EINGEGANGEN 30. Aug. 2012

PROTOKOLLAUSZUG
GEMEINDERAT

Spreitenbach

Sitzung vom 27. August 2012
Seite 1

814 P 092 Planungen; Handels- und Gewerbezone Ost (HG O); Gestaltungsplan 2006
Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl;
Beschluss zu Sondernutzungsplanung und Entscheid zu Einwendung VCS

Der Gemeinderat hat an diversen Sitzungen die Unterlagen „Gestaltungsplan HGO" intensiv geprüft und anlässlich der Sitzung vom 21. Dezember 2009 mit Protokollauszug 1283 definitiv verabschiedet. Der Gestaltungsplan wurde dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU), Abteilung Raumentwicklung, mit Kopie des vorgenannten Entscheides zur Vorprüfung weitergeleitet.

Am 15. März 2010 hat die Abteilung Raumentwicklung eine fachliche Stellungnahme mit Anregungen und Bemerkungen zu einzelnen Punkten des Gestaltungsplanes, die noch zu überprüfen sind, verfasst.

Am 8. Juni 2010 hat die Bauverwaltung die Unterlagen zur zweiten Vorprüfung an das DBVU, Abteilung Raumentwicklung, in Aarau gesendet.

Mit Vorprüfungsbericht vom 22. Juli 2010 hat das DBVU, Abteilung Raumentwicklung, zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Inzwischen hat die Mitwirkungsauflage vom 21. Juni 2010 bis 30. Juli 2010 stattgefunden. Es sind zwei Eingaben eingegangen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. August 2011 dazu Stellung bezogen und am 15. August 2011 den Sondernutzungsplan zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Die öffentliche Auflage hat am 31. Oktober 2011 bis 29. November 2011 stattgefunden.

Mit Eingang vom 29. November 2011 hat der Verkehrs-Club der Schweiz (nachführend nur noch VCS genannt), vertreten durch das Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, Seefeldstrasse 9A, 8630 Rüti ZH, fristgerecht eine Einwendung eingereicht. Als zu beurteilende und instruierende Behörde hat der Gemeinderat Spreitenbach entschieden, dass unter Wahrung des rechtlichen Gehörs die Einwendung der Genossenschaft Migros Aare (nachführend nur noch GMA genannt) zur Vernehmlassung zugestellt wird.

Nachdem die GMA, vertreten durch Binder Rechtsanwälte, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden, auf bilateralem Wege eine Einigung mit der Einwendungspartei zu erzielen versucht hat, wurde alsdann eine schriftliche Stellungnahme, d.d. 3. Mai 2012, dem Gemeinderat eingereicht.

Gemeinderat
Poststrasse 13
8957 Spreitenbach
Tel. 056 / 418 85 50
Fax 056 / 402 02 37
www.spreitenbach.ch
gemeinderat@spreitenbach.ch

Rechtsbegehren

Der VCS stellt mit den vorgenannten Einwendungen folgendes Rechtsbegehren:

1. *Es sei der Gestaltungsplan „P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" abzulehnen und diesem Gestaltungsplan die kantonale Genehmigung zu verweigern.*

2. *Eventualiter seien die Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplanes „P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" (SNV) wie folgt zu ändern und ergänzen:*

   2.1. *Die maximale Parkplatzzahl in § 17 Abs. 1 SNV sei im Sinne der nachfolgenden Begründung aufgrund des zu überarbeitenden Parkplatznachweises zu reduzieren und es sei zudem festzuhalten, dass die 18 Angestelltenparkplätze im Parkhaus Limmatpark zur Verfügung gestellt werden, weshalb die maximale Parkplatzzahl in § 17 Abs. 1 SNV zu reduzieren ist.*

   2.2. *Mit der Inbetriebnahme der Limmattalbahn und deren Haltestelle im Gestaltungsplanperimeter sei die maximale Parkplatzzahl in § 17 Abs. 1 SNV um (in Berücksichtigung von Rechtsbegehren Nr. 2.1: weitere) 10 % zu reduzieren.*

