

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Änderung Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»



Erläuterungsbericht

UeO-Änderung bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:1'000
- Anpassung Art. 6, 19 und 23

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Siedlungskonzept Einkaufszentren
- Mitwirkungsbericht

August 2016

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	9
3.1 Einkaufszentren	9
3.2 Nachweis Verkehrsaufkommen	10
3.3 Planbeständigkeit	11
3.4 Auswirkungen auf die Umwelt	12
4. Verfahren	13
4.1 Übersicht und Termine	13
4.2 Zuständigkeiten	13
4.3 Voranfrage	13
4.4 Mitwirkung	14
4.5 Vorprüfung und Bereinigung	15
4.6 Öffentliche Auflage	15
4.7 Beschlussfassung und Genehmigung	15
Anhang	17
Anhang 1 Leistungsfähigkeitsnachweis	17
Anhang 2 Verkehrsstudie	17
Anhang 3 Projekt Lärmschutzwand	17

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.

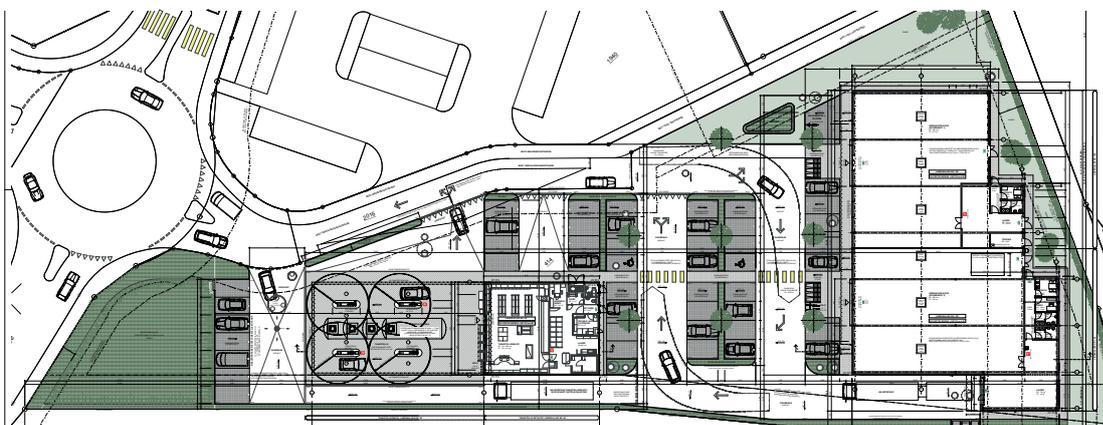


Abb. 1 Situationsplan Baugesuch 2013 mit Tankstelle links und Verkaufsgebäude rechts

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

Verkaufsflächen 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).

Lärmschutzwand Art. 19 der Überbauungsvorschriften sowie der Überbauungsplan werden so ergänzt, dass im Sektor B auch eine Lärmschutzwand erstellt werden kann. Diese Ergänzung erfolgt auf Grund einer Mitwirkungsangabe des betroffenen Nachbarn und mit dessen Einverständnis.

Art. 19

¹ An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle im Sektor A ist eine Lärmschutzwand vorgesehen.

² An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle im Sektor B ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Höhe zum Schutz der nördlichen Nachbarschaft vor Lärmimmissionen zulässig.

Die genaue Lage der Lärmschutzwand wird im Überbauungsplan definiert. Anhang 3 zeigt das zugrunde liegende Projekt.

Inkrafttreten Mit der Ergänzung von Art. 23 wird das Inkrafttreten der Änderungen geregelt.

