

3.2 Schéma Directeur Pot 2 – „Potaschberg“

3.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,08ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits bebaut. Im Westen befindet sich ein Hotelbetrieb und ein Einfamilienhaus, im Osten ein weiteres Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Nebenanlagen.
Art der baulichen Nutzung	Freizeit- und Naherholungsgebiet (REC-3)
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die N 1, das rückwärtig gelegene Wohngebäude wird über die Erschliessungsstrasse „Potaschberg“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet („Potaschberg“).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der N 1 ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	An den westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen befinden sich Wohn-, Hotel- und landwirtschaftliche Nutzgebäude. Nur entlang der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich private Gartenflächen und ein Teil der südlich angrenzenden Weidefläche. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes

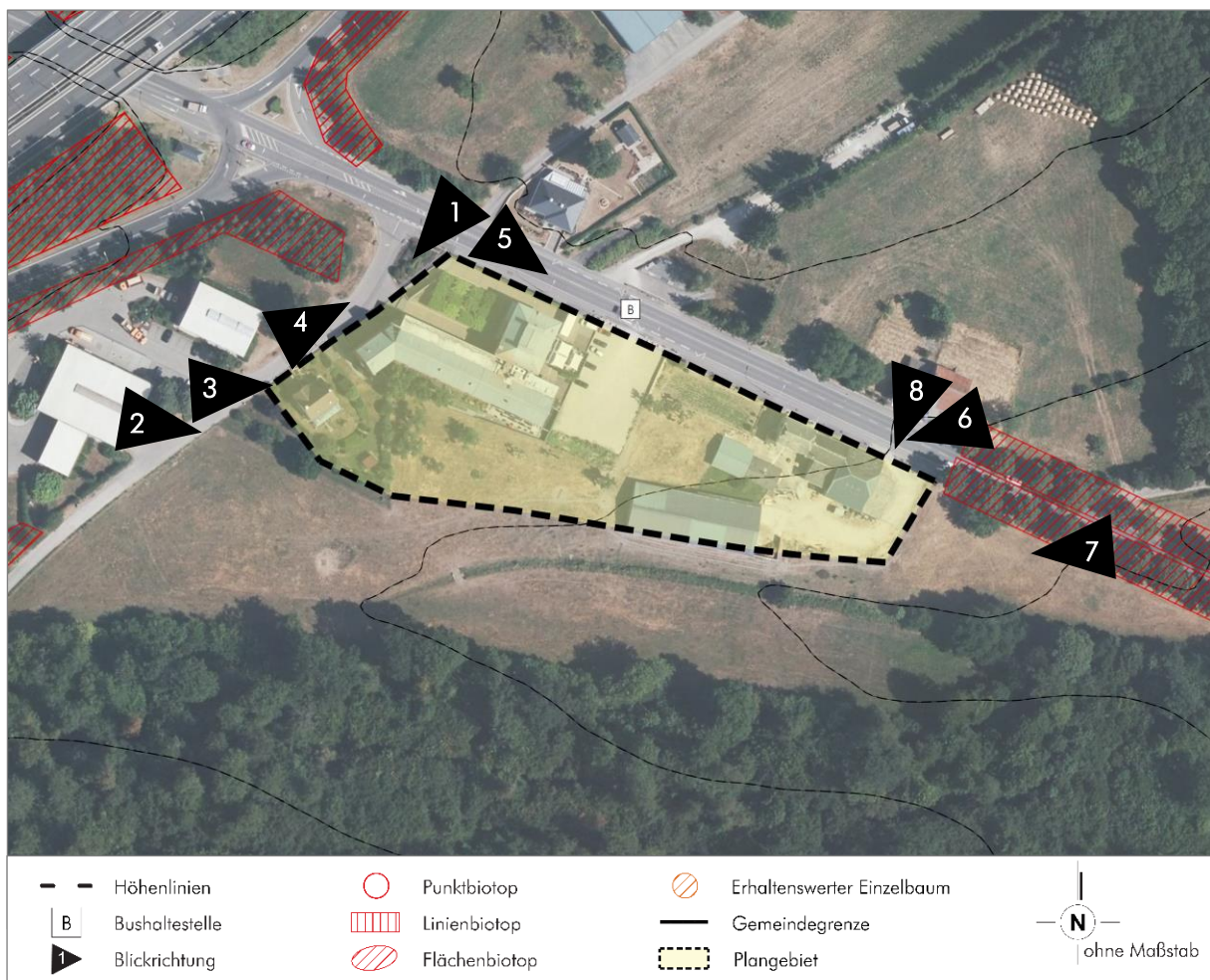




Abb. 1: Blick von der Erschließungsstraße „Potaschberg“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten



Abb. 2: Blick auf die südliche Plangebietsgrenze in Richtung Osten



Abb. 3: Blick von der Erschließungsstraße „Potaschberg“ auf die Bestandsbebauung im Südwesten des Plangebiets in Richtung Osten



Abb. 4: Blick von der Erschließungsstraße „Potaschberg“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordosten



Abb. 5: Blick von der Straße „Potaschberg“ (N 1) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten



Abb. 6: Blick auf die Bestandsbebauung im Osten des Plangebiets von der Straße „Potaschberg“ (N 1) in Richtung Westen



Abb. 7: Blick von der Nationalstraße N 1 („Potaschberg“) im Osten des Plangebietes in Richtung Westen



Abb. 8: Blick von der Nationalstraße N 1 („Potaschberg“) auf den östlichen Teil des Plangebietes

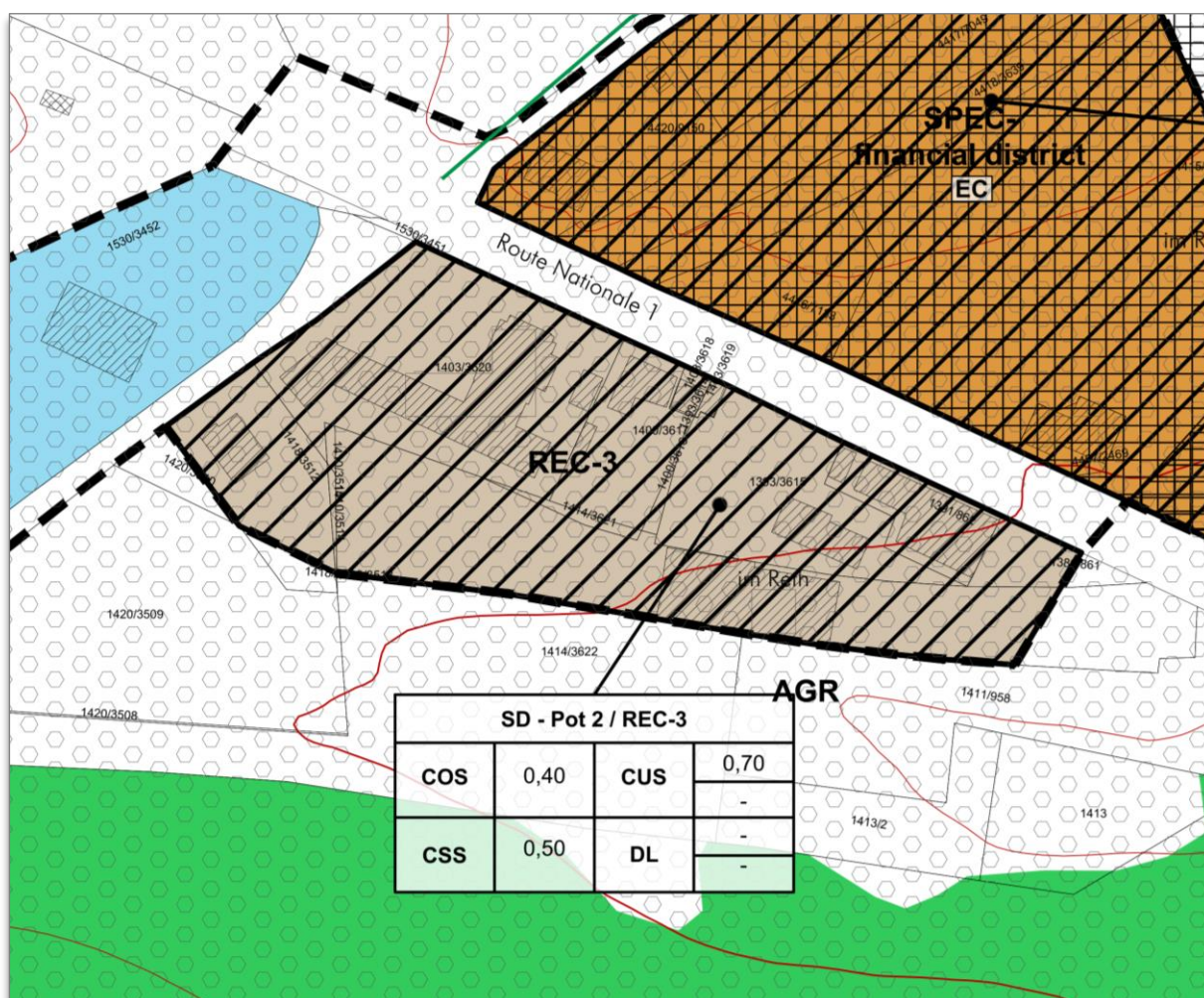


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

3.2.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Erhöhung der Standortqualität des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets sowie des geplanten „Financial District“ (Image / Adressbildung) durch Erweiterung des bestehenden Hotels / Restaurantbetriebs.
- Entwicklung eines architektonischen Gesamtkonzepts mit dem geplanten „Financial District“.
- Berücksichtigung des Potenzials des natürlichen Umfelds (Bachlauf, Waldrand) und Integration / Inszenierung des natürlichen Umfelds im Rahmen der Projektausarbeitung.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

Identität des Quartiers

Das „Schéma Directeur“ soll in erster Linie den Ausbau des bestehenden Hotelbetriebs ermöglichen. Angesichts der geplanten Erweiterung des regionalen Gewerbegebiets nordwestlich des Plangebiets sowie dem geplanten „Financial District“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist der Ausbau des Übernachtungs-, Bewirtungs- und Erholungsangebots zu forcieren.

Die Gestaltungsprinzipien des geplanten „Financial District“ sind im Zuge der Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs aufzugreifen. Die Herstellung weiterer Freizeitangebote innerhalb des Plangebiets (Sportflächen, Naherholungsflächen mit direktem Bezug zur angrenzenden Waldfläche) entweder kombiniert mit dem Hotelbetrieb oder eigenständig würden zu einer weiteren Erhöhung der Standortqualität (weiche Standortfaktoren) sowie zu einer positiven Adressbildung des Gewerbe- und Finanzstandorts beitragen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes soll die Erweiterung des Hotelbetriebs ermöglicht werden. Zudem sollen sich weitere freizeit- und erholungsbezogene Nutzungen ansiedeln können.
