

EINGEGANGEN - 8. Mai 2012

Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler
Herr Martin Pestalozzi
Rechtsanwalt
Seefeldstrasse 9a
8630 Rüti

Baden, 3. Mai 2012
Zuständige Assistentin: S. Schömig

Gestaltungsplan HGO

Sehr geehrter Herr Kollege

Zu Ihrer Orientierung sende ich Ihnen in der Beilage eine Kopie meiner heutigen Stellungnahme an den Gemeinderat Spreitenbach.

Mit kollegialen Grüssen
BINDER RECHTSANWÄLTE


Alexander Rey

Beilage

Dr. Markus Binder
LL.M.
Rechtsanwalt und Notar

Alexander Rey
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau-
und Immobilienrecht

Prof. Dr. Andreas Binder
lic.oec. HSG
Rechtsanwalt

Markus Läufer
LL.M., Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Familien-
recht, Mediator SAV

Dr. Christine Hehli Hidber
Rechtsanwältin

Angela Rahm
Rechtsanwältin

Roman Gutzwiller
Rechtsanwalt

Konsulent
Dr. Julius Binder
Rechtsanwalt

Unternehmensberatung
Binder & Partner AG

Binder Rechtsanwälte
Rechtsberatung und Notari

Langhaus am Bahnhof
CH-5401 Baden
T +41 (0)56 204 02 00
F +41 (0)56 204 02 01

Aarauerstrasse 10
CH-5600 Lenzburg 1
T +41 (0)62 888 40 80
F +41 (0)62 888 40 81

mail@binderlegal.ch
www.binderlegal.ch

Alle Anwältinnen und
Anwälte sind im Anwalts-
register eingetragen

Einschreiben (R)
Gemeinderat
Poststrasse 13
8957 Spreitenbach

Baden, 3. Mai 2012
Verantwortliche Assistentin: Stephanie Hug

Stellungnahme

zu den Einwendungen des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS) zum Gestaltungsplan P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Namens meiner Mandantin stelle ich folgende

Rechtsbegehren

1. Die Einwendungen seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" sei unter den folgenden Änderungen zu beschliessen:
 - a) § 17 SNV sei durch einen neuen Abs. 1^{bis} mit folgendem Wortlaut zu ergänzen: "Für die Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung dürfen maximal 300 PP bewilligt

Dr. Markus Binder
LL.M.
Rechtsanwalt und Notar

Alexander Rey
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau-
und Immobilienrecht

Prof. Dr. Andreas Binder
lic.oec. HSG
Rechtsanwalt

Markus Läufer
LL.M., Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Familien-
recht, Mediator SAV

Dr. Christine Hehli Hidber
Rechtsanwältin

Angela Rahm
Rechtsanwältin

Roman Gutzwiller
Rechtsanwalt

Konsulent
Dr. Julius Binder
Rechtsanwalt

Unternehmensberatung
Binder & Partner AG

Binder Rechtsanwälte
Rechtsberatung und Notar

Langhaus am Bahnhof
CH-5401 Baden

T +41 (0)56 204 02 00
F +41 (0)56 204 02 01

Aarauerstrasse 10
CH-5600 Lenzburg 1
T +41 (0)62 888 40 80
F +41 (0)62 888 40 81

mail@binderlegal.ch
www.binderlegal.ch

Alle Anwältinnen und
Anwälte sind im Anwalts-
register eingetragen

werden. Sie sind von den der Wohnnutzung dienenden PP zu trennen."

b) § 18 Abs. 1 SNV sei wie folgt neu zu formulieren: "Mit einem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu genehmigenden Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Mitarbeitende, Besucher, Kunden, Bewohner) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der SNV bewältigt werden kann. Das Mobilitätskonzept wird durch die Bauherrschaft aufgebaut und betrieben und muss zwingend folgende Massnahmen enthalten:

- Informationen und Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs (z.B. Ökobonus).
- Informationen und Anreize zur Benützung des Langsamverkehrs.
- Bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot, mindestens aber ein Carsharing-Standplatz.
- Betrieb eines bedarfsgerechten Hauslieferdienstes für die Verkaufsnutzung."

3. Auf die Durchführung einer Einwendungsverhandlung sei zu verzichten.

unter folgender

Begründung:

I. FORMELLES

A. Vollmacht

- 1 Der Unterzeichnende ist von der Genossenschaft Migros Aare (im folgenden: GMA) bevollmächtigt.

Beweis:

- Vollmacht Beilage 1
- Handelsregisterauszug der Migros vom 18. April 2012 Beilage 2

B. Frist

- 2 Der GMA wurde keine Frist für die Einreichung der vorliegenden Stellungnahme gesetzt, weil zunächst versucht wurde, direkt mit dem Einwender eine Einigung zu erzielen. Nachdem dies gescheitert ist, beantragt die GMA die Fortführung des Verfahrens und reicht entsprechend die vorliegende Stellungnahme zur Einwendung ein.

II. MATERIELLES

A. Vorbemerkungen

1. Legitimation des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS)
 - a. Nachweis gemäss Art. 55 Abs. 4 USG
- 3 Es ist unbestritten, dass Gegenstand des Gestaltungsplans P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO) (im Folgenden: Gestaltungsplan HGO) eine Anlage ist, die der Umweltverträglichkeitspflicht gemäss Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 untersteht.
- 4 Demzufolge steht das Beschwerderecht dem VCS unter den übrigen Voraussetzungen des Art. 55 USG zu. Dabei ist davon auszugehen, dass auch bereits die Erhebung einer Einwendung, die zwingende Voraussetzung einer allfälligen Beschwerde darstellt (vgl. § 4 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993), einen Beschluss des obersten Exekutivorgans des VCS im Sinne von Art. 55 Abs. 4 USG voraussetzt. Ein solcher Beschluss fehlt vorliegend, da weder ein Beschluss des obersten Exekutivorgans des VCS Schweiz noch ein solcher der Sektion Aargau vorzuliegen scheint; jedenfalls wird solches in den Einwendungen nicht behauptet und ergibt sich auch nicht aus der eingereichten Vollmacht. Ob der entsprechende Beschluss auch nach Ablauf einer Einwendungsfrist gefällt werden kann, scheint fraglich, da es um den Entscheid über die *Beschwerdeerhebung* geht (vgl. dazu Reinhard Zweidler, Vereinfachung der UVP - Präzisierung des Verbandsbeschwerderechts, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 2007, S. 533). Ein Entscheid über die *Beschwerdeerhebung* kann schon begrifflich nur vor Einreichung eines Rechtsmittels, nicht aber danach gefällt werden. Selbstverständlich könnte eine Vollmacht des obersten Exekutivorgans nachgereicht werden, sofern der Beschluss zur Erhebung des Rechtsmittels vor Ablauf der Einwendungsfrist gefasst wurde.
- 5 Demnach hat die Einwenderin den Nachweis zu erbringen, dass der Beschluss über die Einwendung vor Ablauf der Einwendungsfrist durch den Vorstand erfolgt ist.

b. Zulässigkeit der vorgebrachten Rügen (Art. 55b Abs. 3 USG)

- 6 Aufgrund der Erfahrungen im Beschwerdeverfahren betreffend die Teiländerung "Wille" (IKEA) der Bau- und Nutzungsordnung wurde festgestellt, dass das Gebiet Ost der Handels- und Gewerbezone durch die damalige Regelung sehr stark eingeschränkt wurde und der Verkaufsflächenanteil (10 % der zulässigen Bruttogeschossfläche, das heisst rund 6'711 m²) für eine wirtschaftliche Projektierung oder für einen allfälligen Verkauf des Areals ungenügend war (dazu und zum Folgenden: Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung Spreitenbach vom 21. Juni 2005, S. 44). Zudem wurde argumentiert, das Verbot von Einkaufszentren und Fachmärkten stehe in einem gewissen Widerspruch zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen. Ursprünglich sei zudem eine Verkaufsnutzung von 100% zulässig gewesen und die Erschliessung sei namentlich unter Berücksichtigung der zukünftigen Limmattalbahn ideal. Schliesslich wurden Rechtsgleichheitsgründe (Gebiet "Wille") vorgebracht. Aufgrund dieser Überlegungen wurde schliesslich die zulässige Verkaufsfläche im Rahmen einer Änderung von § 11 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Spreitenbach vom 26. August 2003 / 26. Januar 2005 auf 10'000 m² Nettoladenfläche erhöht (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2005).
- 7 Im Rahmen einer weiteren Änderung von § 11 BNO wurden auch hinsichtlich des Verkehrsaufkommens neue flankierende Massnahmen getroffen, namentlich wurde verlangt, dass ein Mobilitätskonzept zu erstellen ist. Ferner wurde die Pflicht zum Erlass einer kostenpflichtigen Parkplatzbewirtschaftung wieder aufgenommen, wenn auch in leicht veränderter Form (§ 11 Abs. 9 BNO). Mit dem Gestaltungsplan HGO wird diese im Juni 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossene Öffnung der Handels- und Gewerbezone im Bereich Ost für Wohnnutzungen, die durch eine Änderung von § 11 BNO erreicht wurde, umgesetzt.
- 8 Der VCS hat sich am ersten Verfahren zur Änderung von § 11 BNO im Jahr 2005 beteiligt und unter anderem in seiner Einsprache vom 17. Mai 2005 verlangt, es müsse für die Teiländerung BNO betreffend HGO eine UVP erster Stufe durchgeführt werden. In der Folge hat er jedoch entschieden, gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung kein Rechtsmittel einzulegen, wohl in der Meinung, die UVP erster Stufe könne auch im Gestaltungsplan durchgeführt werden. Das ist an sich richtig; in der Tat kann bezogen auf die im Planperimeter HGO geplanten Anlagen im Gestaltungsplanverfahren eine UVP durchgeführt werden. Eine UVP bezogen auf ein Areal, das ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt, ist demgegenüber weder möglich noch sinnvoll, namentlich weil entsprechende Massnahmen aufgrund der territorialen Beschränkung des Planpe-

