

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Änderung Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»



Erläuterungsbericht

UeO-Änderung bestehend aus:

- Anpassung Art. 6

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Siedlungskonzept Einkaufszentren

Juli 2015

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Interlaken

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort und Vorhaben	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage und Anforderungen	6
1.3 Aufgabenstellung und Planungsziel	7
2. Änderung der Überbauungsvorschriften	8
3. Auswirkungen	8
3.1 Einkaufszentren	8
3.2 Nachweis Verkehrsaufkommen	9
3.3 Planbeständigkeit	10
3.4 Auswirkungen auf die Umwelt	11
4. Verfahren	12
4.1 Übersicht und Termine	12
4.2 Zuständigkeiten	12
4.3 Voranfrage	12
4.4 Mitwirkung	13
4.5 Vorprüfung und Bereinigung	13
4.6 Öffentliche Auflage	13
4.7 Beschlussfassung und Genehmigung	13

1. Ausgangslage

1.1 Standort und Vorhaben

Areal Der Perimeter der UeO 13 (genehmigt am 10. Mai 2010) umfasst die Parzellen Nrn. 414, 1940 und 2016 an der Lindenallee (vgl. Abb. 2). Er ist unterteilt in die Sektoren A (Parzelle Nr. 1940, Aldi) und B (Parzelle Nr. 414) sowie die gemeinsame Erschliessung (Parzelle Nr. 2016) ab dem «Mystery-Kreisell» bei der Autobahnauffahrt «Interlaken Ost».

Vorhaben Nachdem das Aldi-Verkaufsgebäude im Baufeld «Verkaufsnutzung» des Sektors A bereits seit einigen Jahren besteht, werden nun auch in Sektor B Bauvorhaben realisiert. Das 2013 bewilligte Bauvorhaben umfasst eine Tankstelle mit Shop sowie ein Gewerbegebäude mit zwei Verkaufslokalen. Eines davon wird als Fressnapf-Filiale (Fachmarkt) genutzt werden. Beide Gebäude und die zugehörigen Aussenanlagen befinden sich im Bau.

Für die zweite Fläche (ca. 500 m²) im neuen Gebäude liegt noch keine Nutzungsbewilligung vor. Die beabsichtigte Nutzung durch eine Denner-Filiale war nicht bewilligungsfähig und wurde deshalb im Baubewilligungsverfahren zurückgezogen. In der Zwischenzeit wurden verschiedene andere Nutzer evaluiert.

Diese Abklärungen ergaben, dass eine Fläche in dieser Grössenordnung in einem Neubau kaum zu marktgerechten Preisen vermietet werden kann. Einer Nachfrage nach kleineren Flächeneinheiten (<100m²) kann nicht entsprochen werden, da die Fläche sich auf Grund der baulichen Situation nicht beliebig unterteilen lässt. Als Ergebnis zeigt sich, dass nur die Nutzung als Verkaufsfläche für den Detailhandel eine sinnvolle Option darstellt. Dafür spricht, dass die verfügbare Fläche zum Konzept dieses Nutzers passt, dass die beschränkte Kundenfrequenz wenig Parkplätze resp. Fahrten erfordert und eine Marktmiete für den Neubau realisierbar ist.

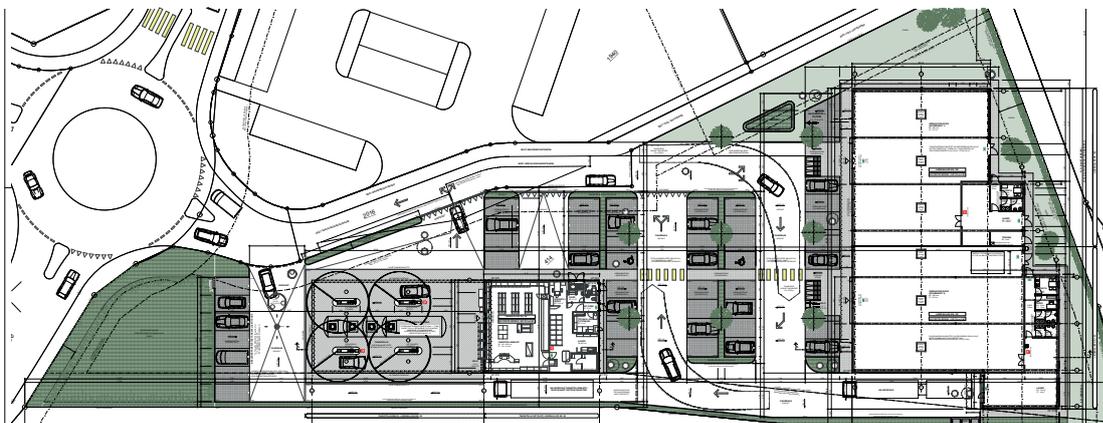


Abb. 1 Situationsplan Baugesuch 2013 mit Tankstelle links und Verkaufsgebäude rechts

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage und Anforderungen

UeO 13

Die UeO 13 bestimmt für den Sektor B die Nutzung und die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A gemäss GBR. Diese lassen Arbeitsnutzungen sowie bis 500 m² Verkaufsnutzung zu. Weitere und grössere Verkaufsflächen sind nicht zulässig.