Höhenentwicklung	Maximal 3 Vollgeschosse

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die Fläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits voll erschlossen, ein Trottoir in ausreichender Breite ist angrenzend an das Plangebiet (N 1) vorhanden. Das „Schéma Directeur“ sieht daher keine Flächenabgabe an die Gemeinde vor. Sollte im Zuge der Ausarbeitung des PAP-Projekts ein Teil der Fläche zur Errichtung einer öffentlich zugänglichen Sport- oder Naherholungsfläche vorgesehen werden, könnte diese an die Gemeinde abgetreten werden.

3.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße N 1 und falls notwendig über die Erschliessungsstrasse „Potaschberg“. Ein Trottoir in ausreichender Breite ist vorhanden. Die Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ sind bei der Stellung der Baukörper sowie den herzustellenden Zu- und Ausfahrtbereichen zu berücksichtigen.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet („Potaschberg“).

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der N 1 zugeführt werden.

Der mögliche Anschlusspunkt an den bestehenden Kanal ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

‣ Regenwasser

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund der geplanten Straßenrandbebauung nicht notwendig sein. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Regenwasser sollte dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straßentrasse der N 1 zugeführt werden können – sofern dieser nicht überlastet ist. Dies ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung festzulegen.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP-NQ) zu prüfen.

3.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Die Fläche ist mit Ausnahme der nördlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze von Bebauung umgeben und zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits größtenteils bebaut. Im Norden und Osten grenzt ein Waldgebiet an die Fläche an. Die Fläche ist nicht exponiert gelegen, stellt aber den Eingang des „Potaschberg“ dar und sollte entlang der N 1 attraktiv gestaltet werden sowie ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild mit dem gegenüberliegenden „Financial District“ bilden.

Die angrenzende Waldfläche sowie der nördlich verlaufende Bachlauf sollten bei der Erweiterung des Hotelbetriebs sowie im Falle der Herstellung öffentlicher Sport- und Freizeitangebote in die Konzeption eingebunden werden.