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 2016 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

Fahrtencontrolling	Die UeO unterstellt den Standort einem Fahrtencontrolling. Die Fahrtenzahl ist auf höchstens 2'000 Fahrten DTV beschränkt (Art. 8 UeV). Die vorliegende Änderung der UeO hat keinen Einfluss auf diese Auflage. Das aktuelle Vorhaben hat sich dem bestehenden Fahrtencontrolling entsprechend unterzuordnen bzw. das Controlling ist auf die neuen Nutzungen auszuweiten.
Gutachten	<p>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 (Anhang 1) sowie die «Verkehrsstudie» vom 2. November 2015¹ (Anhang 2), beide verfasst von der B+S AG, Bern.</p> <p>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 2015 auf Grund einer neuen Verkehrszählung aktualisiert wurde. Es zeigt die effektive Verkehrsentwicklung in Sektor A (ca. 1'200 Fahrten DTV) und die Auswirkungen der zusätzlichen Verkaufsnutzung in Sektor B auf.</p>
Mehrverkehr Sektor B	Für die zusätzliche Verkaufsnutzung in Sektor B geht das Gutachten 2015 von einem Verkehrsaufkommen für die zusätzlichen Verkaufseinheiten von 12 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 ausgewiesen. Der durch die Nutzungsänderung induzierte Mehrverkehr beträgt ca. 700 Fahrten DTV ² .
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».

1 Aktualisierung einer ersten Version vom 26. Februar 2013

2 DTV bisher gemäss Erläuterungsbericht zur UeO 2010: 1'180 Fahrten
DTV neu gemäss Verkehrsgutachten 2015: 1'844 Fahrten

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).
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.
Lärmschutzwand	Neu wird eine zusätzliche Lärmschutzwand in Sektor B vorgeschrieben. Dies erfolgt im Interesse der Nachbarschaft, die Ergänzungen der Überbauungsordnung sind nötig, weil sie im Bereich zwischen öffentlichem Fussweg und Baulinie zu stehen kommt.

3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Lärmschutz und
Luftreinhaltung

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.

Für den Lärmschutz an den Gebäuden und Anlagen gelten unveränderte Rahmenbedingungen, deren Einhaltung auch die neue Nutzung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen hat.

In Hinblick auf die Minimierung der Immissionen für die nördlich an den Sektor B angrenzende Parzelle mit Wohnnutzung soll eine zweite Lärmschutzwand erstellt werden, welche eine optimale Abschirmung gegenüber den Parkplätzen bietet. Zur Einhaltung der Grenzwerte ist diese Lärmschutzwand nicht nötig.

Weitere Umwelt-
themen

Durch die Änderung der Überbauungsordnung ergeben sich keine veränderten oder zusätzlichen Auswirkungen auf folgende Themen, die deshalb nicht weiter vertieft werden:

- Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz
- Wald, Naturschutzobjekte, Wildtiere
- Gewässer-, Ufer- und Grundwasserschutz
- Ver- und Entsorgung, Energie
- Altlasten, Bodenschutz/Fruchtfolgeflächen, 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
Frühjahr 2016	Kantonale Vorprüfung
Sommer 2016	Öffentliche Auflage
Sommer 2016	Ev. Einspracheverhandlungen
Herbst 2016	Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat
Herbst 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 Grossen Gemeinderat beschlossen (im Sinne von Art. 57 BauG) und in Anwendung von Art. 61 BauG vom AGR genehmigt werden.
Das Siedlungskonzept «Einkaufszentren» wird vom Grossen Gemeinderat Interlaken erlassen.

4.4 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 24. Juli bis 24. August 2015 gewährt. Im Rahmen dieser Auflage gingen 3 Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat ein.

Auf Grund der Eingaben der Mitwirkung werden folgende Änderungen der Unterlagen vorgenommen:

- A) Siedlungskonzept Einkaufszentren
 - Der Standort «Einkaufszentrum (EKZ) Lütcheren, Interlaken West» wird in das Siedlungskonzept aufgenommen.
- B) Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»
 - Das Verkehrsgutachten wurde aktualisiert und die neuen Zahlen in die Unterlagen integriert. Es ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen.
 - Neu ist auch in Sektor B eine Lärmschutzwand gegenüber der Nachbarschaft vorgesehen. Diese wird mit Ergänzungen der Art. 9 und 19 in den Überbauungsvorschriften verankert.