   2.3. *§ 17 SNV sei mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach die Parkplätze für die Wohnnutzungen (ausgenommen jene für Besucher der Wohnungen) einerseits und die übrigen Parkplätze baulich und betrieblich getrennt werden müssen.*

   2.4. *§ 17 Abs. 2 SNV sei wie folgt zu ändern:*
   „Mit Ausnahme der wohnungszugehörigen Parkplätze sind die Autoabstellplätze ab der ersten Minute mit einer Gebühr von mindestens CHF 2.00 für jede angebrochene Stunde zu bewirtschaften.
   In den Tarif kann ein Anreizsystem eingebaut werden, das die Kundschaft auf die verkehrsschwächeren Wochentage und Tageszeiten lenkt, wobei damit diese Mindestgebühren nicht unterschritten werden dürfen.

   2.5. *§ 18 Abs. 1 Satz 2 SNV sei mit folgendem Alinea zu ergänzen:*
   „Für die Kunden attraktiver, kostengünstiger Hauslieferdienst"

Mit Stellungnahme vom 3. Mai 2012 stellt die GMA folgendes 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 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.*

Erwägungen

1. Formelles

Im Rahmen des Sondernutzungsplanverfahrens entscheidet der Gemeinderat nach Abschluss der öffentlichen Auflage gemäss § 24 Abs.2 BauG über die Einwendungen und beschliesst gleichzeitig den Sondernutzungsplan gemäss 25 Abs. 3 BauG. Dieser Entscheid muss Verfahrensbeteiligten vor Beginn der Beschwerdefrist (vor der Publikation) zugestellt werden.

In Kenntnis der ergebnislos geführten Gespräche zwischen den Parteien, respektive nach eingehender Prüfung der Sachlage, der Begehren der Einwendung des VCS und der Stellungnahme der GMA, wird eine Einwendungsverhandlung als nicht zielführend erachtet. Da eine Einwendungsverhandlung nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wird auf eine solche Verhandlung verzichtet.

Der Gestaltungsplan (GP) HGO ist eine „Anlage", welche der Umweltverträglichkeitsprüfung untersteht. Der VCS ist somit legitimiert zur Erhebung einer Beschwerde bzw. von Einwendungen. Dass RA Rey rügt (N 3 ff.), der VCS habe in seinem Einwendungen keinen Grundbeschluss des VCS Schweiz vorgelegt, ist eine interne Angelegenheit des VCS (vgl. zudem Beilagen 1 und 2 von RA Pestalozzi). Diese Rüge kann nicht gehört werden.

Es ist festzuhalten, dass in der Gemeinde Spreitenbach schon diverse bau- und nutzungsordnungsrelevante Verfahren rechtskräftig durchgeführt worden sind, welche im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren zu beachten sind. Vieles ist dadurch bereits präjudiziert worden. Das heisst konkret, dass diese Grundlagen vom VCS heute nicht mehr weiter in Frage gestellt werden können, exkl. das aktuelle Gestaltungsplanverfahren HGO. Derzeit bestehen folgende aktuelle und rechtskräftige baurechtlichen Grundlagen nebst dem RPG, USG, LRV, BauG AG):

- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach (BNO); vgl. diesbezüglich v.a. § 11 BNO: Beschlüsse vom 26. August 2003 (Einwohner-Gemeindeversammlung) und vom 26. Januar 2005 (Grosser Rat)
- Teiländerung von § 11 BNO (HGO) vom 21. Juni 2005 / 26. Oktober 2005

Gegen die BNO 2003/2005 hat der VCS keine Rechtsmittel eingelegt.

