt sich aus einem Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand sowie dem Potenzial für mögliche Innenentwicklungen auf eingezonten, jedoch unbebauten Parzellen innerhalb des Siedlungsgebiets zusammen. Nicht die Verdichtung der Baumasse steht im Vordergrund, sondern eine Erhöhung der Nutzungsdichte (Einwohner pro Hektare). Als Entwicklungspotenzial sind nicht nur Neubauten oder Ergänzungsbauten auf unbebauten und bebauten Parzellen zu verstehen; auch Umnutzungen, Aufstockungen oder Ausbauten führen zu einer Verdichtung und besseren Ausnützung der Parzellenfläche und letzlich zur angestrebten Erhöhung der Einwohnerdichte. In stark durchgrünten Einfamilienhausquartieren, wo die Bebauungsmöglichkeiten der Parzellen nicht voll ausgenützt sind, ist es andererseits möglich, dass das Potenzial als gering eingestuft wird, da dort Verdichtungen einen (zu) grossen Eingriff in den Quartiercharakter darstellen würden, bzw. von der Eigentümerschaft gegenüber Verdichtungsabsichten nur eine vergleichsweise geringe Akzeptanz erwartet werden könnte. Mittels eines Ausschnitts aus dem Analyseplan, welcher die Einwohnerdichten und Gebäudetypologien pro Zonenschild darstellt, werden Hinweise zur bestehenden Dichte in den jeweiligen Quartieren gegeben und Aussagen zur Raumkategorie bzw. Veränderungsstrategie gemacht. Luftbild, Schwarzplan und Fotographien versuchen Aspekte des jeweiligen Quartier-Charakters widerzugeben.

Grössere, unbebaute Parzellen oder mehrere zusammenhängende, unbebaute Parzellen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und der Arbeitszone werden als Potenzial für eine Innenentwicklung ausgewiesen. Hier bietet sich die Chance eine zukunftsgerichtete Bebauung mit zeitgemässem Angebot zu schaffen. Es ist zu unterscheiden, ob die Parzellen eher als Baulücke oder als potenzielle Fläche zu einer effektiven Innenentwicklung in Erscheinung treten. Lücken im Siedlungsgebiet, hauptsächlich in zentralen Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial, sollten prioritär und bewusst geschlossen werden. Baulandreserven an peripheren Lagen können für eine spätere Entwicklung als langfristiges Verdichtungspotenzial freigehalten werden. Nicht jede Freifläche soll zur Verdichtung genutzt werden. An spezifischen Orten im Siedlungsgebiet kann es angezeigt sein, ortsbildprägende Freiflächen oder Strassenräume langfristig zu sichern bzw. aufzuwerten, um dem steigenden Verdichtungsdruck entgegenzuwirken und innerhalb des Siedlungsgebiets qualitätvoll gestaltete, öffentlich nutzbare Frei- und Grünflächen anbieten zu können.

Eine Verdichtung im Bestand ist möglich, sollte jedoch im Hinblick auf die gewachsenen Strukturen und das bauhistorische Erbe in Neuendorf sensibel erfolgen. Die Quartierverträglichkeit muss für alle Bauvorhaben überprüft und sichergestellt werden. Es sind geeignete Instrumente zur Sicherstellung von Ortsbildschutz, der baulichen Qualität sowie des Quartiercharakters festzulegen. Solche Instrumente können sein: Festsetzen einer Gestaltungsplanpflicht, entsprechend konkret formulierte Zonenvorschriften, Konkurrenzverfahren, Beizug von Fachpersonen im Fachbereich Ortsbildschutz etc..