rimeters gar nicht angeordnet werden können. Im damaligen Verfahren zur Verankerung der vergrösserten Verkaufsfläche hat der VCS jedoch nicht verlangt, was er heute geltend macht, nämlich eine UVP und die Anordnung entsprechender Massnahmen über den Bereich des Perimeters des Gestaltungsplans HGO hinaus. Selbst wenn er dies getan hätte, ist festzuhalten, dass er in der Folge darauf verzichtet hat, diese Problematik beschwerdeweise zu klären.

- 9 Gemäss Art. 55b Abs. 3 USG verliert eine beschwerdeberechtigte Organisation die Möglichkeit, Rügen vorzubringen, soweit sie diese bereits in einem vorgelagerten Verfahren hätte vorbringen können. Ob diese Bestimmung für den vorliegenden Fall an den ohnehin geltenden Bestimmungen etwas geändert hat, ist nicht auf Anhieb ersichtlich. Die *Anfechtung eines Nutzungsplans bei dessen späterer Anwendung* – etwa im Baubewilligungsverfahren oder in einem Gestaltungsplanverfahren – ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 131 II 103, E. 2.4.1; Entscheid des Bundesgerichts 1P.640, 642/2006 vom 29. Mai 2007, E. 4.4; BGE 123 II 337, E. 3a; 119 Ib 480, E. 5c; Aemisegger/Haag, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010, Art. 33 Rz. 86) nämlich *grundsätzlich ausgeschlossen* und nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.
- 10 Das Mitwirkungsverfahren für die Änderung von § 11 BNO und den vorliegenden Gestaltungsplan HGO fand gemeinsam statt (Amtsblatt des Kantons Aargau vom 7. Juni 2010). Auch die öffentliche Auflage der Änderung von § 11 BNO wurde im Amtsblatt des Kantons Aargau vom 28. August 2010 publiziert.
- 11 In den Verfahren, die zu den Änderungen von § 11 BNO hin zu seinem heutigen Wortlaut führten, wurde einerseits die Verkaufsfläche im Umfang von 10'000 m² verankert bzw. an ihr festgehalten, andererseits fanden aber auch umweltrelevante Vorschriften Aufnahme, gerade im Hinblick auf den Verkehr und die Parkierung (§ 11 Abs. 9 BNO). § 11 BNO befasst sich mit dem gesamten Bereich HG, im Gegensatz zum vorliegenden Gestaltungsplanverfahren, das sich nur auf den Teilbereich HGO erstreckt und folglich gar nicht dazu geeignet ist, umweltrechtliche Vorschriften für den gesamten Bereich HG aufzunehmen.
- 12 Es kommt daher einer unzulässigen inzidenten Normenkontrolle bezüglich § 11 BNO gleich, wenn sich eine Umweltorganisation am Verfahren, das zur Änderung von § 11 BNO und damit zu Änderungen für den gesamten Bereich HG führt, nicht beteiligt bzw. nicht verlangt, dass bei einer Festsetzung einer Verkaufsfläche von 10'000 m² im Bereich HGO eine UVP auch über den Bereich HG West erstellt wird, um danach im Gestaltungsplanungsverfahren für den

Teilbereich HGO geltend zu machen, es sei eine UVP über den gesamten Bereich HG durchzuführen. Der Einwand, die in § 11 BNO enthaltene Zulassung von 10'000 m² Verkaufsflächen angrenzend an die bestehende Verkaufsfläche Tivoli führe dazu, dass eine gesamthafte UVP über die gesamten Verkaufsflächen und Parkfelder im Gebiet HGO *und* HGW durchgeführt werden müsse, hätte offensichtlich im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens (Änderungen von § 11 BNO) geltend gemacht werden können und müssen und kann daher vorliegend nicht mehr vorgebracht werden. Dies umso mehr, als sich aus den Ausführungen des Gemeinderates zur Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2011 auch ohne weiteres ein von der Gemeinde vorgeschriebener erschliessungstechnischer Zusammenhang zwischen den geplanten und den bestehenden Verkaufsflächen ergibt (S. 33).

- 13 Das Vorgehen des Einwenders verstösst aber auch gegen Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV; § 4 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007). Der Einwender hat sich am Verfahren des Jahres 2005, in dem die zulässige Nettoladenfläche festgesetzt wurde, im Rahmen des Einspracheverfahrens beteiligt, danach jedoch keine Beschwerde erhoben. Er hat jedoch damals nicht verlangt, es sei eine UVP über die gesamten Anlagen in der Zone HG durchzuführen. Der Zusammenhang zwischen der erneuten Änderung von § 11 BNO im Jahr 2011 und dem Gestaltungsplan HGO war zudem offenkundig; so wurden beide Vorhaben dem Mitwirkungsverfahren gemeinsam unterzogen (Amtsblatt vom 26. August 2010). Bei einer Beteiligung des Einwenders im Rahmen der Änderung der Vorschriften über die Handels- und Gewerbezone (§ 11 BNO) wäre es zumindest verfahrensrechtlich möglich gewesen, Vorschriften über die gesamte Zone HG zu erlassen, während es im vorliegenden, örtlich auf den Teilbereich HGO beschränkten Bereich, ausgeschlossen ist, für Gebiete ausserhalb dieses Bereichs Vorschriften zu erlassen. Es war offenkundig erkennbar, dass dem Anliegen des Einwenders wenn überhaupt, dann nur im Rahmen der Änderung der BNO hätte Rechnung getragen werden können. Indem es der Einwender vorgezogen hat, sich an diesem Verfahren nicht zu beteiligen bzw. die Einsprache nicht weiter zu verfolgen, sondern erst im späteren Gestaltungsplanverfahren HGO, in dem seinem Anliegen rechtlich gar nicht mehr nachgekommen werden kann, zu intervenieren und erstmals eine UVP über die gesamte Zone HG zu verlangen, setzt er sich in Widerspruch zum früheren Verhalten, wo er genau auf dies verzichtete (vgl. etwa Alfred Kölz / Jürg Bosshart / Martin Röhl, VRG, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, Vorbem. Zu §§ 19 – 28 Rz. 81).

- 14 Der Einwand, die UVP dürfe sich nicht auf den Perimeter des Gestaltungsplans HGO beschränken, hätte folglich im Rahmen der Änderungen von § 11 BNO vorgebracht und verfolgt werden müssen. Im vorliegenden Verfahren ist diese Rüge ausgeschlossen. Es darf darauf gestützt auf Art. 55b Abs. 3 USG und das Verbot der inzidenten Normenkontrolle von Nutzungsplänen nicht eingetreten werden.

2. Verzicht auf eine Einwendungsverhandlung

- 15 Die GMA hat mit dem VCS ein Gespräch geführt über mögliche einvernehmliche Lösungen. Letztlich konnte keine gemeinsame Position gefunden werden. Seitens GMA kann daher auf eine Einwendungsverhandlung verzichtet werden.