Der VCS beteiligte sich im Jahr 2005 mit einer Einsprache am Teilzonenänderungsverfahren von § 11 BNO. Dazumal wurde die Nettoladenfläche im HGO auf 10'000 m2 erhöht. Er verlangte, dass für die Teiländerung der BNO eine UVP der ersten Stufe durchgeführt werden muss. Der Gemeinderat hat die Einsprache abgewiesen und die Teiländerung an der Gemeindeversammlung beschlossen. Der VCS hat sein Beschwerderecht nicht geltend gemacht. Somit verschob sich die umweltrechtliche Prüfung ins nachfolgende Sondernutzungsplanungsverfahren. Im vorliegenden Verfahren wurde eine solche UVP der ersten Stufe sachgerecht durchgeführt. Resultierende Massnahmen sind in die Sondernutzungsvorschriften (z.B. Parkplatzbewirtschaftung) eingeflossen, sind aber klar auf den Planperimeter begrenzt durchsetzbar. Der VCS argumentiert richtig, dass die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung im Rahmen der Nutzungsplanung gestellt werden müssen. Jedes nachgeschaltete Verfahren schränkt den Handlungsspielraum diesbezüglich weiter ein und lässt eine akzessorische Überprüfung des vorangehenden rechtskräftigen Verfahrens nicht zu.

Die aktuelle Fassung der BNO (§ 11 BNO) i.S. HGO muss sich der VCS heute voll anrechnen lassen. Diese kommunalen Baurechtsbestimmungen können heute nicht mehr in Frage gestellt werden. Einsprachepunkte im aktuellen Gestaltungsplanverfahren HGO können nicht mehr die rechtskräftigen Bestimmungen von § 11 BNO sein.

Der VCS darf sich im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren nur noch mit den neuen Bestimmungen des Gestaltungsplanes HGO (und v.a. mit den Sondernutzungsvorschriften, SNV) auseinandersetzen. So ist es ihm aus verfahrensrechtlichen Bestimmungen verwehrt, eine UVP über das gesamte Gebiet HG zu verlangen bzw. eine entsprechende Anpassung im Gestaltungsplan HGO zu verlangen. Verfahrensrechtlich hat es der VCS verpasst, im richtigen Verfahren und v.a. zum richtigen Zeitpunkt eine UVP über das Gesamte zu verlangen.

Der Perimeter wird im Gestaltungsplan HGO bestimmt. Nun in vorliegenden Gestaltungsplanverfahren auf eine rechtskräftige BNO-Bestimmung zurückzukommen, geht nicht an. Im BNO-Verfahren (2003 und v.a. 2005) hätte der VCS verlangen müssen, dass in der BNO eine Bestimmung aufgenommen werden müsse, die eine UVP über das gesamte HG-Gebiet beinhalten müsse, sollte im Gebiet HGO einmal ein Baugesuch zur Diskussion stehen. Dies ist offensichtlich nicht geschehen.

Zu bemerken ist auch, dass im Jahre 2010 eine weitere BNO-Revision in der hier zur Prüfung stehenden Zone (HG) hängig ist (vgl. dazu auch: Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV „Teiländerung Bauzonenplan sowie BNO, § 11 (HG)" vom 22. Juli 2010 (Pla-

nungsgebiet: rund 22'000 m2 in der HGO); Mitwirkungsverfahren: 21. Juni 2010 – 30. Juli 2010; öffentliche Auflage: 06. September 2010 – 07. Oktober 2010; Beschluss der Gemeindeversammlung Spreitenbach vom 21. Juni 2011, Publikation Beschluss 18. Mai 2012). Die Zone HGO soll nun auch für reine Wohnnutzungen geöffnet werden (vgl. „Genehmigungsinhalt: rot schraffiert: „Bereich Hochhaus", 466.00 max. Gebäudehöhe"). Die Akten befinden sich bereits beim Kanton zur Genehmigung. Einsprachen (z.B. vom VCS) wurden keine erhoben. Der Genehmigung stehen somit keinerlei rechtliche Hindernisse im Wege. In den vorliegenden Einwendungen des VCS vom 25. November 2011 wurde denn auch diese Problematik „Wohnnutzung" nicht thematisiert. Nach Rechtskraft dieser BNO-Teilrevision stimmt somit der vorliegende Gestaltungsplan HGO mit der BNO wieder überein (vgl. dazu: § 2 SNV und § 11 Abs. 7 – 10 BNO in Revision).

