

BESCHLUSSFASSUNG

## **Einwohnergemeinde Interlaken**

### **Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittlers Moos West»**

---

---

#### Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2010

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Interlaken

### **Auftraggeber:**

fenaco, Areale und Technik ML  
Erlachstrasse 5, 3001 Bern

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Richard Trachsel, Fürsprecher  
Gregor Ledergerber, Raumplaner FH (Bsc)

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Problemstellung</b>	<b>5</b>
<b>3. Vorhaben im Einzelnen</b>	<b>6</b>
<b>4. Erschliessung und Parkierung</b>	<b>6</b>
<b>5. Änderung der Überbauungsordnung</b>	<b>7</b>
5.1 Änderung des Überbauungsplans	7
5.2 Änderung der Überbauungsvorschriften	7
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht gemäss Art. 47 RPV)</b>	<b>8</b>
6.1 Siedlung, Verkehr, Landschafts- und Ortsbild	8
6.2 Naturgefahren	8
6.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	9
<b>7. Verfahren und Termine</b>	<b>9</b>
7.1 Mitwirkung	9
7.2 Vorprüfung	9
7.3 Auflage	10
Anhang 1, Parkierungsanlage (ZPP «Landi Jungfrau»)	11



## 1. Ausgangslage

Die Überbauungsordnung (ÜO) «Landi, Gewerbeareal Mittlers Moos West» wurde vom AGR am 10. September 2003 genehmigt. Sie bezweckte die Realisierung eines Verkaufs- und Handelsgeschäft mit Lagerflächen unter Einbezug der Erschliessung mit Anschluss an die Kantonsstrasse.

Der Betrieb der Landi Jungfrau hat sich in den letzten Jahren verändert. Der Platz für einen reibungslosen Betrieb (Parkplatz, Lagerung und Anlieferung) wurde immer enger und umständlicher. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, welche am 9. Juli 2009 genehmigt wurde, wurde deshalb die ZPP «Landi Jungfrau» geschaffen, die auf der angrenzenden Parzelle Nr. 206 für den Betrieb der Landi Jungfrau Nebennutzungen wie Parkierungs- und Ausstellungsflächen ermöglicht. Dadurch wurde eine Entflechtung des Kundenverkehrs und der Anlieferung erreicht.

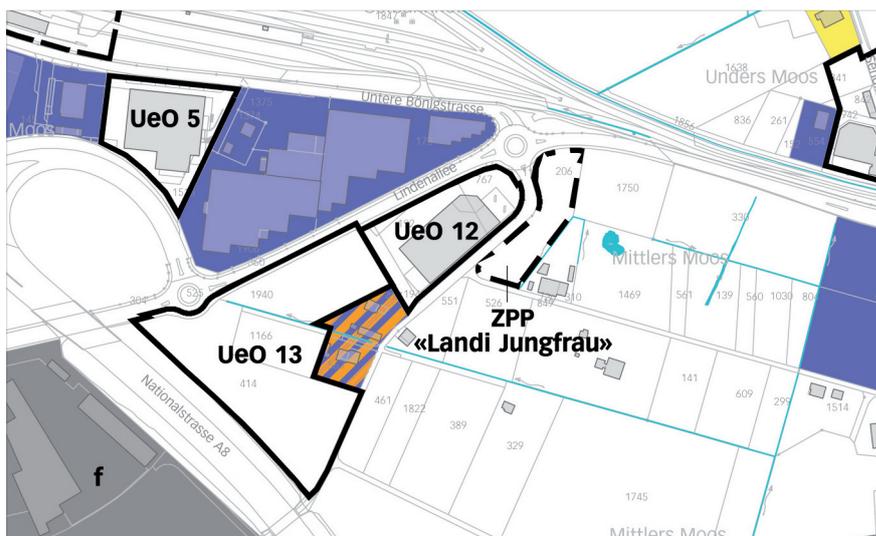


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan Interlaken

## 2. Problemstellung

Die Landi Jungfrau hat im Aussenbereich seit Jahren eine temporäre Verkaufsfläche für den Frühlings-, 1. August- und Weihnachtsbaumverkauf. Neu beabsichtigt die Landi, im Perimeter der bestehenden ÜO eine permanente Aussenverkaufsnutzung und zusätzliche Lagerflächen zu schaffen. Gleichzeitig sind für die Verkehrsführung und die Parkplätze Anpassungen vorgesehen.