B. Beschränkung der UVP auf den Perimeter des Gestaltungsplans HGO (Einwendung, Rz. 4 – 36)

1. Sachverhalt

a. Zur Einwendung, Rz. 4 – 6

- 16 Die Darstellung in den Einwendungen ist richtig, wenn auch unvollständig.
- 17 Mit dem Gestaltungsplan HGO wird die im Juni 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossene Öffnung der Handels- und Gewerbezone im Bereich Ost für Wohnnutzungen umgesetzt. Im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens wurde für den Bereich HGO eine zulässige Nettoladenfläche von 10'000 m² festgesetzt; es wurden auch hinsichtlich des Verkehrsaufkommens flankierende Massnahmen getroffen, namentlich verlangt, dass ein Mobilitätskonzept zu erstellen ist. Ferner wurde die Pflicht zum Erlass einer kostenpflichtigen Parkplatzbewirtschaftung wieder aufgenommen, wenn auch in leicht veränderter Form (§ 11 Abs. 9 BNO).
- 18 Der Gestaltungsplan HGO geht mit einem Wohnanteil von rund 75% weit über den in § 11 Abs. 7 BNO vorgesehenen Wohnanteil von minimal 30% hinaus. Ferner beinhaltet er die Erstellung einer Haltestelle der zukünftigen Limmattalbahn. Insgesamt bietet der Gestaltungsplan HGO die einmalige Chance, diesen zentralen Ort für die Gemeinde Spreitenbach zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln.

b. Zur Einwendung, Rz. 5 – 9

- 19 Von den geplanten 700 Abstellplätzen dienen 400 der geplanten Wohnnutzung. 300 Abstellplätze dienen dem geplanten Fachmarkt OBI (10'000 m² Nettoladenfläche) sowie der weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung (3'700 m² BGF). Es ist unbestritten, dass der Schwellenwert der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) vom 19. Oktober 1988 bezüglich der Verkaufsfläche überschritten ist. Bezüglich der Parkierung ist an dieser Stelle vorab zu beachten, dass von den 700 Abstellplätzen 400 Abstellplätze der neuen Wohnnutzung dienen und baulich-funktional und betrieblich von den weiteren 300 Abstellplätzen für den Fachmarkt OBI und andere Nutzungen getrennt sind (vgl. Rz. 83 hiernach).
- 20 Der Gestaltungsplan HGO enthält verschiedene Vorschriften hinsichtlich der Erschliessung. Grundsätzlich werden eine rationale und aufeinander abgestimmte Erschliessung der verschiedenen Verkehrsträger (MIV, ÖV und LV) und die Minimierung der Verkehrserzeugung im motorisierten Individualverkehr angestrebt (§ 5 Abs. 1 Sondernutzungsvorschriften [SNV]). Es wird auf der Ebene +1 (Baubereich Passarelle) eine mit dem Bereich HGW zusammenhängende Fussgängererschliessung vorgeschrieben (§ 20 SNV). Es wird eine Anbindung des Umsteigeknotens Limmattalbahn an die Ebene +1 festgesetzt (§ 11 SNV). In § 15 SNV wird die Zusammenfassung der Erschliessungen der Bereiche HGO und HGW ab dem Kreisel Industriestrasse vorgeschrieben. Gemäss § 17 Abs. 3 SNV sind alle baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen für eine Ausfahrtsdosierung sowie die Integration der Parkebenen in ein übergeordnetes Parkleitsystem zu treffen.
- 21 Die Aussagen in den bisherigen Unterlagen sind im Zusammenhang dieser Vorschriften zu interpretieren; jedenfalls lassen sich aus den aus dem Zusammenhang gerissenen Zitaten (Einwendung, Rz. 7) nicht die vom Einwender gezogenen Schlüsse ziehen.
- 22 Auch die Aussagen des Einwenders über die Rolle der GMA in der Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli und im Shoppi bedürfen der Richtigstellung. Der Eigentumsanteil der GMA an der Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli beträgt rund 28%; am Shoppi (Interswiss "Aargau" Immobilien AG) und am Limmatpark (SPS Immobilien AG) ist die GMA eigentumsässig gar nicht beteiligt. Von einem bestimmendem Einfluss oder gar einer einheitlichen Betriebschaft kann daher keine Rede sein. Bereits bei der Stockwerkeigentümerge-

meinschaft Tivoli sind Entscheide nur mehrheitlich oder gar einstimmig möglich.

- 23 Die geplanten Anlagen erzeugen gegenüber den im Rahmennutzungsplan zulässigen Nutzungen keinen Mehrverkehr; angesichts des massiv erhöhten Anteils an Wohnnutzung reduziert sich der Verkehr gegenüber dem, was gemäss § 11 BNO an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig wäre, erheblich. Unbestritten ist, dass sich der Verkehr gegenüber dem heutigen Zustand im vom UVB beschriebenen Umfang erhöht.

2. Recht

a. Vorbemerkungen (Einwendung, Rz. 11 – 14)

aa.

- 24 Es wird nicht bestritten, dass die Gemeinde Spreitenbach zu den Gebieten gehört, in denen gemäss Anhang 3 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (V EG UWR, SAR 781.211) vom 14. Mai 2008 übermässige Immissionen betreffend Stickoxid bzw. Feinstaub bestehen.
- 25 Steht fest oder ist zu erwarten, dass trotz vorsorglicher Emissionsbegrenzungen eine Verkehrsanlage (Art. 2 Abs. 3 der Luftreinhalte-Verordnung [LRV, SR 814.318.142.1] vom 16. Dezember 1985) oder mehrere stationäre Anlagen (Art. 2 Abs. 1 LRV) übermässige Immissionen verursachen, erstellt die Behörde einen Massnahmeplan (Art. 44a USG; Art. 31 LRV). Als Massnahmen kommen bei stationären Anlagen verkürzte Sanierungsfristen oder ergänzende bzw. verschärfte Emissionsbegrenzungen in Frage (Art. 32 Abs. 2 lit. a LRV).
- 26 Der Kanton Aargau hat in Ausführung dieser Bestimmungen den Massnahmeplan Luft vom Februar 2009 erlassen. Als bereits beschlossene Massnahmen gelten die Anordnungen bezüglich Grosse mittlen (vgl. § 46 und 49 f. V EG UWR). Als vernetzte Massnahmen gelten jene, welche unter anderem in der Gesamtverkehrsstrategie mobilitätAARGAU vom 19. September 2006 enthalten sind. Bei Nutzungen mit intensivem Verkehrsaufkommen wird daher eine Standortplanung und die Sicherstellung der langfristigen Gebietsentwicklung verlangt; es geht darum, entsprechende Nutzungen an gut (auch mit öffentlichem Verkehr) erschlossenen Standorten, abgestimmt mit den Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes anzusiedeln (S. 39 und 70). Eine weitere Strategie ist

die verursacherorientierte Verkehrsbeeinflussung, die auch eine Parkraumbewirtschaftung beinhaltet (S. 68 f.), wobei den Gemeinden die notwendigen Instrumente zur Verfügung gestellt werden sollen (S. 73). Es ist unklar, inwiefern die Gesamtverkehrsstrategie mobilitätAARGAU ein Bestandteil der Massnahmenplanung Luftreinhaltung im rechtlichen Sinne darstellt.

- 27 Es ist unbestritten, dass die geplante Verkaufsfläche im Umfang von 10'000 m² den Schwellenwert der UVPV überschreitet. Wie bereits dargelegt, erzeugt die geplante Nutzung gegenüber den gemäss § 11 BNO zulässigen Nutzungen keinen Mehrverkehr, wohl aber gegenüber dem heute bestehenden Zustand. Ein wesentlicher Teil dieses Mehrverkehrs und damit auch der Mehremissionen ist auf die geplante Wohnnutzung zurückzuführen (UVB, S. 10 f.).

ab.

- 28 Wie der Einwender festhält, führen Festlegungen im Nutzungsplan dazu, dass diese im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens nicht mehr angefochten werden können (vgl. Rz. 8 ff. hievor). Das gilt aber auch bereits im Verhältnis zwischen dem Rahmennutzungsplan (Bauzonenplan) und einem sich darauf abstützenden Sondernutzungsplan. Im vorliegenden Fall wurde § 11 BNO, der die Regelungen über die Handels- und Gewerbezone enthält, erst jüngst festgesetzt und erneut geändert. Unter anderem wurde die Verkaufsfläche von 10'000 m² für das Gebiet HGO unmittelbar angrenzend an die bestehenden Verkaufsflächen im Gebiet HGW festgesetzt. Die Rüge, es müsse über das gesamte Gebiet HG eine UVP durchgeführt werden, hätte im damaligen Verfahren vorgebracht werden müssen. Auch der Einwender betont, das Nutzungsplanungsverfahren sei wesentlich besser für eine koordinierte Festsetzung von raumplanerischen und anderen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung geeignet (Einwendungen, Rz. 13). Dies gilt offenkundig nicht nur im Verhältnis zwischen Sondernutzungsplan und Baubewilligung, sondern auch für das Verhältnis zwischen Rahmennutzungsplan und Sondernutzungsplan: Wenn der Einwender eine Prüfung des gesamten Gebietes HG bezüglich der Umweltverträglichkeit der zulässigen Nutzungen verlangt, hätte er dies im Rahmen der Änderung von § 11 BNO tun müssen, der den gesamten Bereich HG erfasste. Im Gestaltungsplanverfahren HGO, das bloss noch den Perimeter HGO erfasst, ist dies verfahrensrechtlich nicht mehr möglich. Die entsprechende Rüge im vorliegenden Verfahren führt folglich zu einer unzulässigen konkreten Normenkontrolle (vgl. Rz. 8 ff. hievor).