2. Materielles

a)
Gemäss § 11 Abs. 6 BNO wird bekanntlich eine Erstellung eines Gestaltungsplanes verlangt, sollte ein Neubau, ein grösserer Erweiterungsbau oder grössere Umnutzungen im Gebiet HGO (oder auch HGW) erfolgen.
Ein solcher Gestaltungsplan (bzw. Entwurf) wurde in der Zwischenzeit erstellt, mitsamt ausführlichen Sondernutzungsvorschriften (SNV). Zudem kann in diesem Zusammenhang auch auf die Vereinbarung zwischen der STWEG Tivoli und dem Shopping-Center und Immobilien AG und der Einwohnergemeinde Spreitenbach und dem DBVU über die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes vom 18. Dezember 2006 („Mobilitätsvereinbarung 2006") verwiesen werden.
Im Gestaltungsplan wurde der Perimeter – wie üblich – bezeichnet. Der GP HGO bezweckt, die Erstellung einer Gesamtüberbauung für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung sowie für Fachmärkte und Einkaufen zu ermöglichen (vgl. § 2 SNV).

b)
Der VCS bringt vor (vgl. N 4 – 10), das Neubauprojekt OBI werde direkt an das Tivoli angebaut und sei baulich damit verbunden. Das Konzept sei eine Ergänzung des Tivoli durch einen OBI-Markt (vgl. Teilerschliessung, Verbindung der Parkierung etc.). Eine Zusatznutzung sei offensichtlich. Zudem sei in beiden Zentren (Tivoli und OBI) die Migros der Leader. Ein funktionaler Zusammenhang sei offensichtlich (gleicher Benutzerkreis, betriebliche Einheit, gemeinsame Organisation etc.)(N 14).
Die GMA hält dagegen fest, dass von den 700 Parkplätzen 400 den Wohnnutzungsberechtigten dienen würden. Nur 300 Parkplätze seien für den Fachmarkt OBI bestimmt. Diese sind zudem baulich von den anderen Parkplätzen getrennt (N 19). Auch umfasse der Gestaltungsplan einen genau definierten Perimeter (Bereich) in der HGO. (N 28 + 29).
Gemäss Art. 2 Abs. 4 LRV (vgl. auch Art. 18 Abs. 1 USG) gelten u.a. auch als neue Anlagen, Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch höhere oder andere Emissionen zu erwarten sind. Explizit steht in der LRV: *„Als neue Anlagen gelten auch Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch*