Der Strategieplan Innenentwicklung zeigt die mutmasslichen Verdichtungspotenziale der Gemeinde Neuendorf und gibt Hinweise auf entsprechende Fokusgebiete bzw. Fokusthemen für die Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin). In den einzelnen Quartieren wird zudem auf dem jeweiligen Ausschnitt der Strategieplan Siedlungsentwicklung nach Innen detailierter dargestellt. Hierbei sind nicht bloss quantitative Aspekte des Fassungsvermögens relevant, sondern ebenso die qualitativen Aspekte der Potenzialflächen. Pro Quartier werden nachfolgend die jeweiligen Eigenschaften beschrieben und auf dieser Basis für das Gesamtquartier eine Veränderungsstrategie sowie für die Schlüsselgebiete mögliche Entwicklungsabsichten formuliert.

Strategieplan



Strategieplan Innenentwicklung Neuendorf

5. Fazit und Ausblick

5.1 Fazit

Die Skizze Strategie Siedlungsentwicklung (vgl. S. 59) zeigt zusammenfassend die Raumkategorien und Veränderungsstrategien über das gesamte Gemeindegebiet von Neuendorf. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Neuendorf zieht sich vom kanalisierten, bestockten Dünnernlauf im Norden bis zu den Erhebungen des Mittelgäus quer durch das meist ebene Gelände der Kulturlandschaft. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen trennen das Siedlungsgebiet von Neuendorf ringsum von den Nachbargemeinden Härkingen und Niederbuchsiten sowie vom Industriequartier im Norden ab. Im Süden stösst es im Bereich der Allmend nicht bis zum Waldrand des Eichban vor. Die Dorfstrasse als Kantonsstrasse durchquert Neuendorf als Rückgrat von Westen nach Osten. Die historischen Strukturen und die Bausubstanz dieses ursprünglichen Ackerbauerndorfes in der Typologie eines klassischen Strassendorfes sind im Ortskern von Neuendorf bis heute vergleichsweise gut erhalten. Parallel zur Kantonsstrasse durchqueren die Jurasüdfuss-Linie der SBB und das Trassée der Nationalstrasse A1 im Norden das Gemeindegebiet. Während im Norden der Altbebauung des Ortskerns entlang der Dorfstrasse nur vereinzelt Neubauten die Silhouette stören, schliessen im Süden, im ehemaligen Hostett-Gürtel, öffentliche Nutzungen und Freihalteflächen direkt an die bebauung des Ortskerns an. Weiter südlich spannen sich ausgedehnte Wohnquartiere zwischen den beiden Ausfallsstrassen nach Wolfwil und Fulenbach und belegen auch die ersten, waldlosen Erhebungen des Mittelgäus, den Ober- und Unterhubel.

Das Quartier Zentrum umfasst den ursprünglichen Ortskern mit den gewachsenen Strukturen der Altbebauung des langgezogenen Strassendorfs sowie die Ortserweiterung im Osten. Die Dorfstrasse begleitet das Quartier auf voller Länge. Der leicht geschwungene und abwechslungsreich gegliederte Verlauf des Strassenraums mit den dichten, beidseitigen Bautenreihen prägt den Charakter des Quartiers Zentrum. Die bedeutendsten baulichen Veränderurngen haben ab den 1970er-Jahren im östlichen Teilbereich entlang der Werdstrasse stattgefunden. Als Veränderungsstrategie in der stabilen Kernzone erscheint folglich Bewahren und sorgfältig Erneuern angezeigt. In der südlich anschliessenden Kernrandzone sowie im östlichen Bereich um die Kreuzung Dorfstrasse/ Werdstrasse soll an zentraler und gut erschlossener Lage der Fokus auf dem Erneuern und Weiterentwickeln bzw. gar Umstrukturieren liegen. Insbesondere das Gewerbegebiet am östlichen Dorfeingang wird als Potenzial für eine gestalterische wie nutzungbedingte Umstrukturierung erkannt. Die Stärkung der vorhandenen räumlichen und ortsbildprägenden Qualitäten des Strassenraums entlang der historischen Hauptachse sowie die Umnutzung der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten, teilweise mächtigen Bauernhaus-Volumina mit ihren markanten, ziegelgedeckten Dachflächen stehen im Quartier Zentrum im Vordergrund. Die Gestaltung der Dorfstrasse durch den Ortskern prägt das Gesicht und bildet einen entscheidenden Teil der Identität der Gemeinde Neuendorf.