- b. Kein funktionaler und betrieblicher Zusammenhang mit dem Tivoli
(Einwendung, Rz. 14 – 15)

- ba. *Vorbemerkung*

- 29 Ob folglich ein funktionaler Zusammenhang zwischen den im Perimeter HGO gelegenen Nutzungen und jenen im Perimeter HGW besteht, ist nach dem Gesagten irrelevant, weil dieser angebliche Zusammenhang bereits im Rahmen der Änderungen von § 11 BNO bestehen würde und ersichtlich gewesen wäre und daher bereits in jenem Verfahren die entsprechenden Konsequenzen hätten angemahnt werden müssen. In jenem Verfahren wäre es dann an sich verfahrensrechtlich auch möglich gewesen, für die gesamte Zone HG Anordnungen zu treffen. Im vorliegenden Gestaltungsplanungsverfahren ist dies nicht möglich, weil sein territorialer Anwendungsbereich eben nur das Gebiet HGO beschlägt; zudem kämen Anordnungen, welche die ganze Zone HG betreffen, einer Änderung und somit einer konkreten Normenkontrolle von § 11 BNO gleich, was – wie dargelegt – unzulässig ist.
- 30 Ohnehin besteht der vom Einwender geltend gemachte funktionale Zusammenhang nicht, wie nachfolgend zu zeigen sein wird.

- bb. *Kein funktionaler Zusammenhang im Sinne der Rechtsprechung*

- 31 Art. 2 Abs. 4 LRV bestimmt *als Ausführungsvorschrift zu Art. 18 Abs. 1 USG* (so ausdrücklich Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. September 2009, VB.2009.00091, E. 3.1), dass als neue Anlagen auch bestehende Anlagen gelten, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch höhere Emissionen zu erwarten sind (lit. a) oder mehr als die Hälfte der Kosten aufgewendet wird, die eine neue Anlage verursachen würde (lit. b).
- 32 Die infrage stehende Änderung im Sinn von Art. 18 Abs. 1 USG bzw. Art. 2 Abs. 4 LRV muss in einem engen räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit einer sanierungsbedürftigen Anlage stehen, damit eine gleichzeitige Sanierung der bestehenden Anlage verlangt werden kann. Nur wenn die Änderung nicht Teil einer Altanlage, sondern eine selbständige Neuanlage ist, hat sie die Vorschriften für Neuanlagen einzuhalten, ohne dass die Altanlage gleichzeitig saniert werden muss (vgl. zum Ganzen: André Schrade/Heidi Wiestner, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich 2001, Art. 18 N. 12; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. September 2009, VB.2009.00091, E. 3.3).

- 33 Anlagen sind gemäss der Legaldefinition von Art. 7 Abs. 7 USG Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen. In der Luftreinhalteverordnung wird zwischen stationären Anlagen, Fahrzeugen und Verkehrsanlagen unterschieden (Art. 2 Abs. 1–3 LRV). Zur Abgrenzung zwischen Anlageteilen, die einer Anlage zuzurechnen, und Einzelanlagen, die selbständig zu behandeln sind, ist ebenfalls das Kriterium des engen räumlichen oder funktionalen Zusammenhangs der einzelnen Anlageteile massgebend (Schrade/Wiestner, Art. 16 N. 15; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. September 2009, VB.2009.00091, E. 3.3).
- 34 Wie bei der Anwendung von Art. 2 Abs. 4 LRV ist auch bei der Bestimmung der Gesamtanlage im Sinne von Art. 8 USG, für die eine UVP durchzuführen ist, auf den engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen einzelnen Teilen abzustellen (Bundesgerichtsurteil 1.A.110/2006 vom 19. April 2007, E. 2.7.1, in: URP 2007, S. 485 ff. (Pratteln). In diesem Urteil betreffend ein Einkaufszentrum in Pratteln hat das Bundesgericht die Anforderungen an den funktionalen Zusammenhang präzisiert, und zwar im Sinne einer restriktiveren Handhabung.
- 35 Wegleitend war dabei die Überlegung, dass das USG keine planerische, sondern allein eine projektbezogene UVP kennt, weshalb ein funktionaler Zusammenhang zwischen verschiedenen Vorhaben auch bei räumlicher Nähe nicht leicht hin angenommen werden dürfe. Die Präzisierungen lassen sich wie folgt resümieren (Alain Griffel / Heribert Rausch, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband, Zürich 2011, Art. 10a N 21):
- Die einzelnen Projekte müssen sich derart ergänzen oder ergänzen können, dass sie als betriebliche Einheit zu betrachten sind.
 - Es muss sich um die gleiche Bauherrschaft handeln, *oder* es muss jedenfalls eine gemeinsame Organisation oder Zwecksetzung der verschiedenen Bauherrschaften existieren.
 - Umwelt- oder planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde - etwa hinsichtlich der Beteiligung an einem Parkleitsystem oder der Anbindung an den öffentlichen Verkehr - genügen allein nicht, um einen funktionalen Zusammenhang zwischen zwei oder mehreren Einzelvorhaben herzustellen.
- 36 Ausdrücklich hat das Bundesgericht zudem festgehalten, dass dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass eine UVP jeweils projektbezogen erfolgt, weshalb der Einheitscharakter von verschiedenen Vorhaben, die von unterschiedlichen

Bauherrschaften errichtet werden, *nicht leichthin* angenommen werden darf (Bundesgericht vom 19. April 2007, 1A.110/2006, E. 2.7.1, in: URP 2007, S. 492).

- 37 Auf der Basis der jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht vorliegend kein "freiwilliger" funktionaler Zusammenhang, sondern allenfalls ein durch die Behörden vorgeschriebener. § 15 SNV schreibt zum einen eine gemeinsame Erschliessung der Zonen HGO und HGW mit einer Zufahrt ab einem neu zu erstellenden Kreisell ab der Industriestrasse vor. § 17 Abs. 3 SNV verlangt, dass alle baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen für eine Ausfahrtsdosierung sowie die Integration der Parkebenen in ein übergeordnetes Parkleitsystem zu treffen sind (vgl. auch § 31 Abs. 2 und 3 SNV bezüglich Kosten dieser Massnahmen). Zudem behält sich die Gemeinde vor, für die Zonen HGO und HGW eine einheitliche Gebührenregelung treffen zu können (§ 17 Abs. 4 SNV). Die Fusswegverbindung zwischen den Zonen HGW und HGO wird in § 20 SNV festgeschrieben. Gesamthaft liegt kein funktionaler Zusammenhang zwischen der Parkierungsanlage des Tivoli und der neu geplanten im Perimeter HGO im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 2 Abs. 4 LRV vor.

bc. *Kein betrieblicher Zusammenhang*

- 38 Der Fachmarkt OBI wird unabhängig vom Tivoli betrieben. Wie bereits dargelegt, gehört OBI vollumfänglich zur Genossenschaft Migros, während die Genossenschaft Migros in der Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli bloss eine klare Minderheitsstellung hat und in dieser Gemeinschaft die wesentlichen Entscheide ohnehin einstimmig oder zumindest mehrheitlich gefällt werden müssen. Von einer betrieblichen Einheit im Sinne der Rechtsprechung kann daher keine Rede sein, zumal der Einheitscharakter nicht leichthin angenommen werden darf.
- 39 Unter diesen Umständen genügt es für die Schaffung eines funktionalen Zusammenhangs im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht, dass durch die rein räumliche Nähe des geplanten OBI zum Tivoli Synergien entstehen, namentlich, dass Personen, die primär im Tivoli einkaufen, auch beim OBI einkaufen können oder umgekehrt.

bd. *Fazit*

- 40 Gesamthaft ist ein allenfalls bestehender funktionaler Zusammenhang zwischen den Parkings HGO und Tivoli ein behördlich vorgeschriebener und beruht daher

nicht auf einem gemeinsamen organisatorischen Zusammenwirken. Ein betriebliches Zusammenwirken besteht aufgrund der unterschiedlichen Bauherrschaften bzw. Betreiber nicht.

c. **Keine Sanierungspflicht der bestehenden Anlage (Einwendung, Rz. 16 – 18)**

ca. *Vorbemerkung*

- 41 Der Einwender beruft sich auf Art. 18 Abs. 2 USG und Art. 2 Abs. 4 LRV als entsprechende Ausführungsvorschrift (vgl. BGE 131 II 103, E. 2.1.2) und führt aus, eine sanierungsbedürftige Anlage dürfe nur umgebaut und erweitert werden, wenn sie gleichzeitig saniert werde. Nach dem bereits Ausgeführten, besteht zwischen dem Gestaltungsplan HGO und den bestehenden Anlagen des Tivoli kein funktionaler und betrieblicher Zusammenhang, weshalb Art. 2 Abs. 4 LRV ohnehin nicht zur Anwendung gelangt. Selbst wenn man jedoch von einem solchen Gesamtzusammenhang ausgehen wollte, findet Art. 2 Abs. 4 LRV keine Anwendung, weil das Tivoli umeltrechtlich als saniert gelten muss. Dazu das Folgende.

cb. *Vereinbarung zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts 2006*

- 42 Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zur Sanierung des EKZ Tivoli schlossen die Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli, die Shopping-Center und Immobilien AG bzw. die Interswiss "Aargau" Immobilien AG, die Einwohnergemeinde Spreitenbach und das Departement Bau, Verkehr und Umwelt am 18. Dezember 2006 eine Vereinbarung über die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts ab, das u.a. die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung vorsieht. Einbezogen in dieses Konzept sind die Parkieranlagen des Shoppi und des Tivoli, insbesondere auch das Parking Limmatpark und das Parking Umweltarena.
- 43 Rechtlich ist dieser Vertrag als Vereinbarung über eine Sanierung im Sinne von Art. 16 USG betreffend Luftreinhaltung zu verstehen (vgl. Präambel der entsprechenden Vereinbarung). Auch die im Rahmen der Vereinbarung getroffenen Massnahmen (Parkleitsystem, Einführung der entgeltlichen Parkraumbewirtschaftung) lassen keine andere Deutung zu.
- 44 Die Vereinbarung ist zwar kündbar bzw. befristet (Mobilitätsvereinbarung 2006, Ziffer 6). Bezüglich des Tivoli ist eine Kündigung jedoch ausgeschlossen, nach-

dem die Vereinbarung verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung Sanierung Tivoli vom 29. Mai 2007 geworden ist (vgl. Ziff. 19 der Baubewilligung).