### **3 Vorhaben im Einzelnen**

#### **Permanente Aussenverkaufsfläche**

Die Landi hat die Innenverkaufsfläche von 1500 m<sup>2</sup> ausgeschöpft. Der im Überbauungsplan ausgewiesene Bereich für «permanente Aussenverkaufsfläche» soll auf einer zusätzlichen Fläche von 250 m<sup>2</sup> im Aussenbereich den Verkauf von Pflanzen, Töpfe, Zäune, Verbundsteine etc. gestatten. Die internen Verkehrswege dürfen durch den Aussenverkauf nicht behindert werden.

#### **Gedeckte Aussenräume**

Die «Baufelder für gedeckte Aussenräume» werden als Tankstelle und für die Anlieferung der Waren genutzt. Sie sind im Bereich der Tankstelle zu gross dimensioniert und ungünstig gelegen. Die Baufelder für diese Nutzung werden insgesamt verkleinert und im Bereich der Anlieferung an die bestehende Bebauung angepasst.

#### **Bereiche für Lagerflächen**

Die im Überbauungsplan neu ausgewiesenen «Bereiche für Lagerflächen» dienen zur Aufbewahrung von wetterfesten Waren und sind für die Kunden nicht zugänglich. Die Ausscheidung der Lagerflächen wird durch die Reduktion des «Baufeld für gedeckte Aussenräume» nötig. Die Flächen werden aus logistischen Gründen um den Bereich der Anlieferung angeordnet.

#### **Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung**

Die «Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung» ist hauptsächlich für Auto- und Veloabstellplätze zu nutzen. Infrastrukturanlagen und Anlagen für den Güterumschlag wie z. B. Pressecontainer, Erdgaskompressorenhaus und temporäre Lagerung von Leergebinde sind zulässig.

#### **Interne Verkehrsführung**

Die interne Verkehrsführung mit «Zu- und Wegfahrt Personenwagen» und «Anlieferung» entspricht der heutigen Situation und hat sich in der Praxis bewährt.

### **4. Erschliessung und Parkierung**

#### **Erschliessung**

Die in der bestehenden ÜO festgesetzte Detailerschliessung mit Kreisel wurde mittlerweile realisiert und wird aus diesem Grund aus dem Perimeter der ÜO entlassen (vgl. Alter Zustand Überbauungsplan).

## **Autoabstellplätze**

Die Parkplätze entlang der «Unteren Bönigstrasse» wurden von 13 auf 2 reduziert und anders platziert. Dadurch wird die Verkehrssicherheit auf der «Unteren Bönigstrasse» erhöht. Der Grossteil der Parkplätze werden neu im Perimeter der ZPP «Landi Jungfrau» untergebracht (vgl. Anhang 1). Diese Ausgliederung schafft mehr Platz und Ordnung auf dem bestehenden Landi-Areal. Mit den Parkplätzen im Perimeter der UeO und der ZPP kann der Bedarf gemäss Art. 49ff BauV abgedeckt werden. Für die Landi Jungfrau sind 97 Parkplätze bewilligt und 86 definitiv erstellt.

## **5. Änderung der Überbauungsordnung**

### **5.1 Änderung des Überbauungsplans**

Das «Baufeld für Hochbauten» wird beim Eingangsbereich minim angepasst. Im Bereich der «Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung» wird neu eine «permanente Aussenverkaufsfläche» ausgeschieden. Die «Baufelder für gedeckte Aussenräume» werden verkleinert. Zusätzlich werden «Bereiche für Lagerflächen» in der Nähe der Anlieferung definiert und die Zu- und Wegfahrten der derzeitigen Verkehrssituation angepasst. Der UeO-Perimeter wurde bei der Ortsplanungsrevision gegen die westliche Seite vergrössert. Dadurch wurde mehr Platz für die Erschliessung und Anlieferung geschaffen.

### **5.2 Änderung der Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsvorschriften werden folgendermassen geändert:

- |                |   |
|----------------|---|
| Art. 1:        | Da die Detailerschliessung mit Anschluss an die Kantonsstrasse erstellt ist, wird der Planungszweck angepasst.  |
| Art. 3:        | Gemäss Ortplanungsrevision 2009 gelten neu die Bestimmungen der Arbeitszone.  |
| Art. 4:        | Die Überbauungsvorschriften regeln neu zusätzlich einen Bereich für «permanente Aussenverkaufsnutzung». Zusätzlich werden an geeigneter Lage neue «Bereiche für Lagerflächen» geschaffen.   |
| Art. 5:        | Die Industrie- und Gewerbezone (IGZ) wird in der Ortsplanungsrevision 2009 durch die Arbeitszone abgelöst. Die Verkaufsfläche wird von bisher 1500 m <sup>2</sup> um 250 m <sup>2</sup> auf insgesamt 1750 m <sup>2</sup> erhöht. |
| Art. 6 Abs. 2: | Der Absatz definiert den Bereich für die «permanente Aussenverkaufsnutzung». Die Zu- und Wegfahrt muss jederzeit reibungslos funktionieren.   |