Das Quartier 2 Husmatten-Roggenfeld wird geprägt durch die Bauten und weitläufigen Aussenflächen der Schul- und Gemeindeanlagen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge. Ergänzt werden diese durch die Freihaltezone im mittigen und östlichen Teilbereich. Die vorhandene Wohnnutzung ist stabil und vergleichsweise dicht genutzt. Als Schwerpunktthema sollte die langristige Auslagerung der mittig situierten, eher quartierfremden Gewerbenutzung angegangen werden.

Die Quartiere 3 Roggenfeld-Weiermatten und 4 Banacker-Babylon gelten als stabile Wohnquartiere, welche sensibel auf Nachverdichtungen reagieren. Die Strategie des Erneuerns, insbesondere bei Generationenwechseln, steht hier im Vordergrund. Das grösste Potenzial für eine Erweiterung bzw. Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Sinne der Veränderungsstrategie von Neuentwicklungen liegt im westlichen und südlichen Abschnitt des Quartiers 3 im Bereich des Roggenfelds und der Weiermatt sowie der zur Beibehaltung bzw. Einzonung empfohlenen Reservezonen.

Das Quartier 5 Industrie im Norden des Gemeindegebiets soll als dynamisches Handlungsgebiet qualitätsvoll weiterentwickelt werden. Als Veränderungsstrategien werden in den stabileren Strukturen *Weiterentwicklen* und in den labileren Bereichen *Umstrukturieren* empfohlen. Eine Konzentration der Industrie- und Gewerbenutzung in diesem Quartier erscheint erstrebenswert, ebenso wie eine bauliche Verdichtung und Erhöhung der Wertschöpfung. Die bestehende Reservezone im Stegacker sollte beibehalten werden und langfristig zur Verlagerung der Gewerbegebiete an der Wolfwilerstrasse, im Roggenfeld und im Bifang genutzt werden. Eine gestalterische Aufwertung der Strassenräume mittels strassenbegleitendem Stadtgrün ist in Bezug auf die Aufenthaltsqualitäten und das Mikroklima wünschenwert.

Bei den Fokusgebieten/ Fokusthemen kommt der Stärkung und partiellen Aufwertung des Rückgrats des Strassendorfes Neuendorf, der Dorfstrasse, eminente Bedeutung zu. Hier sollen zum einen die vorhandenen, identitätsstiftenden Qualitäten der abwechslungsreich gegliederten Abschnitte beibehalten und unterstützt werden und zum anderen eine sorgfältige Umnutzung der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauvolumen gefördert werden. Der Vorschlag betreffend Schutzstatus als erhaltenswerte Kulturobjekte sowie die Überlagerung mittels einer Ortsbildschutzzone sollen im Sinne eines Ensembleschutzes die sensiblen Gefüge unterstützen. Ein weiterer Ausbau der Strassenflächen ist generell zu vermeiden.
Das Verdichtungsgebiet an der Werdstrasse/ Dorfstrasse kann als Potenzialfläche zu einer zeitgemässen Siedlungsentwicklung nach Innen genutzt werden. Die vorgeschlagene Positionierung eines Begegnungsorts südlich des Friedhofs am Chilchweg erscheint geeignet für die gewünschten Nutzungen.