4.5 Vorprüfung und Bereinigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte unter Einbezug weiterer Fachstellen die Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit. Im Vorprüfungsbericht vom 6. Juni 2016 wird der Änderung der Überbauungsordnung mit wenigen Anpassungen die Genehmigung in Aussicht gestellt. Aus der Vorprüfung ergeben sich die folgenden Anpassungen:

- Die Lärmschutzwand wird im Überbauungsplan in der genauen Lage festgelegt. Die Änderung von Art. 19 UeV wird entsprechend angepasst, eine Änderung von Art. 9 UeV ist nicht mehr nötig.
- Das Inkrafttreten der Änderung der UeO wird mit einer Ergänzung von Art. 23 UeV explizit geregelt.

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 Änderung der Überbauungsordnung (Plan und Vorschriften) wurden vom 28. Juli bis zum 29. August 2016 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein. Die Unterlagen können unverändert zur Beschlussfassung weitergeleitet werden.

4.7 Beschlussfassung und Genehmigung

Das Siedlungskonzept Einkaufszentren wird vom Grossen Gemeinderat Interlaken als Richtplan zur Ortsplanung (gemäss Art. 8 Abs. 1 Lit. g Organisationsreglement 2000, OgR) beschlossen.

Die Änderung der Überbauungsordnung (Plan und Vorschriften) wird ebenfalls vom Grossen Gemeinderat Interlaken (gemäss Art. 7 Abs. 1 Lit. b OgR) beschlossen.

Nach der Beschlussfassung wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung unterbreitet.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Leistungsfähigkeitsnachweis

Gutachten «Anschluss an die Kantonsstrasse, Leistungsfähigkeitsnachweis» der B+S AG, Bern vom 30. Januar 2008

separates Dokument

Anhang 2 Verkehrsstudie

Gutachten «Verkehrsstudie» der B+S AG, Bern vom 2. November 2015¹

separates Dokument

Anhang 3 Projekt Lärmschutzwand

Plan «Lärmschutzwand» des Architekturbüros E. Bornand GH/SIA/MAS Real Estate, Bern vom 13. November 2015