höhere oder andere Emissionen zu erwarten sind oder mehr als die Hälfte der Kosten aufgewendet wird, die eine neue Anlage verursachen würde."
Der VCS argumentiert aus diesen Gründen, dass die neuen Anlagen, welche gemäss Gestaltungsplan HGO entstehen sollten, durch ihren funktionalen Zusammenhang mit dem Objekt Tivoli gesamthaft gesehen, eine neue Anlage gemäss LRV darstellen würden. Die Folge wäre (gemäss VCS), dass die erforderlichen Emissionsbegrenzungen für die gesamte Anlage (Tivoli / OBI (bzw. Objekte gemäss GP HGO)) festzusetzen bzw. einzuhalten wären (vgl. N 18, RA Pestalozzi).
Damit übersieht der VCS einerseits, dass das ganze Einkaufszentrum Tivoli über 95'000 m2 Verkaufsfläche und 4'355 Parkplätze verfügt, mit durchschnittlichen Jahresfahrten von rund 5 Millionen. Der Fachmarkt OBI hat lediglich 10'000 m2 Verkaufsfläche und lediglich 300 Parkplätze und lediglich rund geschätzte 200'000 Jahresfahrten. Das Projekt OBI ist ein absoluter „Nebenschauplatz", da der Gestaltungsplan HGO vor allem das Wohnen fördern will (gemäss Planungsbericht, Seite 11: rund 50'000 m2; vgl. auch § 11 Abs. 7 – 10 BNO in Revision). Würde der Fachmarkt nicht gebaut, so würde der Nutzen für die Umwelt nicht relevant in Erscheinung treten.
Die Notwendigkeit einer UVP „übers Ganze" ist nur auf ein bestimmtes neues Projekt bezogen, welches mit einem anderen Projekt räumlich sehr eng und funktional zusammenhängt. Es muss nach Vollendung des Bauwerkes eine Einheit eines Betriebes ergeben mit der gleichen Bauherrschaft. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Das Tivoli kann gut ohne OBI bestehen, OBI kann gut ohne das Tivoli bestehen. Rechtlich gesehen handelt es sich bei der Bauherrschaft im OBI um nicht die gleiche Bauherrschaft wie im Tivoli. Dass starke Verbindungen bestehen, ändert nichts an der rechtlichen Verschiedenheit. Dass in den SNV von Seiten der Gemeinde Vorschriften i.S. Parkierung, Erschliessung, Parkleitsystem etc. verlangt werden, kann nicht der Bauherrschaft zum Nachteil gereichen. Der VCS müsste – im Gegenteil – froh sein, um die systematische und landsparende Erschliessung und Parkierung in der HGO. Den Prinzipien der Verdichtung werden Rechnung getragen. Jeder Bauherr profitiert vom anderen. Man könnte die Erschliessung in der HGO auch völlig losgelöst von der Parkierung (Erschliessung etc.) im Tivoli beschliessen.
Es kann rechtlich nicht angehen, dass ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes Grossprojekt bzw. eine Grossanlage („Tivoli") nur wegen einer „zufällig" in der Nachbarschaft neu zu erstellenden Baute (OBI) plötzlich als i.S.d. USG (LRV) als umweltrechtlich nicht saniert zu qualifizieren ist.
Das Tivoli ist schon vor Jahrzehnten bewilligt und gebaut worden. Auf dieses Projekt darf vorliegend nicht zurückgegriffen werden, ansonsten man sich fragen müsste, wieso überhaupt noch Baubewilligungen erteilet werden. Es gilt diesbezüglich die Eigentumsgarantie, das Prinzip von Treu und Glauben, das Prinzip der Rechtssicherheit und Beständigkeit von Plänen und Baubewilligungen. Das Tivoli ist zudem als umweltrechtlich saniert anzusehen, was die LRV und das USG angelangt (vgl. auch die Mobilitätsvereinbarung vom 18.12.2006). In dieser Vereinbarung wurde das Ziel der vertraglichen Verpflichtung wie folgt definiert (vgl. Ziffer 1.): *„Nach erfolgreichem Umbau des Tivoli, der Fertigstellung der Center-Mall mit besserer Anbindung des Einkaufszentrum an den öffentlichen Verkehr sowie der Inbetriebnahme des Halbanschlusses A1 werden alle Parkierungsanlagen von Shoppi und Tivoli mit einer modernen Parkraumbewirtschaftung ausgerüstet. Sie besteht*

aus den Elementen Parkleitsystem, Bewirtschaftung der Parkfelder und Benutzerinformation." Unter Ziffer 4. g) der Mobilitätsvereinbarung wurden sodann die Tarife i.S. Parkierung festgelegt: *1. Stunde: Fr. 0.50/h (Ausfahrt innerhalb der ersten ¾ Stunde gratis); 2. Stunde: Fr. 1.00/h; jede weitere Stunde: Fr. 2.00/h.* Das Tivoli wurde in der Zwischenzeit bekanntlich umfassend saniert. Das Parking, inkl. neuer Verkehrsführung, wurde angepasst, der Halbanschluss A1 wurde realisiert, die Parkraumbewirtschaftung funktioniert (auch mit der neu eingeführten Tarifierung) bestens. Baurechtlich liegen somit für das Tivoli diverse rechtskräftige Baubewilligungen vor, von welchen vor Jahrzehnten und erst vor kurzem (vgl. Baugesuch Nr. 2268) Gebrauch gemacht worden ist.
Würde man einen Gesamteinkaufskomplex „Shoppi / Tivoli / Umweltarena / OBI (bzw. GP HGO)" annehmen und eine UVP über das gesamte Gebiet verlangen (inkl. Anordnung von weiteren Massnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. –begrenzung für das gesamte Gebiet (vgl. N 30 ff, RA Pestalozzi)), so würde dies einen ungerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsgarantie (und anderer Freiheits- und weiterer Rechte) der Bauherrschaft Tivoli (bzw. deren Nachfolger, Mieter etc.) führen. Dies ist – auch verfahrensrechtlich - nicht zulässig. Der Perimeter ist klar und kann nicht willkürlich ausgeweitet werden.