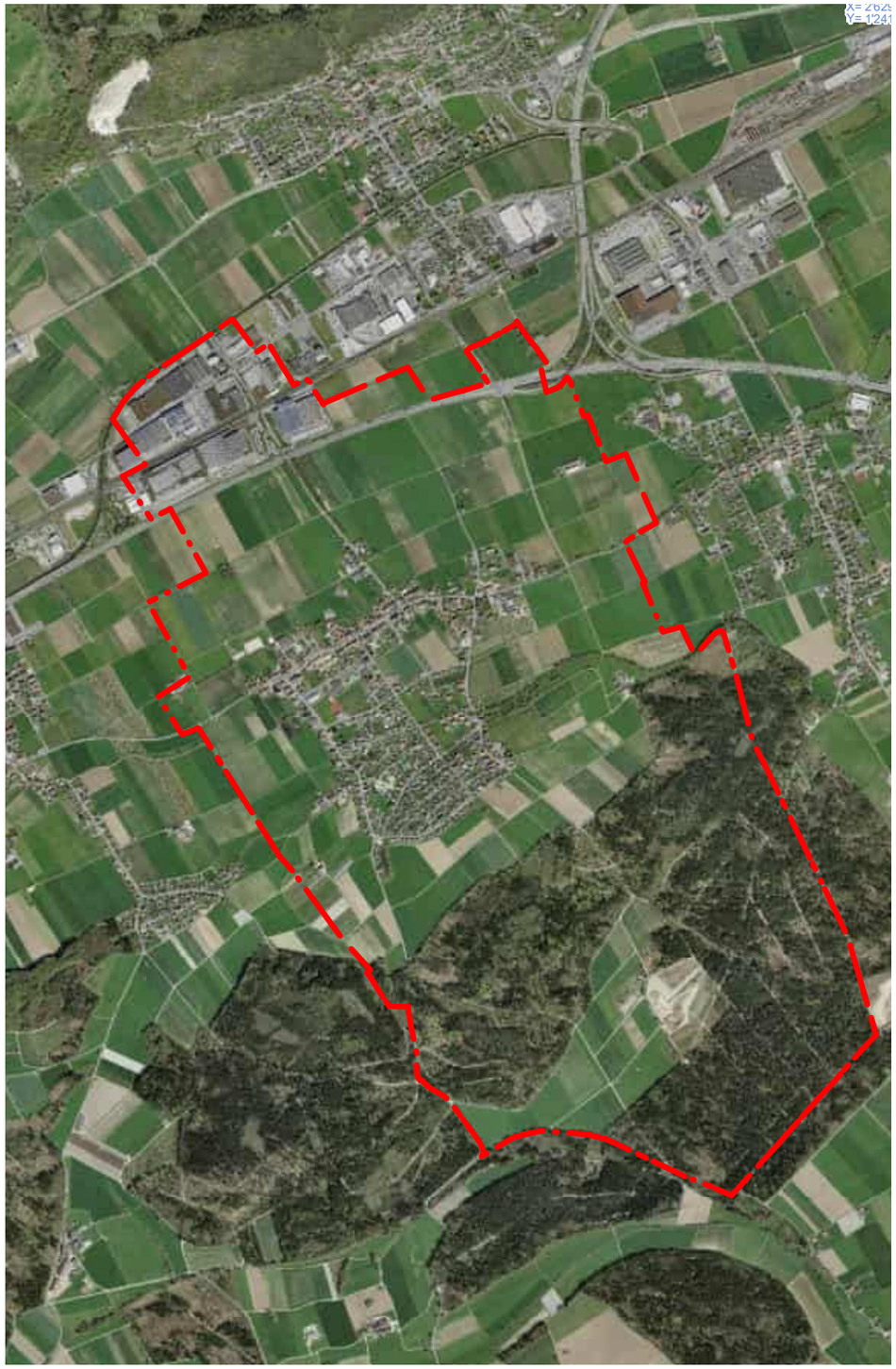
5.2 Ausblick

Die Analyse der Gemeinde Neuendorf zeigt das bauliche Resultat eines Ausdehnungs- und Verdichtungsprozesses, welcher insbesondere in den letzten 50 Jahren seit 1970 mit grösserer Dynamik abgelaufen ist. Der Siedlungsdruck wird auch in den kommenden Jahren nicht abnehmen und es werden sich vermehrt Fragen nach einer qualitätsvollen Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stellen.