Abb. 2 Rechtskräftiger Überbauungsplan «Mittleres Moos West» von Mai 2010

Art. 6

¹ In den Sektoren A und B gelten grundsätzlich die Nutzungsbestimmungen der Industrie- und Gewerbezone (IGZ) bzw. der Arbeitszone (A).

² Im Baufeld Verkaufsnutzung ist eine Verkaufsfläche von über 500 m² zugelassen.

³ Falls die Verkaufsnutzung ein Einkaufszentrum im Sinne der kantonalen Bauverordnung (BauV) darstellt, kommen die entsprechenden Bestimmungen der Bauverordnung, insbesondere über die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, zur Anwendung.

Einkaufszentren	<p>Art. 24 Abs. 1 BauV definiert Einkaufszentren als <i>«Verkaufseinheiten des Detailhandels, die aus einem oder aus mehreren Geschäften bestehen und ein breites, mehreren Geschäftszweigen angehörendes Warensortiment anbieten»</i>.</p> <p>Gemäss Wegleitung «Einkaufszentren» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) von 2013 ist dies bei einer Kombination von Fachmärkten und Lebensmittelläden gegeben, so dass ausserhalb eines Geschäftsgebietes und bei einer Gesamtverkaufsfläche von über 500 m² – wie im vorliegenden Fall – folgende Anforderungen erfüllt sein müssen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Der Standort muss in einem verbindlichen Siedlungskonzept nach Art. 25 Abs. 1 BauV enthalten sein.– Die Erreichbarkeit mit dem ÖV nach Art. 26 BauV ist nachzuweisen, es muss <i>«eine in kürzeren Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m (Weglänge) entfernt»</i> vorhanden und gut erreichbar sein.
Verkehrsaufkommen	<p>Die Kapazität des übergeordneten Verkehrsnetzes und insbesondere des «Mystery-Kreisels» ist beschränkt. Daher wurde in der UeO das zulässige Verkehrsaufkommen aus dem Perimeter auf 2000 Fahrten DTV begrenzt. Entsprechend ist das für Sektor B zulässige Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Verkehrs zum Sektor A begrenzt.</p>

1.3 Aufgabenstellung und Planungsziel

Aufgabe	<p>Es soll ermöglicht werden, dass im zweiten Verkaufslokal auf Parzelle Nr. 414 eine Verkaufsfläche für den Detailhandel eröffnet werden kann.</p>
Planungsziel	<p>Dazu soll die Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West» so geändert werden, dass zusätzlich zur Verkaufsfläche im Sektor A (Aldi) im Sektor B eine oder mehrere Verkaufsflächen von insgesamt maximal 1000 m² zulässig sind. Ausserdem soll der Nachweis erbracht werden, dass an diesem Standort ein Einkaufszentrum im Sinne der Baugesetzgebung zulässig ist.</p>

2. Änderung der Überbauungsvorschriften

Art. 6 der Überbauungsvorschriften soll so ergänzt werden, dass zusätzliche Verkaufsflächen im Sektor B zulässig werden.

Art. 6

¹ In den Sektoren A und B gelten grundsätzlich die Nutzungsbestimmungen der Industrie- und Gewerbezone (IGZ) bzw. der Arbeitszone (A).

² Im Baufeld «Verkaufsnutzung» im Sektor A ist eine Verkaufsfläche von über 500 m² zugelassen.

^{2bis} Im Sektor B sind Verkaufsflächen von insgesamt maximal 1000 m² zulässig.

³ Falls die Verkaufsnutzung ein Einkaufszentrum im Sinne der kantonalen Bauverordnung (BauV) darstellt, kommen die entsprechenden Bestimmungen der Bauverordnung, insbesondere über die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, zur Anwendung.

Mit dieser Ergänzung sind im Sektor B eine oder mehrere Verkaufsflächen von insgesamt maximal 1000 m² möglich. Wie bisher kann ein Einkaufszentrum (im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen, vgl. Kapitel 3.1) nur erstellt werden, wenn die entsprechenden Nachweise erbracht werden. Ausserdem bleibt die Beschränkung des Verkehrsaufkommens für den gesamten UeO-Perimeter unverändert auf 2000 Fahrten DTV (gemäss den Art. 8 UeV).