3. Fazit

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die vom VCS verlangte UVP über das gesamte Gebiet Shoppi / Tivoli / Umweltarena / OBI (bzw. GP HGO) rechtlich gesehen keine Grundlage hat. Eine Vermischung bzw. Ausweitung des Planperimeters (HGO) ist nicht zulässig. Diesen Einwand hätte der VCS bereits im BNO-Revisionsverfahren 2003 bzw. insbesondere 2005 vorbringen müssen. Dieser Antrag des VCS ist abzulehnen. Der GP HGO (mit den SNV) ist somit grundsätzlich zu genehmigen.

4. Eventualbegehren

a)
Der VCS verlangt eventualiter diverse Änderungen der SNV. So unter anderem folgende:

- Ausscheidung von 18 Parkplätzen (PP), da Angestellten-PP (§ 17 Abs. 1 SNV)
- Reduktion der PP um 10 % (nach Inbetriebnahme der Limmattalbahn) (§ 17 Abs. 1 SNV)
- Bauliche und betriebliche Trennung der PP für Wohnnutzung (von den anderen PP)(Art. 17 Abs. 2 SNV)
- Alle PP (ausser derjenigen für die Wohnnutzung) sind ab der 1. Minute an für gebührenpflichtig zu erklären (mind. Fr. 2.--/Stunde) (§ 17 Abs. 2 SNV)
- Ergänzung in § 18 Abs. 1 Satz 2 SNV: „attraktiver, kostengünstiger Hauslieferdienst"

b)
Auch die Bauherrschaft (Genossenschaft Migros Aare) verlangt gewisse Änderungen der SNV, wie u.a.:

- Neuer Abs. 1bis in § 17 SNV: Trennung von max. 300 PP für Verkaufs- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung von den PP der Wohnnutzung
- Neue Formulierung von § 18 Abs. 1 SNV mit der Einführung eines Mobilitätskonzeptes (ÖV, Langsamverkehr, Car-Sharing, Hauslieferdienst)