Abb. 10: Blick auf die südlich angrenzenden Wiesen- und Weideflächen. Quelle: CO3 2018

3.2.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Der Bereich des Hotelbetriebes stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- Das Hotel besitzt ein COMMODO der Klasse 1.
- Das Plangebiet ist von Lärmemissionen der angrenzenden N 1 und A 1 betroffen.
- Das Plangebiet liegt an einer Nationalstraße (N 1). Die Zufahrten sind entsprechend der Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) herzustellen.
- Östlich an das Plangebiet grenzt eine Lindenreihe, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist.
- Die Fläche liegt innerhalb einer „Zone orange“ entsprechend der Klassierung des CNRA. Im Vorfeld einer Bebauung ist das CNRA zu kontaktieren.

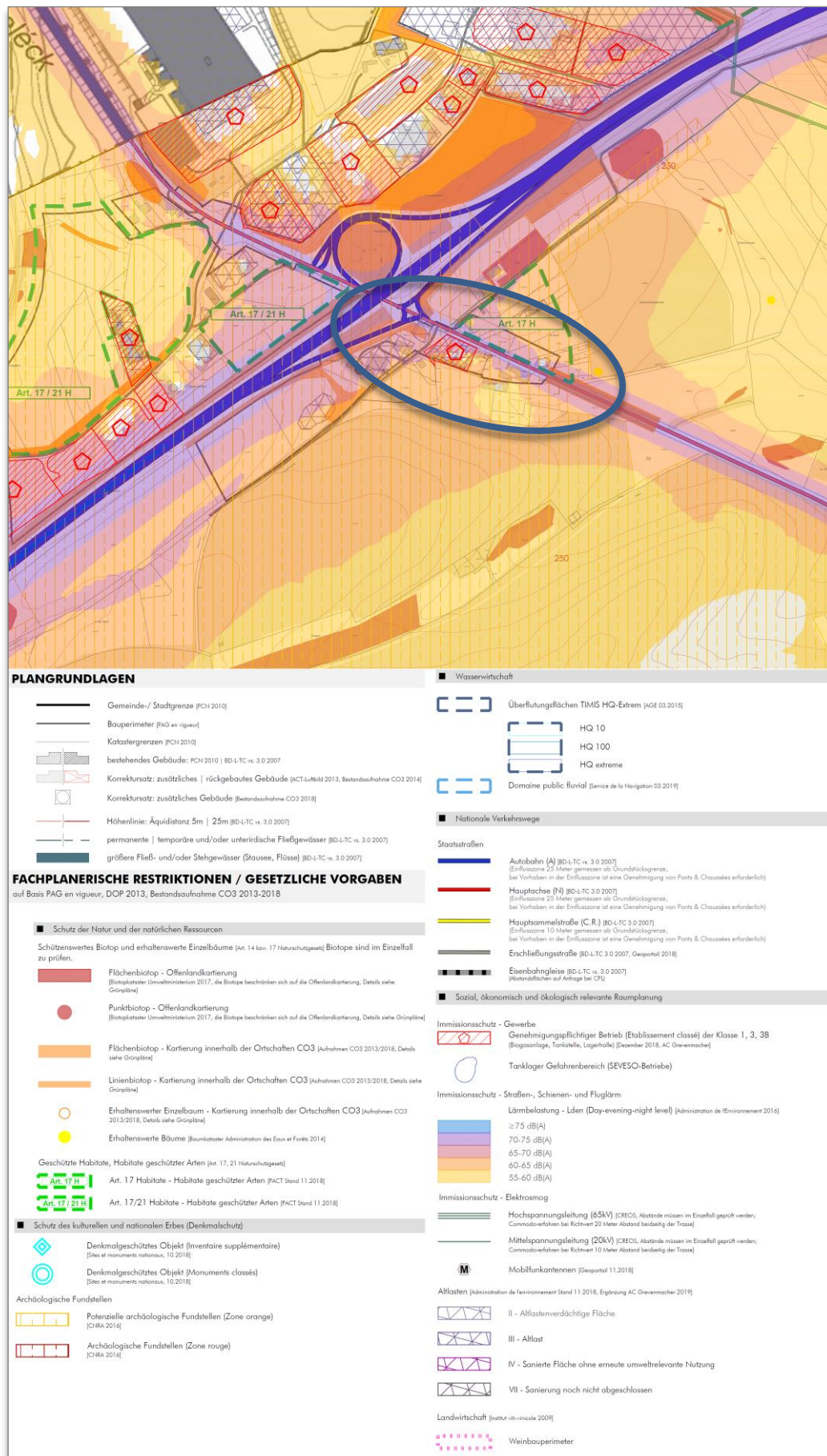


Abb. 11: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019