3. Auswirkungen

3.1 Einkaufszentren

Neu sollen im Perimeter der UeO zusätzliche Verkaufsnutzungen mit einer Fläche grösser als 500 m² möglich sein. Da die vorgesehenen Verkaufseinheiten in einer baulichen (ein Gebäude) und funktionalen Einheit (gemeinsame Parkierung) erstellt werden und eine erhebliche Sortimentsbreite erreicht wird, fällt das Vorhaben unter die Bestimmungen für Einkaufszentren gemäss Art. 24 ff. BauV.

Das Vorhaben erfüllt diese Anforderungen:

Regionales
Siedlungskonzept
Einkaufszentren

Für das Bödeli liegt ein Siedlungskonzept Einkaufszentren nach Art. 25 BauV vor, welches von der Gemeinde Interlaken 2015 erlassen werden soll (Stand Mitwirkung). Darin wird der Standort «Mittleres Moos West» berücksichtigt und grundsätzlich als geeignet eingestuft. 2014

wurde von der Gemeinde Matten ein Siedlungskonzept Einkaufszentren mit gleicher Stossrichtung als kommunaler Richtplan nach Art. 57 BauG erlassen.

Für die Gemeinde Interlaken ergeben sich folgende Folgerungen aus dem Konzept:

- Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten auf dem Bödeli bleibt auch mit den neuen Nutzungen gut und ist gesichert.
- Mit dem neuen Angebot entsteht ein Verkaufs-Cluster im Gebiet Mittleres Moos/Interlaken Ost.
- Die Konzentration stärkt die gute Erschliessung mit dem ÖV und trägt zu einer stabileren Auslastung der Buslinie bei. Die Konzentration der verschiedenen Angebote und die ausgebauten Fuss- und Velowege reduzieren Verbindungsfahrten zwischen den einzelnen Läden.
- Mit den bestehenden Überbauungsordnungen in diesem Gebiet sind die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Entwicklung gesetzt.
- Aus Sicht der Gemeinde Interlaken stehen der zusätzlichen Nutzung im Umfeld der Anschlüsse N8 keine öffentlich-rechtlichen Gründe entgegen. Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Massnahmen.

Erreichbarkeit ÖV	Die Erreichbarkeit des Areals mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die Bushaltestelle «Interlaken, Mittleres Moos» (Linie 104 im 30'-Takt und Line 103 im 60'-Takt) in 150 m Distanz (vor der Aldi-Filiale) erschlossen. In ca. 300 m Distanz befindet sich ausserdem die Haltestelle «Interlaken, Untere Bönigstrasse» (Linie 104). Die Wege zu beiden Haltestellen führen über Trottoirs, Fussgängerstreifen und Fusswege und sind somit ausreichend gesichert.
Fazit	Der Standort erfüllt mit Beschluss des «Siedlungskonzeptes Einkaufszentren» durch die Gemeinde Interlaken die Anforderungen an Einkaufszentren gemäss BauV.

3.2 Nachweis Verkehrsaufkommen

Gutachten	Die Nutzungen im UeO-Perimeter dürfen insgesamt nicht mehr als 2000 Fahrten DTV verursachen (Art. 8 UeV, Schwellenwert «verkehrsintensive Einrichtungen»). Den Nachweis, dass diese Fahrtenbeschränkung eingehalten wird liefern die Gutachten «Anschluss an die Kantonsstrasse, Leistungsfähigkeitsnachweis» vom 30. Januar 2008 sowie die «Verkehrsstudie» vom 26. Februar 2013, beide verfasst von der B+S AG, Bern.
-----------	---

Das erste Gutachten von 2008 erbrachte im Rahmen des Erlasses der UeO Nr. 13 den Nachweis im Hinblick auf die Verkaufsnutzung in Sektor A. Für Sektor B geht es von einer Arbeitsnutzung aus. Für das Baugesuch in Sektor B wurde 2013 das Folgegutachten erarbeitet, welches die effektive Verkehrsentwicklung in Sektor A (ca. 1'100 Fahrten DTV) und die Auswirkungen der zusätzlichen Verkaufsnutzung in Sektor B aufzeigt.