- 45 Demnach ist davon auszugehen, dass das Tivoli umweltrechtlich als saniert zu gelten hat und folglich weder Art. 18 Abs. 2 USG noch Art. 2 Abs. 4 LRV zur Anwendung kommen.

cc. Keine Sanierungsmassnahmen entgegen der Vereinbarung

- 46 Entgegen dieser Vereinbarung (und der entsprechenden Auflage in der Baubewilligung) darf eine Verschärfung der Emissionsreduktionsmassnahmen bzw. eine Verschärfung der vereinbarten Sanierungsmassnahmen nicht verfügt werden. Bei der Mobilitätsvereinbarung 2006 handelt es sich um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Zweck solcher Verträge ist unter anderem die gegenseitige Bindung gerade in Bereichen, in denen das Gemeinwesen Private nicht mittels Verfügung zum gewünschten Verhalten zwingen kann (vgl. dazu und zum Folgenden: Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 1074 ff.). Allerdings dürfen verwaltungsrechtliche Verträge nur in Bereichen abgeschlossen werden, in denen das Gesetz dafür Raum lässt und die Rechte und Pflichten des Privaten nicht zwingend mittels Verfügung zu ordnen sind. Ein Verwaltungsvertrag ist kaum je nichtig oder widerrufbar, weil das Vertrauen der Vertragsparteien in den Bestand des Vertrages eben sehr gewichtig ist (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1114). Verwaltungsverträge sind daher zu erfüllen und nicht widerrufbar, sofern sie nicht an einem gewichtigen Mangel leiden.
- 47 Die Mobilitätsvereinbarung 2006 enthält im wesentlichen Vereinbarungen über die Einrichtung einer Parkraumbewirtschaftung (gesamtheitliches Parkleitsystem, Einführung von Parkgebühren, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Einführung eines Verkehrsmonitorings). Bei Sanierungsmassnahmen sind Sanierungserleichterungen zulässig (Art. 17 Abs. 1 USG). Zudem ist zu beachten, dass sich die Privaten teilweise ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens zu dieser Parkraumbewirtschaftung verpflichtet haben, obwohl nicht klar war, ob und wann auf dem Verfügungsweg eine Parkraumbewirtschaftung hätte vorgeschrieben werden können. Gesamthaft ist davon auszugehen, dass die Mobilitätsvereinbarung 2006 die Frage der Emissionsreduktionsmassnahmen bzw. Sanierungsmassnahmen für das bestehende Einkaufszentrum Tivoli und die entsprechende Parkieranlage abschliessend regelt und nicht an einem Mangel leiden würde, der so gewichtig ist, der einen Widerruf rechtfertigen würde. Nachdem Art. 2 Abs. 4 LRV als Ausführungsbestimmung zu Art. 18 USG verstanden wird, wovon das Bundesgericht in seiner jüngsten Rechtsprechung

(BGE 131 II 103, E. 2.1.2) und auch der VCS (Einwendungen, Rz. 16 und 21) ausgehen, findet er auf eine umweltrechtlich sanierte Anlage keine Anwendung.

cd. *Keine einseitige Anpassung der Vereinbarung*

48 Eine Anpassung eines Verwaltungsvertrages an veränderte Verhältnisse ist dann möglich, wenn sich die Verhältnisse derart geändert haben, dass das Festhalten am Vertrag einer Partei nicht mehr zugemutet werden kann (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1124.). Verwaltungsverträge können ferner auch nicht ohne weiteres an geänderte Normen angepasst werden, da sie in der Lage sind und häufig gerade beabsichtigen, sog. wohlverworbene Rechte, eben gesetzesbeständige Rechte zu schaffen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1127 ff.). Es gibt keine gewichtigen Anhaltspunkte dafür, dass sich die Verhältnisse seit Dezember 2006 in rechtserheblichem Umfang geändert haben.

49 Somit entfällt vorliegend die Möglichkeit, Art. 18 Abs. 1 USG bzw. Art. 2 Abs. 4 LRV anzuwenden, weil im Rahmen der Mobilitätsvereinbarung 2006 eine umweltrechtliche Sanierung des Tivoli mit umweltrechtlichen Sanierungsmassnahmen im Bereich Luftverunreinigung erfolgt ist. Sanierungsmassnahmen, die über die getroffenen Vereinbarungen hinausgehen, dürfen nicht verfügt werden.

d. Anwendung von Art. 2 Abs. 1 UVPV (Einwendung, Rz. 17)

50 Nichts anderes als für Art. 2 Abs. 4 LRV gilt auch für Art. 2 Abs. 1 UVPV. Es wurde bereits dargelegt, dass weder zwischen den Verkaufsflächen des OBI und des Tivoli noch zwischen den entsprechenden Parkieranlagen ein funktionaler und betrieblicher Zusammenhang besteht.

51 Bezüglich der Parkieranlage ist zudem festzuhalten, dass 400 der 700 geplanten Abstellplätze ausschliesslich der geplanten Wohnnutzung dienen. Die Abstellplätze für die Wohnnutzung sind baulich und nutzungsmässig getrennt, das heisst ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten. An sich könnten auch die für Dienstleistungsflächen (3'700 m²) vorgesehenen Abstellplätze (rund 80 Abstellplätze; vgl. Parkplatznachweis, S. 11) separat ausgewiesen werden, womit bloss ca. 220 Abstellplätze für den OBI errichtet werden.

52 Zudem ist auf Art. 2 Abs. 1 lit. b UVPV hinzuweisen. Änderungen bestehender Anlagen, die im Anhang aufgeführt sind, unterliegen der Prüfung, wenn die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft (lit. a) und über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist (lit. b). Für den Bau einer neuen

Anlage Tivoli mit insgesamt 47'730 m² Verkaufsfläche wäre das Gestaltungsplanungsverfahren rechtlich ungenügend. Gemäss Beschluss S 3.1 des Richtplans des Kantons Aargau vom 20. September 2011 bedürfen Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen einer ausdrücklichen Verankerung im Rahmennutzungsplan. Während die vorliegende geplante Nettoladenfläche OBI im Umfang von 10'000 m² in § 11 Abs. 7 BNO ausdrücklich festgehalten ist, fehlt es an einer solchen Festsetzung für die Verkaufsfläche Tivoli im Perimeter HG West. Die Verkaufsnutzung Tivoli liesse sich neu nur noch im Rahmen einer ausdrücklichen Verankerung im Rahmennutzungsplan realisieren. Dass in einem solchen Fall die Rahmennutzungsplanung das massgebliche Verfahren im Sinne von Art. 5 Abs. 3 UVPV (vgl. auch § 64 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern [V EG UWR; SAR 781.211] vom 14. Mai 2008) wäre, bedarf keiner langen Erörterungen.

- 53 Demnach wird über die vorliegende Änderung im Gestaltungsplanungsverfahren entschieden; über eine gesamthafte Anlage unter Einschluss des Tivoli müsste jedoch im Rahmennutzungsplan entschieden werden. Diese beiden Verfahren unterscheiden sich offenkundig wesentlich (unterschiedliche Erlass-, Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren etc.).
- 54 Folglich unterläge die vorliegend geplante Anlage auch dann keiner UVP, wenn sie als wesentliche Änderung einer bestehenden Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. a UVPV einzustufen wäre (was aber bestritten wird), weil die Voraussetzung von Art. 2 Abs. 1 lit. b UVPV (gleiches Verfahren) nicht erfüllt ist.

3. Zum Verkehrsbericht Gestaltungsplan HGO (Einwendung, Rz. 19 – 29)

- 55 Mit dem Verkehrsbericht wird der funktionale und betriebliche Zusammenhang nicht anerkannt. Es handelt sich dabei ohnehin um eine Frage der Rechtsanwendung, die von den Behörden von Amtes wegen zu entscheiden ist. Wie oben dargelegt, besteht zwischen dem OBI und den bestehenden Anlagen kein funktionaler und betrieblicher Zusammenhang im Sinne der Rechtsprechung zu Art. 2 Abs. 4 LRV bzw. Art. 2 Abs. 1 UVPV (vgl. Rz. 29 ff. hievor).
- 56 Die weiteren rechtlichen Ausführungen des Einwenders (Rz. 21 – 28) mögen als solche zutreffen, finden aber keine Anwendung auf den vorliegenden Fall, weil wie dargelegt weder die Voraussetzungen von Art. 2 Abs. 4 LRV noch von Art. 2 Abs. 1 UVPV erfüllt sind.

