

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

lk  
13.6.16  
→ bu

EINGEGANGEN 10. Juni 2016

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 73 27  
Telefax 031 633 73 21

Gemeindeverwaltung Interlaken  
General-Guisan-Strasse 43, Postfach 97  
3800 Interlaken

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Romano Lanzi  
G.-Nr.: 450 16 155  
Mail: romano.lanzi@jgk.be.ch

7. Juni 2016



## Interlaken; Änderung Überbauungsordnung Nr. 13 Mittleres Moos West und Siedlungskonzept Einkaufszentrum, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. März ist bei uns die Änderung Überbauungsordnung (UeO) Nr. 13 Mittleres Moos West und Siedlungskonzept Einkaufszentrum mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung der Überbauungsvorschriften vom März 2016
- Erläuterungsbericht vom Februar 2016
- Mitwirkungsbericht vom März 2016
- Siedlungskonzept Einkaufszentren vom März 2016
- Verkehrsstudie vom 2. November 2015
- Anschluss an die Kantonstrasse, Leistungsfähigkeitsnachweis vom 30. Januar 2008

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination AöV
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis OIK I
- Bundesamt für Strassen ASTRA
- beco Tourismus und Regionalentwicklung
- beco Immissionsschutz

Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung UeO Nr. 13 Mittleres Moos West und Siedlungskonzept Einkaufszentrum zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 2. Gesamtwürdigung

Die Gemeinde Interlaken beabsichtigt eine Änderung zu den Vorschriften der UeO Nr. 13 Mittleres Moos West vorzunehmen. Die UeO ist in die Sektoren A und B aufgeteilt, in denen die Nutzungsbestimmungen der Industrie- und Gewerbezone bzw. der Arbeitszone gemäss Gemeindebaureglement (GBR) gelten. Diese lassen Arbeitsnutzungen sowie Verkaufsnutzungen bis max. 500 m<sup>2</sup> zu. Insgesamt sollen zukünftig maximal 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen möglich sein. Um das möglich zu machen, müssen einige Artikel der UeO-Vorschriften angepasst werden. Gleichzeitig wurde mit dem „Siedlungskonzept Einkaufszentren“ der Nachweis erbracht, dass am vorliegenden Standort ein Einkaufszentrum im Sinne der Baugesetzgebung sinnvoll und zulässig ist.

Weil die Kapazität des Verkehrsnetzes beschränkt ist, spielt das Verkehrsaufkommen für die Beurteilung ebenfalls eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund wurde in der UeO das zulässige Verkehrsaufkommen aus dem Perimeter auf 2000 Fahrten DTV begrenzt. Diese Angaben werden mit den zusätzlichen Berichten „Verkehrsstudie“ und „Leistungsfähigkeitsnachweis“ dokumentiert.

Die vorliegende UeO trat im Jahr 2010 in Rechtskraft. Eine Änderung im Jahr 2016 tangiert die Planbeständigkeit, die in der Regel mindestens während acht Jahren gewahrt werden soll. Nur bei erhebliche geänderte Verhältnisse ist eine Anpassung der Planung möglich. Diese werden im Erläuterungsbericht (Kap. 3.3) dargelegt und sind nachvollziehbar.

## 3. Genehmigungsvorbehalte

### 3.1 Überbauungsvorschriften

Titelseite Es wird auch Art. 9 angepasst. Bitte Titelseite ergänzen: Anpassung Art. 6, Art. 9 und Art. 19.

Art. 23 Der Artikel ist mit einem zweiten Absatz zu ergänzen, der das Inkrafttreten der Änderung regelt.  
 Beispiel: *Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.*

### 3.2 Siedlungskonzept Einkaufszentren (nach Art. 57 BauG)

In Kap. „6.1 Allgemeines“ wird festgehalten, dass dieses Konzept im Sinne eines Richtplans behördenverbindlich sein soll. Die entsprechenden Genehmigungsvermerke sind in Kap. „6.5 Genehmigungsvermerke“ abgedruckt. Sie entsprechen nicht der AGR-Vorlage (Hier zu finden: [http://www.igk.be.ch/igk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/muster\\_und\\_checklisten.html](http://www.igk.be.ch/igk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/muster_und_checklisten.html) → kommunaler Richtplan). Die Zeile für den Grossen Gemeinderat (Legislative) ist zu streichen. Nur die Exekutive beschliesst das behördenverbindliche Konzept. Auch Kap. „6.4 Beschlussfassung und Genehmigung“ erfordert deshalb eine Anpassung.