Mehrverkehr Sektor B	Für die zusätzliche Verkaufsnutzung in Sektor B geht das Gutachten von einem mittleren Verkehrsaufkommen über die Verkaufseinheiten von 10 Fahrten pro Parkplatz und Tag aus. Dies ist ein Mittelwert zwischen fahrtenintensiveren Angeboten des täglichen Bedarfs und Fachmärkten mit längeren Kundenaufenthaltszeiten und weniger Fahrten. Das Verkehrsaufkommen der Tankstelle wird separat berechnet. Ausserdem wird für die Fahrtenberechnung berücksichtigt, dass viele Kunden weitere Läden auf benachbarten Arealen besuchen. Für die kleinräumige Belastung des «Mystery-Kreisels» sind diese als zusätzliche Fahrten anzusehen, auch wenn sie bereits bisher aus der Region kommend dieses Ziel anfahren. Der durch die Nutzungsänderung induzierte Mehrverkehr beträgt ca. 700 Fahrten DTV ¹ .
Fazit	Das Gutachten zeigt auf, dass auch unter den neuen Rahmenbedingungen die Anzahl von 2000 Fahrten DTV eingehalten wird. Somit sind die Bestimmungen der UeO in diesem Punkt erfüllt und es handelt sich nicht um eine «verkehrsintensive Einrichtung».

3.3 Planbeständigkeit

Die Überbauungsordnung Nr. 13 trat im Mai 2010 in Rechtskraft. Eine Änderung im Jahr 2015 tangiert die Planbeständigkeit, die in der Regel mindestens während acht Jahren gewahrt werden soll. Für das Areal haben sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit jedoch massgebend geändert:

Entstehung der Bestimmungen für Sektor B	Zum Zeitpunkt der Erarbeitung und des Erlasses der UeO lag nur die Projektabsicht Aldi vor, für das restliche Areal, den Sektor B, gab es keine konkreten Entwicklungsabsichten. Das Fehlen einer konkreten Idee für den Sektor B führte dazu, dass dort keine Abweichungen von der Regelbauweise festgelegt wurde, die bereits in der vorher bestehenden ZPP enthalten waren.
Klären der Nutzungsmöglichkeiten	Seit 2010 hat eine Klärung der möglichen Nutzungen in Sektor B stattgefunden. Abklärungen der Bauherrschaft ergaben einen Bedarf nach weiteren Verkaufsflächen und einem breiten Sortimentsangebot an diesem Standort. Für andere, zonenkonforme Nutzungen, namentlich für ein Büro- oder Gewerbegebäude besteht keine Nachfrage (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.1).
Ausmass der UeO-Änderung	Die Änderung der Überbauungsvorschriften hat nur beschränkte Auswirkungen auf Raumplanung, Verkehr und Umwelt (vgl. Kapitel 3.4).

¹ DTV bisher gemäss Erläuterungsbericht zur UeO 2010: 1'130 Fahrten
DTV neu gemäss Verkehrsgutachten 2013: 1'844 Fahrten

Verkaufsstandort	In der Nachbarschaft des Standorts besteht faktisch bereits heute eine Konzentration verschiedener Verkaufsangebote mit einem insgesamt breiten Sortiment, insbesondere auch bereits mit Lebensmittelangeboten. Entsprechend ist die Ausweitung des Angebots relativ gering und es sind kaum Auswirkungen auf die regionale Ladenstruktur zu erwarten (vgl. Kapitel 3.1).
Verkehrsaufkommen	Für die Entwicklung des Areals war das Verkehrsaufkommen ein massgebender Eckwert. Die Anzahl Fahrten wurde begrenzt um die Leistungsfähigkeit des Knotens Mystery-Kreisel sicherzustellen. Diese Vorgaben aus der UeO gelten unverändert. Das neue Verkehrsgutachten der B+S AG von 2013 weist nach, dass sowohl die Anzahl Fahrten wie auch die Leistungsfähigkeit der Knoten mit der vorgesehenen Nutzungsänderung weiterhin eingehalten werden (vgl. Kapitel 3.2).
Bauprojekt	Das bewilligte Bauprojekt ist auf eine Verkaufsnutzung ausgelegt. Baulich sind keine Änderungen nötig. Die erstellten Flächen, Grundrisse und Bauvolumen können als Verkaufsfläche für den Detailhandel genutzt werden. Die im Bauprojekt realisierte Anzahl Abstellplätze lässt sowohl nach BauG wie auch nach den VSS-Norm eine Nutzung durch einen Detailhändler zu.