nachfolgende Seiten

¹ Aktualisierung einer ersten Version vom 26. Februar 2013

GEWERBEÜBERBAUUNG "MITTLERS MOOS WEST" (TANKSTELLE MIT SHOP + P

P&F Immobilien AG, St. Alban-Anlage 58, Postfach 4651, 4002 Basel

LÄRMSCHUTZWAND

DATUM: 13.11.2015, Rev. 04.04.2016

FORMAT: A3

MASSSTAB: 1:200

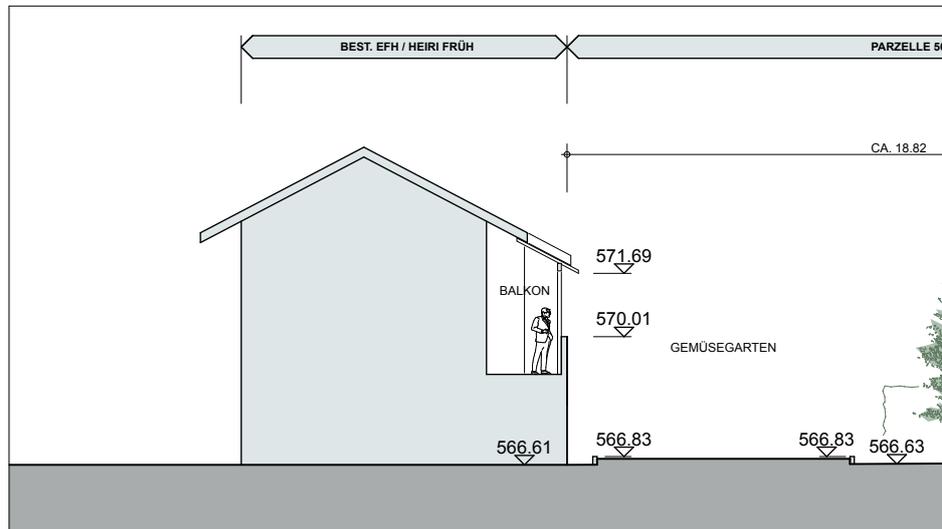
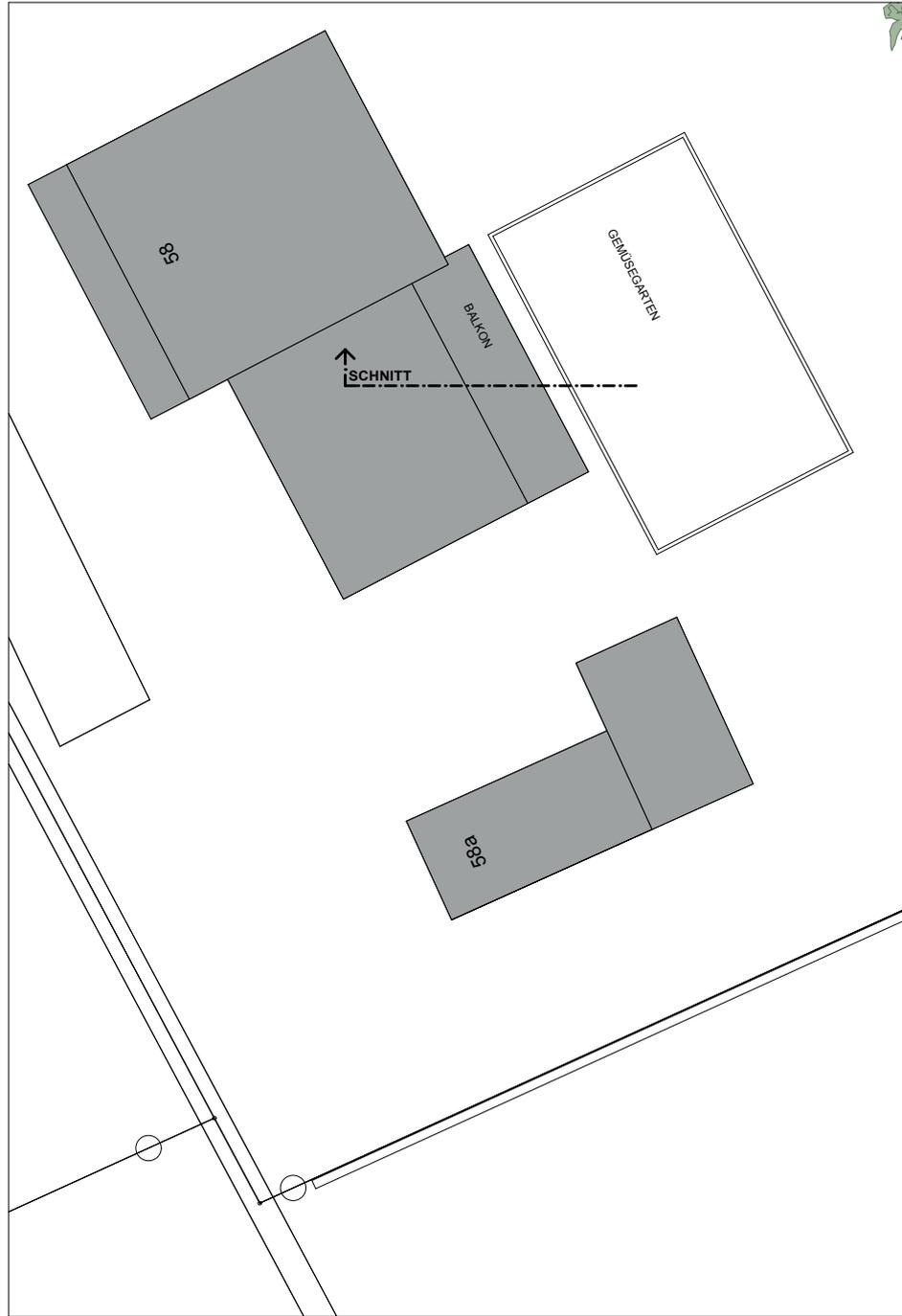
OBJEKT NR.: E1202

PLAN NR.: -

P&F Immobilien AG
St. Alban-Anlage 58
Postfach 4651
4002 Basel

Heiri Früh
Untere Bönigstrasse 58
3800 Interlaken

Architekturbüro E. Bornand
Thunstrasse 115
3006 Bern



ACHMÄRKTE), PARZELLE NR. 414, LINDENALLEE 98-102, 3800 INTERLAKEN

