

Einwohnergemeinde Interlaken

Siedlungskonzept Einkaufszentren und Änderung Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»

Mitwirkungsbericht

März 2016

5341_MWB_160304.indd/bm

1. Übersicht

Dieser Mitwirkungsbericht führt die Anliegen der Mitwirkenden auf, nimmt aus Sicht der Gemeinde dazu Stellung und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

1.1 Mitwirkungsaufgabe

Die Unterlagen zum Siedlungskonzept Einkaufszentren und zur Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West» wurden vom 24. Juli bis zum 24. August 2015 öffentlich aufgelegt. Gegenstand der Auflage bildeten:

- A) Siedlungskonzept Einkaufszentren
 - Bericht/Konzept nach Artikel 57

- B) Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»
 - Anpassung Artikel 6
 - Erläuterungsbericht (zur Einsichtnahme)

1.2 Übersicht über die Eingaben

Während der Auflagefrist gingen 3 Eingaben ein. Auf den nachfolgenden Seiten sind die Anliegen der Mitwirkenden und die Stellungnahmen des Gemeinderates im Detail aufgeführt.

1.3 Resultat der Mitwirkung

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

- A) Siedlungskonzept Einkaufszentren
 - Der Standort «Einkaufszentrum (EKZ) Lütscheren, 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.

2. Stellungnahme der Gemeinde zu den Mitwirkungsanliegen

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
Eingabe Nr. 01: VCS			
1.1	Eine zentrale Parkierung für die verschiedenen Einkaufsangebote im Gebiet Mittleres Moos fehlt.	Das Gewerbegebiet Mittleres Moos ist in den vergangenen Jahrzehnten stückweise gewachsen. Inzwischen sind viele verschiedene Nutzungen realisiert. Nachträglich ist ein Gesamtverkehrskonzept mit einer zentralen Parkierungsanlage nicht mehr möglich. Die Kunden und Lieferanten der verschiedenen Geschäfte wünschen Parkplätze beim jeweiligen Geschäft. Ein Synergiepotential besteht bei Kunden, die mehrere Geschäfte zugleich besuchen. Das ausgebaute Fusswegnetz ermöglicht es, ohne Autofahrt weitere Geschäfte zu besuchen. Diese Synergien sind jedoch beschränkt, da viele Geschäfte sperrige und/oder schwere Güter anbieten, die mit Fahrzeugen transportiert werden.	A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – keine
1.2	Die Velostreifen im Umfeld der Einkaufsnutzungen sind unvollständig. Im Siedlungskonzept sind Verbesserungen für den LV aufzuzeigen und umzusetzen.	Attraktive LV-Verbindungen im Bödeli können zu einem höheren LV-Anteil bei den Kunden beitragen und so das Verkehrsaufkommen verringern. Die Gemeinde unterstützt die Schliessung von Lücken im Velonetz, die entsprechenden Planungen werden im Rahmen des RGSK 2. Generation koordiniert. Dies ist auch im Siedlungskonzept Einkaufszentren dokumentiert. Im Gebiet Mittleres Moos sollen zudem in Absprache mit den Nachbargemeinden Signalisationen und Markierungen für nicht offizielle Veloverbindungen ergänzt werden. Die für die Fusswegverbindungen benötigten Trottoirs sind im Gebiet ausreichend vorhanden. Die Lage der Fussgängerstreifen wurde vor Kurzem überprüft und für gut befunden.	A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
1.3	Für das Gebiet «Mittleres Moos» sind keine Massnahmen zur Beruhigung des MIV vorgesehen.	Die Kreuzung Autobahn–Werkhof/Feuerwehr wird zum Kreisel umgebaut. Dadurch wird eine Reduktion der Fahrgeschwindigkeit auf der Lindenallee erreicht. Weitere Massnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nicht nötig und entsprechend auch nicht vorgesehen.	A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – keine
1.4	Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgabe max. 2000 DTV im gesamten UeO-Perimeter eingehalten wird. Bei einer Überschreitung sind fahrtenbeschränkende Massnahmen zu ergreifen.	Bereits für die bestehenden Nutzungen ist ein Monitoring installiert. Dieses wird auf die neuen Nutzungen ausgedehnt. Das vorliegende aktualisierte Verkehrsgutachten der B+S AG vom 2. November 2015 zeigt auf, dass die Begrenzung bisher und auch künftig eingehalten wird. Falls die Begrenzung überschritten würde, wäre dies nicht zulässig, da es nicht durch die Baubewilligung abgedeckt wäre. Entsprechend wäre ein zulässiger Zustand wiederherzustellen, z.B. durch die Änderung der Nutzungsart oder durch verkehrslenkende Massnahmen.	A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – Der Erläuterungsbericht wird gemäss den neuen Zahlen angepasst.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
Eingabe Nr. 02: BLS			
2.1	Der Standort Lütscheren / Parzelle Nr. 1851 ist ebenfalls in die Liste der Einkaufszentren aufzunehmen. Im Rahmen der Aufwertungsmassnahmen beabsichtigt die Grundeigentümerin, dort einen Fachmarkt anzusiedeln.	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem vorgesehenen Anbieter um einen Fachmarkt (kein Einkaufszentrum im Sinne des Gesetzes) handelt. Die Ansiedlung eines Supermarkts wird an diesem Standort nicht als sinnvoll erachtet.</p> <p>Das Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse D. Ausreichende Anschlüsse an das Kantonsstrassennetz und den Langsamverkehr sind im Rahmen der weiteren Projektierung nachzuweisen.</p> <p>In der Arbeitszone A (kein Geschäftsgebiet im Sinne des Gesetzes) ist ein Einkaufszentrum mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche nicht zulässig. Einzelne Fachmärkte stellen jedoch keine Einkaufszentren dar und sind deshalb in der Arbeitszone zonenkonform. Das Projekt bräuchte demnach weder einen Eintrag im Siedlungskonzept Einkaufszentren noch eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG.</p> <p>Gemäss der Grossratsvorlage zur Baugesetzrevision vom 18. September 2015 sollen an Stelle der «Einkaufszentren» über 500 m² neu «Detailhandelseinrichtungen mit Geschossfläche grösser als 750 m²» als besondere Bauten und Anlagen gelten. Damit wäre auch ein Fachmarkt von den entsprechenden Regelungen betroffen. Es erscheint daher sinnvoll, auch diesen Standort bereits jetzt im Siedlungskonzept Einkaufszentren zu berücksichtigen.</p>	<p>A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Aufnahme des Standorts «Einkaufszentrum (EKZ) Lütscheren, Interlaken West» in das Siedlungskonzept Einkaufszentren <p>B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i></p> <ul style="list-style-type: none">– keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
Eingabe Nr. 03: Heiri Früh			
3.1	Die Planbeständigkeit wird nicht eingehalten. Es sind die gleichen Rahmenbedingungen einzuhalten, die auch gegenüber Aldi eingefordert wurden.	Die geänderten Verhältnisse werden in den Unterlagen ausführlich dargelegt und im Rahmen einer Voranfrage vom AGR anerkannt. Zu den Rahmenbedingungen analog Aldi vgl. nachstehende Punkte.	A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – keine
3.2	Die Studie zum Verkehrsaufkommen ist zu aktualisieren, basierend auf aktuellen Zählungen und dem neu vorgesehenen Nutzungsmix.	Das Verkehrsgutachten wurde aktualisiert. Zur Überprüfung der bisherigen Einschätzung wurde eine zweite Zählung des Verkehrsaufkommens zur Abendspitzenstunde am 20. Oktober 2015 durchgeführt. Gegenüber der ersten Zählung vom 16. Oktober 2012 wurde ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen festgestellt. Auch mit diesen neuen Zahlen weist das Verkehrsgutachten nach, dass die zulässige Fahrtenzahl eingehalten (1844 Fahrten DTV) und die geforderte Leistungsfähigkeit nachgewiesen (Gesamtqualitätsstufe B) ist. Es ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Planung.	A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – Der Erläuterungsbericht wird gemäss den neuen Zahlen angepasst.
3.3	Das Gebäude wurde für ein Einkaufszentrum gebaut und ist für andere Nutzungen nicht geeignet.	Das realisierte Gebäude wurde als flexibel nutzbares Gewerbegebäude geplant und realisiert. Da sich kein gewerblicher Mieter finden liess, soll mit der Änderung der Überbauungsordnung eine Verkaufsnutzung ermöglicht werden.	A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – keine
3.4	Es ist eine zusätzliche Lärmschutzwand analog der Situation gegenüber Aldi zu erstellen.	Im Sektor B soll eine Lärmschutzwand zum Schutz der nördlichen Nachbarn vor Verkehrsimmissionen erstellt werden. Die Lage und Gestaltung ist im Rahmen des Bau- und Umgebungsprojektes festzulegen. Die Bauherrschaft beabsichtigt in Absprache mit dem Mitwirkenden eine Lärmschutzwand gemäss Anhang zum Erläuterungsbericht bewilligen zu lassen.	A) <i>Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine B) <i>Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – Ergänzung Art. 9 und 19 UeV mit der Bestimmung über eine Lärmschutzwand in Sektor B