Der Analyseteil der Strategie Innenentwicklung kann einen Beitrag leisten als Basisdokument bei der Nutzungsplanung, mit Schwerpunkt auf den ortsbaulichen Aspekten. Die Strategie Innenentwicklung benennt ein mögliches Verdichtungspotenzial und die mutmassliche, generelle Verträglichkeit der Verdichtung pro Quartier. Sie zeigt ferner Entwicklungsschwerpunkte im gesamten Gemeindegebiet auf und stellt ebenso fest, wo Nachverdichtungen auf Grund des sensiblen Ortsbildes oder geschützter Bausubstanz nicht, oder nur in bedingtem Mass, möglich und sinnvoll sind. Zudem werden erste Hinweise zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung gegeben.

Bei einer Beurteilung, welche nach flexibleren Bewertungen und einer individuelleren Betrachtung verlangt als die gewohnte Leitschnur der Regelbauweise, kann die Strategie einen sinnvollen Beitrag leisten. Indem sie den Quartiercharakter beschreibt, wesentliche Identifikationsmerkmale benennt und vorhandene Qualitäten bezeichnet, stellt sie eine Orientierungshilfe in Fragen der Quartierverträglichkeit von künftigen baulichen Eingriffen dar.

Die vorliegende Strategie Innenentwicklung ist als Fachinput zu werten. Als Leitschnur bei der Beurteilung konkreter Baugesuche durch die zuständigen Kommissionen ist die Strategie nicht als behördenverbindliches Instrument einzustufen - sie besitzt somit orientierenden Charakter. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung an; sei dies in Form eines gezielten Beizugs von Fachpersonen aus dem Bereich Ortsbild (Beratung/ Fachgutachten), das Engagement eines eigentlichen Ortsplaners im Mandatsverhältnis oder das Planungsinstrument der Gestaltungsplanpflicht auf einzelnen, neuralgischen Teilbereichen des Baugebiets der Gemeinde Neuendorf. Zudem können qualitätssichernde Verfahren im Sinne von Studienaufträgen oder Wettbewerben punktuell wertvolle Beiträge zur Siedlungsentwicklung leisten und helfen, quartierverträgliche Lösungen zu finden.



Ausschnitt Luftbild mit Gemeindegrenze
1:25`000



Genehmigungsinhalt

Bauzonengrenze

Grenze Reservezone

Lärmempfindlichkeitsstufen ES II / ES III

Bauzonen

Wohnzone, 2-geschossig	W2
Wohnzone, 3-geschossig	W3
Kernzone	K
Kernrandzone	KR
Gewerbezone	G
Reine Gewerbezone (nur betriebsbedingte Wohnungen zulässig)	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Landwirtschaftliche Kernzone	LK
Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen	E

Eingeschränkte Bauzonen

Trennende Grünflächen	TG
Freihaltezone	F

Zonen ausserhalb Bauzone

R Reservezone Wohnzone, 2-geschossig

R Reservezone Wohnzone, 3-geschossig

Überlagernde Festlegungen

Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan / mit Gestaltungsplanpflicht

Immissionsschutzstreifen

Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV)

Natur- und Kulturobjekte

Erhaltenswerte Einzelbäume

Orientierungsinhalt

Geplante Strassenlinien

Erholungsanlage Dorflindenplatz

Geschützte archäologische Fundstellen (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie)

Geschützte Gebäude / Kulturobjekte (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie)

Hecken und Uferbestockung (gemäss amtlicher Vermessung)

Wald (gemäss amtlicher Vermessung)

Gewässer / Gewässer überdeckt, eingedolt (gemäss amtlicher Vermessung)

Gemeindegrenze (gemäss amtlicher Vermessung)

Genehmigungsinhalt

Bauzonengrenze

Grenze Reservezone

Lärm-empfindlichkeits-stufen ES IV

Bauzonen

Industriezone

Industriezone Logistikzentrum TKL

Zonen ausserhalb Bauzone

R Reservezone Industriezone

Überlagernde Festlegungen

Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan

Natur- und Kulturobjekte

Erhaltenswerte Einzelbäume