- Art. 6 Abs. 3: Der «Bereich für Lagerflächen» darf zur Aufbewahrung von wetterfesten Waren gebraucht werden. Der Zutritt für Kunden ist nicht gestattet. Das «Baufeld für gedeckte Aussenräume» wird zugunsten dieser Lagerflächen verkleinert.
- Art. 6 Abs. 3: Die «Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung» darf für Auto- und Veloabstellplätze genutzt werden. Infrastrukturanlagen und Anlagen für den Güterumschlag sind auf dieser Fläche gestattet.
- Art. 10 Abs. 1,2: Die beiden Absätze werden aufgehoben, da die Detailerschliessung erstellt ist.
- Art. 1 Abs. 1: Es wird festgehalten, dass sich der grösste Teil der gemäss Bauverordnung erforderlichen Parkplätze ausserhalb des UeO-Perimeter in der ZPP «Landi Jungfrau» befindet.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht gemäss Art. 47 RPV)**

### **6.1 Siedlung, Verkehr, Landschafts- und Ortsbild**

Über die bereits erstellte Detailerschliessung mit Kreisel kann der Kunden- und Betriebsverkehr problemlos abgewickelt werden. Die Dimensionierung entspricht dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Das Verkehrsregime innerhalb der Überbauungsordnung hat sich bewährt und wird folglich keine Veränderung erfahren. Die Anzahl Autoabstellplätze entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Die Parkieranlage in der ZPP «Landi Jungfrau» bringt eine Verkehrsentsflechtung und entlastet die Verkehrsfläche rund um die Landi. Aus diesen Gründen ist mit keinen unzulässigen Auswirkungen zu rechnen. Die Änderungen der Überbauungsordnung haben auch keinen Einfluss auf das Landschafts- und Ortsbild, da sie keine besonderen Naturwerte oder Ortsbilder betreffen. Die in der UeO «Aldi» vorgesehene Bushaltestelle entlang der Lindenallee ist unmittelbar neben der Landi geplant. Mit dieser Haltestelle können die Anforderung gemäss Art. 26 BauV erfüllt werden.

### **6.2 Naturgefahren**

Die Überbauungsordnung liegt in einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser erhebliche Sachschäden auftreten. Weitere detaillierte Hinweise sind dem GBR zu entnehmen.

Die Landi Jungfrau hat ein Risikomanagement «Gletschersee» ausgearbeitet. Darin werden das Vorgehen und die nötigen Massnahmen im Falle eines Hochwasser erläutert.

### **6.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht**

Die vorgesehenen Änderungen und die dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt werden als sehr geringfügig beurteilt. Die Änderungen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen und ermöglichen einen besseren Betrieb der «Landi Jungfrau» als Verkaufs- und Handelsgeschäft.

## **7. Verfahren und Termine**

Die Änderungen werden im ordentlichen Verfahren beschlossen. Somit ergibt sich folgender Ablauf:

Entwurf Überbauungsordnung	Juni 2009
Beschluss Kommission/GR	August 2009
Mitwirkung	September 2009
Bereinigung	Oktober 2009
Vorprüfung	Dez.- Feb. 2010
Öffentliche Auflage	März/April 2010
Beschluss GR/GGR	Frühjahr 2010
Genehmigung AGR	Sommer 2010

### **7.1 Mitwirkung**

Die Änderung der Überbauungsordnung «Landi, Gewerbeareal Mittlers Moos West» (bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) lag zusammen mit dem Erläuterungsbericht vom 10. September bis 12. Oktober 2009 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Am 22. September 2009 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Unterlagen konnten bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Innerhalb der Frist gingen keine Mitwirkungseingaben ein.

### **7.2 Vorprüfung**

Die Unterlagen zur Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 «Landi Gewerbeareal Mittlers Moos West» sind am 25. November 2009 beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht worden. Für die Beurteilung wurden bei folgenden Fachstellen Mitberichte eingeholt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Abteilung Strasseninfrastruktur

Im Vorprüfungsbericht datiert vom 23. Februar 2010 wird festgehalten, dass unter gewissen Vorbehalten eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Anregungen und Hinweise wurden aufgenommen und der Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften und der Erläuterungsbericht entsprechend angepasst. Insbesondere wurde der Gehweg längs der Lindenallee und im Lindenkreisel in die UeO integriert.

### **7.3 Auflage**

Während der Auflage vom 15. April bis 17. Mai 2010 gingen keine Einsprachen ein. Es wurde eine Rechtsverwahrung eingereicht.

Anhang

Anhang 1, Parkierungsanlage (ZPP «Landi Jungfrau»)