- 57 Immerhin ist festzuhalten, dass die Anzahl der Abstellplätze der bestehenden Anlage nicht um 700, sondern maximal um 300 Abstellplätze erweitert wird. Die für die Wohnnutzung vorgesehenen Abstellplätze sind funktional und betrieblich offenkundig vom Tivoli getrennt. An sich könnte auch die für Dienstleistungsflächen (3'700 BGF) vorgesehenen Abstellplätze (rund 80 Abstellplätze; vgl. Parkplatznachweis, S. 11) separat ausgewiesen werden, womit bloss ca. 220 Abstellplätze für den OBI errichtet werden. Soweit also die Rede ist von einer Erweiterung der bestehenden Parkierung für Einkaufsnutzungen um 700 Abstellplätze (Einwendung, Rz. 22), entspricht dies offenkundig nicht den Tatsachen.
- 58 Ebenfalls dargelegt wurde, dass zwischen den Verkaufsflächen des Tivoli und des OBI ein funktionaler und betrieblicher Zusammenhang fehlt. Weiter festzuhalten ist an dieser Stelle, dass das Tivoli bezüglich Luftreinhaltung und Verkehrsaspekten gesamthaft als umweltrechtlich saniert gelten muss.
- 59 Soweit der Einwender ausführt, das "Shoppi-Tivoli" könne sich nicht einfach weigern, die Gebühren anzupassen (Einwendung, Rz. 26), verkennt er wie dargelegt die realen Macht- und Interessenverhältnisse beim Tivoli und erst recht beim Shoppi. Sofern der vorliegende Gestaltungsplan scheitert, werden weder die anvisierte Wohnnutzung noch der Limmattalbahnhof finanziell rentabel erstellt werden können. Was in diesem Fall im Perimeter HGO realisiert wird und wann, ist völlig offen. Jedenfalls würde ein Scheitern des Gestaltungsplans HGO nicht etwa dazu führen, dass sich die Investoren des Shoppi, des Tivoli bzw. des Limmatparks mit einer Neuregelung der Parkplatzbewirtschaftung einverstanden erklären würden, die ihre erheblichen Investitionen gefährden könnten. Dazu haben sie keinerlei Grund.
- 60 Der Einwender moniert (Einwendung, Rz. 27) unterschiedliche Zahlen im Verkehrsbericht HGO und im Verkehrsbericht Tivoli Shoppi. Bezüglich der heutigen Verkaufsfläche stammt die Differenz von 2'000 m² Verkaufsfläche aus der in Anhang 5 zum Verkehrsbericht Shoppi Tivoli ersichtlichen "verkehrsgerechten" Umrechnung von 7'800 m² Büronutzung in 2'000 m² Verkaufsfläche. Effektive Verkaufsflächen bestehen heute 95'000 m², wie im Verkehrsbericht HGO (S. 8) dargelegt.
- 61 Wie sich im Bereich Tivoli oder Shoppi die Verkaufsflächen entwickelt haben, entzieht sich der Kenntnis der GMA. Nach dem Gesagten sind diese Fragen für das vorliegende Verfahren aber auch nicht relevant. Die Anwendung der vom Einwender angerufenen Normen hängt ohnehin nicht davon ab, ob für die beste-

henden Anlagen eine UVP durchgeführt wurde oder nicht (Urteil des Bundesgerichts 1A.136/2004, E. 2.3.2 ff. vom 5. November 2004).

4. Konsequenzen (Einwendung, Rz. 30 – 36)

a. Keine Ausdehnung des UVP-Perimeters

- 62 Nach dem Gesagten findet weder Art. 2 Abs. 4 LRV noch Art. 2 Abs. 1 UVPV vorliegend in dem Sinne Anwendung, dass eine UVP über Anlagen durchzuführen wäre, die sich nicht im Perimeter HGO befinden. Entsprechend sind auch keine verkehrsbegrenzenden Massnahmen anzuordnen, die andere Nutzungen als jene im Gestaltungsplan HGO betreffen. Weitere Bemerkungen zu den Ausführungen in den Einwendungen sind daher müssig. Demnach erweist sich der Hauptantrag des Einwenders als unbegründet.

b. Inhalt des UVB

ba.

- 63 Der Einwender ist der Ansicht, der vorliegende UVB 1. Stufe sei völlig ungenügend.
- 64 Der Umweltverträglichkeitsbericht muss alle Angaben enthalten, welche die zuständige Behörde benötigt, um das Projekt auf seine Umweltverträglichkeit prüfen zu können (Art. 10b Abs. 2 USG). Der Umweltverträglichkeitsbericht hat sich aber nur mit jenen Themen zu befassen, die für den im massgebenden Verfahren nach Art. 5 Abs. UVPV zu treffenden Entscheid wesentlich sind (BGE 126 II 37 f.).
- 65 Der Bericht soll insbesondere folgende Punkte umfassen: Den Ausgangszustand (Art. 10b Abs. 2 lit. a USG), das Vorhaben einschliesslich der vorgesehenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt und für den Katastrophenfall (Art. 10b Abs. 2 lit. b USG) und die voraussichtlich verbleibende Belastung der Umwelt (Art. 10b Abs. 2 lit. c USG); dabei müssen die der Gesamtanlage zurechenbaren Auswirkungen auf die Umwelt sowohl einzeln als auch gesamthaft (BGE 125 II 132; Entscheid des Bundesgericht Nr. 1A.144/2003 vom 4. Januar 2005 in Sachen VCS gegen Genossenschaft Migros Zürich und Seedamm Immobilien AG, Erw. 2.1.1.) und in ihrem Zusammenwirken ermittelt und bewertet werden (vgl. Art. 8 USG, Art. 9 Abs. 3 UVPV und BGE 123 II 82).

- 66 Der UVB enthält eine Emissionsprognose beschränkt auf die Neuanlage im Perimeter HGO (UVB, S. 45; Anhänge 1.1 "Schadstoffbelastung OBI 2010" und 1.2 "Schadstoffbelastung OBI 2020"). Das ist nach dem Gesagten folgerichtig. Angesichts der Tatsache, dass die zusätzlichen Emissionen aus dem Verkehr OBI gemessen am Gesamtausstoss im gewählten Perimeter (Gemeindegrenze) verschwindend klein sind (25.1 kg PM10/Jahr im Vergleich zu Gesamtausstoss von 32'530 Kg/Jahr [0.07%]; 957 kg NOx/Jahr im Vergleich zu Gesamtausstoss von 138'240 kg/Jahr [0.7%]), kann auf weitergehende Abklärungen verzichtet werden (vgl. auch Bundesgericht, in: URP 2008, S. 825 f.). Auch gestützt auf die Tatsache, dass der Mehrverkehr der Verkaufsnutzung OBI nur rund 4.1% des gesamten heutigen auf die Verkaufsnutzung zurückgehenden Verkehrs ausmacht, erweisen sich weitere Abklärungen als nicht notwendig. Zudem ergibt sich daraus, dass der gewählte Untersuchungsperimeter ohne Zweifel korrekt ist, weil er jedenfalls nicht kleiner ist als gemäss verwaltungsgerichtlicher Praxis als rechtlich richtig erkannt wurde (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1A.125/2005 vom 21. September 2005, E. 8.2 in Sachen IKEA).
- 67 Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Gemeinde Spreitenbach gemäss Anhang 3 V EG UWR zu den Gebieten mit übermässiger Belastung mit Stickoxiden bzw. Feinstaub gehört. Der Einwand, der Messstandort Baden sei nicht vergleichbar, wird denn auch nicht begründet. Gemäss dem Bericht Luftbelastung in der Zentralschweiz und im Kanton Aargau, Detaillierte Messdaten 2010, S. 24, entspricht der Standort Baden der Kategorie 5 B b gemäss der Messempfehlung 2004 "Immissionsmessungen von Luftschadstoffen" des BAFU (Agglomerations-Hintergrund [5'000 – 25'000 Einwohner], Verkehrsbelastung mittel [DTV 5'000-20'000], offene Bebauung). Mithin ist der gewählte Standort Baden (Schönaustrasse) in jedem Fall vergleichbar. Die Richtigkeit des dem UVB zugrundegelegten Vergleichs mit dem Messstandort Baden wird bestätigt durch den Vergleich mit den Messdaten des NO₂-Passivsammlers in Spreitenbach Wilenacher (erwähnter Bericht Luftbelastung, S. 41), woraus hervorgeht, dass die Jahresmittelwerte NO₂ mit 28 Mikrogramm/m³ unter dem Grenzwert von 30 Mikrogramm/m³ liegen.
- 68 Aus diesen Gründen ist es nicht erstaunlich, dass sich die Abteilung für Umwelt in der Stellungnahme zum UVB nicht mehr weiter dazu geäußert hat.
- bb.**
- 69 Soweit der Einwander weitere Ausführungen macht, die sich auf die verlangte UVP über das Tivoli und das Shoppi beziehen (Einwendung, Rz. 32-34, 36), kann auf die bisherigen Äusserungen verwiesen werden. Nachdem eine solche

UVP nicht bzw. nicht mehr verlangt werden kann, kann auf weitere Ausführungen dazu verzichtet werden.

bc.