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
3.5	Für das Einkaufszentrum ist eine Tiefgarage nötig, analog der Vorgaben für das Baufeld A.	Im bestehenden Baufeld «Verkaufsnutzung» sind eine Verkaufsfläche von ca. 1'700 m ² sowie ca. 98 Parkplätze realisierbar. Im Sektor B sind bisher max. 500 m ² Verkaufsfläche zulässig sowie die entsprechende Parkierung. Mit der Änderung der UeO kommen max. 500 m ² Verkaufsfläche hinzu. Die Anzahl Parkplätze, die zulässigen Fahrten DTV sowie das zulässige Bauvolumen bleiben unverändert. Die Erstellung weiterer Parkplätze oder einer zweiten Einstellhalle drängt sich nicht auf.	<i>A) Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine <i>B) Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – keine
3.6	Es sind noch nicht alle Auflagen aus dem Gesamtbauentscheid erfüllt, namentlich die Signalisation «kein Vortritt» fehlt.	Die nötige Signalisation wurde am 30. Juni 2015 von den Fachstellen vor Ort besprochen und im Moment als genügend erachtet. Eine weitere Überprüfung ist sinnvoll, wenn sich die Situation massgeblich verändert.	<i>A) Siedlungskonzept Einkaufszentren:</i> – keine <i>B) Änderung der Überbauungsordnung Nr. 13 «Mittleres Moos West»</i> – keine