## 4. Empfehlungen und Hinweise

### Überbauungsvorschriften

Art. 19 Im Überbauungsplan ist bereits eine Lärmschutzwand festgelegt. Wir empfehlen deshalb auch die nun in Sektor B vorgesehene Wand im Plan festzulegen. Somit könnte die Anpassung an Art. 9 Abs. 1 weggelassen werden.  
 Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass für Strassenabstände gemäss GBR von Interlaken das übergeordnete Recht vor geht. Laut Art. 80 Abs. 1b des Strassengesetzes gelten für Bauten und Anlagen an Fuss- und Radwegen 3,6 m Abstand ab Fahrbahnrand. Das bedeutet, dass für die geplante Lärmschutzwand ein Streifen von 2.4 m übrig bleibt (1 m Hecken, 3 m Fuss- und Radverbindung, 3,6 m Strassenabstand). Dies verstärkt unsere obengenannte Empfehlung.

### Siedlungskonzept Einkaufszentren

Falls es auf Basis des vorliegenden Konzepts zu konkreten Planungen - z.B. Neubau oder Erweiterung von Einkaufszentren - kommen wird, sind die lokalen Belastbarkeiten zu überprüfen bzw. deren Bestimmungen einzuhalten. Falls es auf Grund eines Vorhabens zu übermässigen Belastungen kommen sollte, ist aufzuzeigen mit welchen Massnahmen der nötige lufthygienische Handlungsspielraum geschaffen werden kann und in welchen behördenverbindlichen Planungen die Umsetzung dieser Massnahmen vorgesehen ist.

### Fahrtencontrolling

Es ist zu beachten, dass es sich bei dieser UeO um einen Standort handelt, der einem Fahrtencontrolling unterstellt ist. Die Fahrtenzahl ist dabei auf höchstens 2'000 Fahrten DTV beschränkt (Art. 8 UeV). Die vorliegende Änderung der UeO hat keinen Einfluss auf diese Auflage. Das vorliegende Vorhaben hat sich dem bestehenden Fahrtencontrolling entsprechend unterzuordnen bzw. das Controlling ist auf die neuen Nutzungen auszuweiten.

### Baulinien

Mit dem Projekt "Bereinigung der Baulinien des in Betrieb stehenden Nationalstrassennetzes" werden die Baulinien im Bereich des Anschlusses Interlaken-Ost im nationalstrassenrechtlichen Plangenehmigungsverfahren (Ausführungsprojekt) angepasst. Diese sind zwar nicht Bestandteil der vorliegende Änderung aber zur Information teilweise geringfügig falsch in den Planunterlagen eingetragen (Siehe Beilage 3 der Stellungnahme ASTRA).

## **5. Weiteres Vorgehen**

Die Änderung der Überbauungsordnung „Änderung UeO Nr. 13 Mittleres Moos West und Siedlungskonzept Einkaufszentrum“ ist gemäss Kapitel 3 zu bereinigen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften des Präsidenten/der Präsidentin und des Sekretärs/der Sekretärin des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis des Gemeindeschreibers/der Gemeindeschreiberin einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach), inkl. Vorgaben Richtplanmassnahmen A 01, A 05 und A 07 sofern relevant;
- die Auflageexemplare mit der Bezeichnung der Parzellen, die Gegenstand von Einsprachen sind;
- Publikationstexte;
- die Einsprachen und die Protokolle der Einspracheverhandlung;
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen;
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments.

Aus beiliegender Checkliste können Sie entnehmen, welche Dokumente und Daten wir für die Genehmigung Ihres Projektes benötigen. Das Genehmigungsverfahren wird erst aufgenommen, wenn wir über diese verfügen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Romano Lanzi, Raumplaner

- Überzählige Dossier retour
- Fachberichte

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Ecoptima AG

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- AöV
- ASTRA
- OIK I
- beco Tourismus und Regionalentwicklung
- beco Immissionsschutz