- 70 Der Hinweis betreffend Verbesserung der Bedingungen des Langsamverkehrs in den Bereichen ausserhalb des Planperimeters nimmt der GMA entgegen. Zum einen sind im Gestaltungsplan generelle Fussgängerverbindungen auf der Ebene +1 vorgeschrieben (§ 6 SNV). Die Sondernutzungsvorschriften enthalten weitere Vorschriften zur Sicherstellung optimaler Bedingungen für den öffentlichen und den Langsamverkehr (§ 2 Abs. 2, § 5 Abs. 1, § 11, §§ 18 – 20). Die genaue Platzierung und Ausgestaltung insbesondere der Fahrradabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

C. Zu den Eventualanträgen betreffend Änderung und Ergänzung der Sondernutzungsvorschriften (Einwendung, Rz. 37 – 63)

1. Ungenügende UVP (Einwendung, Rz. 37)

- 71 Der UVB genügt den Anforderungen des USG, der UVPV und namentlich der LRV. Es kann auf das unter Rz. 63 ff. hievor Ausgeführte verwiesen werden.

2. Parkplatzzahl (Einwendung, Rz. 38 – 46)

a. Grundsätzliche Schlussfolgerungen aus dem Parkplatznachweis

- 72 Aus dem Parkplatznachweis ergibt sich, dass die Verkaufsfläche des OBI (10'000 m²) einen reduzierten Bedarf von 390 bis 449 Parkfeldern auslöst (S. 6). Dieser Bedarf wurde gestützt auf § 56 Abs 2 BNO auf 234 bis 315 Abstellplätze reduziert. Dabei werden für die ca. 100 Angestellten 18 Abstellplätze bereit gestellt (Parkplatznachweis, S. 9). Für die Dienstleistungsnutzung (3'700 m² BGF) wird ein Bedarf von 56 bis 72 Parkfelder für das Personal und ein Bedarf von 21 – 27 Parkfelder für Besucher, folglich total 77 bis 99 Parkfelder, errechnet (Parkplatznachweis, S. 11). Eine weitere Reduktion gemäss § 56 Abs. 2 BNO ist nur für Einkaufs- und Fachmarktnutzungen vorgesehen. Für die Wohnnutzung sind 400 Abstellplätze vorgesehen (Parkplatznachweis, S. 11 f.).

b. Abstellplätze für die Angestellten des OBI (Einwendung, Rz. 39)

- 73 Gemäss Parkplatznachweis werden 18 Abstellplätze für die Angestellten des OBI im Parkhaus Limmatpark (bewirtschaftet) zur Verfügung gestellt. Der Einwender schliesst daraus, dass daher bloss 282 Abstellplätze für den OBI erstellt werden dürften (Rz. 39).
- 74 Das ist an sich nicht falsch. Übersehen wird dabei jedoch, dass im Parkplatznachweis der Bedarf der Dienstleistungsnutzungen von immerhin minimal 77 Abstellplätzen vollumfänglich unbeachtet blieb, mit dem Argument, es sei hier eine Doppelnutzung zu 100% möglich, was so sicherlich nicht zutrifft. Der Einwender argumentiert folglich mit einer Scheingenaugigkeit, welche Parkplatznachweise naturgemäss, da diese ja auf einer Prognose beruhen, gar nicht aufweisen. Die GMA stellt es ins Ermessen des Gemeinderates, die Gesamtzahl der im Perimeter HGO zulässigen Abstellplätze auf 682 zu reduzieren, obwohl sich offenkundig auch das Festhalten an der im Gestaltungsplan HGO dargelegten Zahl von 700 Abstellplätzen rechtfertigen lässt.

c. Parkraumbewirtschaftung (Einwendung, Rz. 40 – 42)

- 75 Der VCS verlangt eine Parkraumbewirtschaftung, die über § 17 Abs. 2 SNV hinausgeht. Insbesondere wird eine Parkgebühr von CHF 2.00 ab der ersten Minute verlangt. In der Folge sei auch eine Reduktion der Abstellplätze möglich, weil eine Verlagerung des Verkehrs auf die öffentlichen Verkehrsmittel eintrete.
- 76 Die Regelung in § 17 Abs. 2 SNV deckt sich mit der Mobilitätsvereinbarung 2006, an der auch der Kanton Aargau beteiligt ist. Die Festsetzung einer anderen Tarifstruktur für das Parking HGO (im Vergleich zum restlichen Parking Shoppi und Tivoli) wäre auf der Basis des heutigen Erschliessungskonzepts zwar möglich, aber völlig sinnfrei. Würde für das Parking HGO eine Tarifstruktur mit höheren Tarifen angeordnet, wäre ein grosser interner Suchverkehr die Folge. Selbst Personen, die an sich bereit sind, eine Parkgebühr im vom Einwender beantragten Rahmen zu bezahlen, werden wohl Mühe haben, einen höheren Tarif zu bezahlen, wenn sich in unmittelbarer Nähe die Möglichkeit ergibt, günstiger zu parkieren. Unter diesen Umständen stellt der Vorschlag des VCS offenkundig keine geeignete Emissionsreduktionsmassnahme dar. Zudem ist zu beachten, dass die Gebührenregelung des Planperimeters HGO an die Regelung für die Parkfelder Shoppi und Tivoli gekoppelt ist, so dass eine allfällige Gebührenerhöhung im Areal Shoppi und Tivoli auch auf das Areal HGO ausgedehnt werden kann (§ 17 Abs. 4 SNV). Umgekehrt gibt es keine solche Koppelung.

- 77 Falsch ist die Annahme des Einwenders, im vorliegenden Fall würde eine andere Tarifstruktur für die geplanten Abstellplätze zu einer weiteren Reduktion der Abstellplätze führen. Zu berücksichtigen ist, dass vorliegend nur 2.82 Abstellplätze pro 100 m² Nettoladenfläche vorgesehen werden. Mit Bezug auf den Entscheid des Bundesgerichts, 1A.318/2005 vom 27. Februar 2007 (namentlich E. 9) liegt diese Parkplatzdichte – auch bei einer überschlagsweisen Berechnung der Bruttogeschossfläche - weit unter dem Durchschnitt vergleichbarer Anlagen und dies erst recht dann, wenn man die Doppelnutzung durch die Angestellten und Besucher der Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in Betracht zieht.
- 78 Die Reduktion im Sinne von § 56 Abs. 2 BNO macht ferner auch keinen Unterschied danach, ob es sich um Detailverkaufsnutzung oder um Verkaufsnutzung auch für schwere oder sperrige Güter handelt. Zudem wurde von einem ÖV-Anteil von 10%, der weit höher liegt als der noch im Jahr 2004 aufgrund einer Zählung festgestellte, und von einem Langsamverkehrsanteil von 6% ausgegangen. Ein spezieller Abschlag infolge des im Vergleich zu einem Detailhändler durchschnittlich sperrigeren Angebots wurde nicht vorgenommen. Insofern zielt die Kritik des Einwenders (Rz. 41 ff.) ins Leere.
- 79 Im Übrigen fehlt in den Einwendungen eine nachvollziehbare, fundierte Kritik am Parkplatznachweis.
- d. Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Einwendung, Rz. 43-46)
- 80 Der Einwender ist der Ansicht, mit der Realisierung der Limmattalbahn werde eine Verbesserung der ÖV-Güteklasse eintreten. Die Annahme, es würden bestehende Busangebote ersetzt, sei "nicht gerechtfertigt". Für den vorliegenden Einkaufskomplex sei "nur die beste ÖV-Erschliessung" gut genug. Insgesamt müsse die Erschliessung der Güteklasse A entsprechen (Einwendung, Rz. 43).
- 81 Eine Reduktion der Abstellplätze um 10% im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Limmattalbahn könnte nur dann in Frage kommen, wenn die Güteklasse der ÖV-Verbindungen dadurch verbessert wird (von B auf A), was heute jedoch noch nicht feststeht (vgl. dazu jedoch die Vorbehalte im Parkplatznachweis vom 21. Juli 2011, Ziff. 2.4.3). Ob beispielsweise die bestehenden Busverbindungen ab dem Bahnhof Killwangen trotz der Limmattalbahn weitergeführt werden, ist noch unklar. Gleiches gilt für die Verbindungen etwa ab dem Bahnhof Dietikon. Wie folglich die Buslinien im Limmattal bei Inbetriebnahme der Limmattalbahn

ab 2020 verkehren werden, ist noch nicht geklärt. Das Busnetz wird häufig und sehr kurzfristig (innerhalb 1-2 Jahren) angepasst, während die Limmattalbahn mit der Planung und dem Bau der Infrastruktur 10 Jahre Zeit in Anspruch nimmt. Verantwortlich für die Festlegung des Busnetzes sind die Kantone Zürich und Aargau und die betroffenen Gemeinden. Insgesamt ist jedoch mehr als fraglich, ob eine ÖV-Güteklasse A erreicht wird; Spreitenbach wird auch mit der Limmattalbahn nicht zu einem Verkehrsknotenpunkt. Daran vermögen auch die appellatorischen Ausführungen des Einwenders nichts zu ändern. Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass eine ÖV-Güteklasse B die Anforderungen von § 32 Abs. 2 BauG nicht erfüllen würde.