c)
Beide Parteien sehen das Problem der Parkplatz-Trennung (Wohnen / Gewerbe) (vgl. VCS-Antrag, Ziffer 2.3 und Migros-Antrag, Ziffer 2. a). Diesem Begehren ist somit zu entsprechen.
Die Neuformulierung von § 18 Abs. 1 SNV (gemäss Vorschlag Migros; Ziffer 2. b) nimmt „berechtigte" Anliegen des VCS auf (vgl. Antrags-Ziffer 2.5, VCS). Diesem Antrag ist somit ebenfalls zu entsprechen.
Eine Reduktion der 18 Angestelltenparkplätze unterstützt voraussichtlich nicht die Umlagerung des MIV auf die öffentlichen Verkehrsmittel. Angestellten sind genügend Möglichkeiten geboten, um im Parkhaus oder der Umgebung anderweitig zu parkieren. Hier sind vorallem betriebliche Anreize zu schaffen. An der dargelegten Zahl von 700 Abstellplätzen wird festgehalten.
Die Reduktion der Parkplätze um 10 % bei Inbetriebnahme der Limmattalbahn, scheint ebenfalls nicht realistisch zu sein. Die Bauherrschaft hat bereits extrem wenige Parkplätze für den Fachmarkt vorgesehen (vgl. VSS-Norm: 8 PP / 100 m2 Verkaufsfläche bei kundenintensiven Verkaufsgeschäften; vgl. auch: § 56 Abs. 2 BNO). Da bereits im untersten Bereich PP geplant worden sind, kann diese Anzahl nicht noch weiter in Zukunft reduziert werden. Zudem bestehen beim OBI andere Spitzenzeiten (Frühling) als beim Tivoli (Weihnachtsgeschäft). Auch kann der Bahnhof „HGO" der zukünftigen Limmattalbahn wohl nicht mit der ÖV-Güteklasse A eingestuft werden.
Auch die sofortige Kostenpflichtigkeit von Parkplätzen ist ein altes Thema. Da die Gemeinde und der Kanton die Synergien zwischen OBI und Tivoli nutzen wollen und daher gemeinsame Erschliessungsanlagen verlangt werden, kann es nicht angehen, im OBI eine andere Lösung zu verlangen als im Tivoli (vgl. auch Mobilitätsvereinbarung 2006 i.S. Tivoli, Ziffer 4. g) (vgl. auch: § 11 Abs. 9 und § 56 Abs. 5 BNO). Gemäss Bundesgericht braucht es diesbezüglich wirksame Lenkungsmassnahmen. Wenn in 2 Parkhäusern verschiedene Tarifierungen gelten (Fr. 0.50/1. Stunde im Tivoli und Fr. 2./1. Stunde im OBI), so muss man das als nicht wirksam qualifizieren. Dies würde ja eben zu einem Schleich- oder Suchverkehr führen.
Was der VCS zudem übersieht, ist die Tatsache, dass der vorliegende Wohnanteil massiv über den in der BNO in Revision geforderten 30 % liegt (vgl. § 11 Abs. 7 – 10 BNO in Revision).

Beschluss

1. Auf die Durchführung einer Einwendungsverhandlung wird verzichtet.

2. Die Einwendungen des VCS werden unter Berücksichtigung der vorgehenden Erwägungen abgewiesen.

3. Der Gestaltungsplan „P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" wird mit den folgenden Änderungen beschlossen:

   a. § 17 SNV ist durch einen neuen Abs. 1bis mit folgendem Wortlaut zu ergänzen: *„Für die Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung dürfen maximal 300 PP bewilligt werden. Sie sind von den der Wohnnutzung dienenden PP zu trennen."*
   b. § 18 Abs. 1 SNV ist 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."*

4. Die Bauverwaltung wird beauftragt, diesen Entscheid den betroffenen Parteien zu eröffnen und erst danach die öffentliche Publikation vorzunehmen.

Rechtsmittel

1. Gegen diesen Beschluss kann bei der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.
2. Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen. Die Publikation erfolgt im Amtsblatt.
   Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.
3. Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Vertreterin bzw. einem Vertreter zu verfassen, welche oder welcher die Voraussetzungen gemäss § 14 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) erfüllt.
4. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist
   a) anzugeben, wie die Rechtsabteilung entscheiden soll, und
   b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Gemeinderat
Poststrasse 13
8957 Spreitenbach

Tel. 056 / 418 85 50
Fax 056 / 402 02 37

www.spreitenbach.ch
gemeinderat@spreitenbach.ch

5. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffern 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
6. Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.
7. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.
8. Die Beschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann — Die Gemeindeschreiber-Stv.

Valentin Schmid — Tanja Peric

Protokollauszug

- Verkehrs-Club der Schweiz (nachführend nur noch VCS genannt), vertreten durch das Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, Seefeldstrasse 9A, 8630 Rüti ZH; **einschreiben**
- Genossenschaft Migros Aare, vertreten durch Binder Rechtsanwälte, Herr Alexander Rey, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden; **einschreiben**
- Bauverwaltung, nebst Akten; zur Eröffnung und Publikation

OL/ga

Versand: 29. AUG. 2012

Gemeinderat
Poststrasse 13
8957 Spreitenbach

Tel. 056 / 418 85 50
Fax 056 / 402 02 37

www.spreitenbach.ch
gemeinderat@spreitenbach.ch