3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Lärmschutz und Luftreinhaltung	<p>Das Vorhaben erzeugt gegenüber dem bisherigen Bestand (Arbeitsnutzung in Sektor B) einen Mehrverkehr von ca. 700 Fahrten DTV (vgl. Kapitel 3.2). Auch mit der geänderten Nutzung bleibt das Verkehrsaufkommen des gesamten Areals innerhalb der mit der rechtskräftigen Überbauungsordnung gesteckten, unveränderten Rahmenbedingungen. Lärmschutz und Luftreinhaltung wurden bereits im Rahmen des Erlasses der UeO geprüft und die Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Vorgaben nachgewiesen.</p> <p>Für den Lärmschutz an den Gebäuden und Anlagen gelten unveränderte Rahmenbedingungen, deren Einhaltung auch die neue Nutzung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen hat.</p>
Weitere Umweltthemen	<p>Durch die Änderung der Überbauungsordnung ergeben sich keine veränderten oder zusätzlichen Auswirkungen auf folgende Themen, die deshalb nicht weiter vertieft werden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz– Wald, Naturschutzobjekte, Wildtiere– Gewässer-, Ufer- und Grundwasserschutz– Ver- und Entsorgung, Energie– Altlasten, Bodenschutz/Fruchtfolgefleichen, Baugrund– Naturgefahren, nicht ionisierende Strahlung, Störfallvorsorge

4. Verfahren

4.1 Übersicht und Termine

Die Änderung der Überbauungsordnung ist im ordentlichen Verfahren durchzuführen. Für das Verfahren ergibt sich folgender Ablauf:

	Schritt
Frühjahr 2015	Voranfrage Kanton
Frühjahr 2015	Entwurf Planungsunterlagen
Sommer 2015	Öffentliche Mitwirkung
Herbst 2015	Kantonale Vorprüfung
Winter 2015	Öffentliche Auflage
Winter 2015	Ev. Einspracheverhandlungen
Winter 2015	Beschlussfassung durch den grossen Gemeinderat
Frühjahr 2016	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

4.2 Zuständigkeiten

Die Änderung der Überbauungsordnung wurde von der Grundeigentümerschaft beantragt. Der Gemeinderat prüfte das Anliegen und stimmt ihm zu. Die vorliegenden Unterlagen wurden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft erarbeitet. Die Planungsarbeiten erfolgten durch die ecoptima ag, Bern.

4.3 Voranfrage

Voranfrage der Gemeinde

Der Gemeinderat unterstützt die angestrebte Änderung der UeO. Er ersuchte das AGR in einer Voranfrage vom 4. Februar 2015 zu den folgenden Fragen Stellung zu nehmen.:

1. Erachtet das AGR die vorgesehene Änderung der Überbauungsordnung als genehmigungsfähig?
2. Sind die vorgesehenen Ergänzungen des Siedlungskonzeptes Einkaufszentren nötig und stimmt das AGR diesen zu?

Rückmeldung des AGR

Auf die Stellungnahme des AGR im Schreiben vom 18. Februar 2015 wird wie folgt eingegangen:

- Die Änderung der UeO ist im ordentlichen Verfahren durchzuführen, da die Zulassung von Verkaufsflächen von über 500 m² eine umfangreiche Änderung der UeO bedeutet.
Es wird ein ordentliches Verfahren durchgeführt.

- Betreffend der Planbeständigkeit besteht seitens des AGR kein Vorbehalt.
Die Änderung der UeO wird entsprechend begründet.
- Die geplante Änderung der Überbauungsvorschriften sieht keine Begrenzung der Verkaufseinheiten bzw. der Gesamtverkaufsfläche vor, weshalb nicht abschliessend beurteilt werden kann, ob der DTV von max. 2000 Fahrten pro Tag tatsächlich eingehalten werden kann.
Die Summe der Verkaufsfläche in Sektor B wird auf 1000 m² begrenzt.
- Voraussetzung für die Änderung der UeO ist, dass der dafür vorgesehene Standort dem in kommunalen oder regionalen Planungen festgelegten Siedlungskonzept entspricht.
Ein Siedlungskonzept Einkaufszentren wird erarbeitet.
- Das Siedlungskonzept „Einkaufszentren« der Gemeinde Matten wurde als kommunaler Richtplan nach Art. 57 BauG erlassen und ist demnach, obwohl es das gesamte „Bödeli« bearbeitet, kein regionaler Richtplan. Es ist als Grundlage verwendbar, muss jedoch hinsichtlich Aktualität und geänderter Verhältnisse überprüft und mit Massnahmen für Interlaken ergänzt werden. Das Konzept muss vom Gemeinderat beschlossen (im Sinne von Art. 57 BauG) und in Anwendung von Art. 61 BauG vom AGR genehmigt werden.
Das Siedlungskonzept «Einkaufszentren» wird vom Gemeinderat Interlaken erlassen.

4.4 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gewährt. Im Rahmen dieser Aufgabe kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

4.5 Vorprüfung und Bereinigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit.

4.6 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

4.7 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.