- 82 Eine analoge Anwendung der kaum begründeten Anordnung des Bundesgerichts im Fall IKEA bezüglich einer allfälligen zukünftigen Verbesserung der ÖV-Güteklasse ist nicht angezeigt. Einerseits bestehen Zweifel daran, ob sich für eine solche Anordnung im Hinblick auf einen (unvollständigen) zukünftigen Sachverhalt, losgelöst von jeglicher Massnahmeplanung, bezogen auf bloss einen Emittenten, eine ausreichende gesetzliche Grundlage finden lässt. IKEA weist andererseits lediglich ÖV-Güteklasse C auf und zudem wurde der reduzierte Parkplatzbedarf im Fall IKEA lediglich um 15% gekürzt, während er vorliegend gestützt auf § 56 Abs. 2 BNO, der im Zeitpunkt des Verfahrens IKEA noch nicht in Kraft stand, um über 30% reduziert wird. Aus diesem Grund ist auch der vom Einwender gezogene Schluss aus SN 640 281 nicht korrekt. Mit der Anwendung von § 56 Abs. 2 BNO wird der Erschliessungssituation im Bereich HGO mit ÖV ausreichend Rechnung getragen, und zwar nicht bloss der heutigen, sondern auch der zukünftigen. Dass zudem die Limmattalbahn bereits Eingang gefunden hat in die Reduktionsfaktoren von § 56 Abs. 2 BNO, ergibt sich eindeutig aus den entsprechenden Materialien (vgl. etwa Einladung zur Einwohnergemeinderversammlung Spreitenbach vom 21. Juni 2005, S. 44 ff.).

3. Trennung der Kunden- und Wohnungsparkplätze (Einwendung, Rz. 47 f.)

- 83 Die GMA hat keine Einwendungen dagegen, die Sondernutzungsvorschriften explizit mit einer Vorschrift zu ergänzen, wonach maximal 300 der geplanten Abstellplätze der Verkaufs-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung vorbehalten und auch baulich von den Abstellplätzen der Wohnnutzung abzutrennen sind. Dies könnte etwa in einem neuen § 17 Abs. 1^{bis} SNV geschehen mit folgendem Wortlaut: "Für die Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung dürfen

maximal 300 PP bewilligt werden. Sie sind von den der Wohnnutzung dienenden PP zu trennen."

4. Parkplatzbewirtschaftung (Einwendung, Rz. 50 – 58)

- 84 Der Einwender verlangt eine Änderung des in § 17 Abs. 2 SNV vorgesehenen Parkplatzbewirtschaftungskonzepts. Er erachtet die Tarifstruktur als nicht lenkungswirksam. Zudem werden indirekte Rückerstattungen moniert. Der Einwender weist auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung hin und verlangt gestützt darauf eine Mindestparkgebühr von CHF 2.00 ab der ersten Minute. Eine solche Pflicht ergäbe sich bereits aus der BNO.
- 85 Gemäss § 56 Abs. 5 BNO kann der Gemeinderat bei publikumsintensiven Nutzungen eine zweckmässige Bewirtschaftung ab der ersten Minute verlangen. Gemäss § 11 Abs. 9 BNO muss zum Zeitpunkt der Eröffnung einer publikumsintensiven Nutzung eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein. Eine *Verpflichtung*, in jedem Fall eine kostenpflichtige Bewirtschaftung *ab der ersten Minute* vorzusehen, ergibt sich aus der BNO somit offenkundig nicht.
- 86 Die lufthygienische Wirkung der Parkplatzbewirtschaftung hängt stark davon ab, ob die Parkplätze von publikumsintensiven Einrichtungen flächendeckend in der ganzen Schweiz bzw. in grösseren Regionen bewirtschaftet werden (Studie "Parkplatzbewirtschaftung bei 'Publikumsintensiven Einrichtungen' - Auswirkungenanalyse"; verfasst durch Metron Verkehrsplanung und Ingenieurbüro AG/Neosys AG/Hochschule Rapperswil, 2002, S. 133, 138 und 141). Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Abstellplätze im Tivoli, im Shoppi und im Limmatpark, also alle Abstellplätze in der unmittelbaren Umgebung, gestützt auf die Vereinbarung 2006 bewirtschaftet werden, was wiederum § 17 Abs. 2 SNV entspricht. Eine Bewirtschaftung der Parkfelder OBI im vom Einwender beantragten Sinne würde bloss dazu führen, dass diese Parkfelder so weit wie möglich gemieden würden und es entstünde ein interner Suchverkehr. Nachdem aufgrund der vom Einwender selbst angerufenen Studie die lufthygienische Wirkung der von ihm geforderten Anordnung im bestehenden Umfeld faktisch entfallen würde, erweist sie sich mangels Eignung zur Luftschadstoffreduktion als ungeeignet und damit als unverhältnismässig, weshalb darauf verzichtet werden kann.
- 87 Soweit die Einwender auf den angeblichen "Widerspruch" zwischen § 17 Abs. 2 SNV und 18 Abs. 1 SNV hinweisen, schlägt die GMA vor, in der Aufzählung

von § 18 Abs. 1 SNV die "monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohner)" zu streichen, nachdem die Parkraumbewirtschaftung bereits in § 17 Abs. 2 SNV ausdrücklich verankert ist. Damit kann den Bedenken des Einwenders Rechnung getragen werden. Eine Doppelspurigkeit liegt im Übrigen auch bezüglich des Monitorings vor; in § 17 Abs. 4 SNV wird dieses genau umschrieben, weshalb es in § 18 Abs. 1 SNV als Inhalt des Mobilitätskonzepts wohl gestrichen werden kann.

5. Hauslieferdienst (Einwendung, Rz. 60 – 62)

- 88 Der Einwender verlangt die ausdrückliche Verankerung eines Hauslieferdienstes in § 18 SNV. Die GMA kann sich dieser Forderung anschliessen. § 18 Abs. 1 SNV sollte dahingehend ergänzt werden, dass das Mobilitätskonzept als zwingende Massnahme einen "bedarfsgerechten Hauslieferdienst" auszuweisen hat.

D. Fazit

- 89 Gesamthaft erweisen sich die Begehren des Einwenders überwiegend als rechtlich unbegründet.
- 90 Der Einwender hätte den Einwand, es müsse eine UVP auch über das Tivoli (und weitere Anlagen) durchgeführt werden, im Rahmen der Änderungen von § 11 BNO vorbringen müssen. Im vorliegenden Verfahren ist der Einwand im Sinne von Art. 55b Abs. 3 USG verspätet und verstösst gegen das Verbot der inzidenten Kontrolle von Nutzungsplänen. Das vorliegende Gestaltungsplanungsverfahren ist rechtlich nicht in der Lage, Anordnungen für Anlagen aufzunehmen, die ausserhalb des Planperimeters liegen.
- 91 Ein betrieblicher oder funktionaler Zusammenhang im rechtlichen Sinne (Art. 2 Abs. 4 LRV bzw. Art. 2 Abs. 1 UVPV) besteht zwischen den geplanten und den bestehenden Anlagen nicht.
- 92 Die bestehende Einkaufsnutzung hat durch die Mobilitätsvereinbarung 2006 umweltrechtlich als saniert zu gelten.
- 93 Soweit Änderungen der Sondernutzungsvorschriften verlangt werden, erachtet die GMA, wie in den Anträgen dargelegt, nur einen Teil als berechtigt. Unver-

hältnismässig, da ungeeignet, einen Beitrag zur Verbesserung der Lufthygiene zu leisten, ist insbesondere das Begehren, es sei für die 300 Abstellplätze der Verkaufs- und Gewerbenutzung HGO eine andere Parkraumbewirtschaftung einzuführen, als für die Parkplätze des Tivoli, des Shoppi und des Limmatparks.

- 94 Zusammenfassend ersuchen wir Sie, sehr geehrter Herr Gemeindeammann, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, den Gestaltungsplan HGO mit den beantragten Änderungen zu beschliessen.

Mit vorzüglicher Hochachtung
BINDER RECHTSANWÄLTE



Alexander Rey

dreifach / Beilagen gemäss separatem Beilagenverzeichnis.

Kopie an:

- Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, Herr Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti

Beilagenverzeichnis

1. Vollmacht (wird nachgereicht)
2. Handelsregisterauszug der Migros vom 18. April 2012