

MARTIN PESTALOZZI
LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV

Rüti, 10. Juli 2009 / MPE/ESM

ROLF VOGLER
LIC. IUR. RECHTSANWALT

SEEFELDSTRASSE 9A
8630 RÜTI ZH
TELEFON +41 55 251 59 59
TELEFAX +41 55 251 59 58
info@pestalozzivogler.ch
www.pestalozzivogler.ch
POSTCHECK 84 - 32 660-2
MWST-Nr. 260 829

LSI
Stadtrat Aarau
Rathausgasse 1
5000 Aarau

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
DES KANTONS ZÜRICH

M2794

EINSPRACHE

in Sachen

Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Aarberggasse 61/Postfach 8676,
3001 Bern, vertreten durch VCS-Sektion Aargau, Asylstrasse 1,
5000 Aarau,

Einsprecher,

vertreten durch RA M. Pestalozzi, Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler,
Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH,

betreffend neuer § 30^{ter} BNO „Spezialzone Torfeld Süd“.

RECHTSBEGEHREN

1. *Es sei in § 30^{ter} Abs. 2 Bst. b BNO die Bestimmung „nicht den einzelnen Betrieben direkt zugeordnete Verkehrsflächen (Malls, interne Erschliessungsflächen), die gleichzeitig der sportlichen Mantelnutzung dienen, sind nur zur Hälfte als Verkaufsfläche anrechenbar.“ ersatzlos zu streichen.*
2. *Es sei in einem zusätzlichen Abs. 2^{bis} von § 30^{ter} BNO festzuhalten, dass sich die Definition der Verkaufsflächen nach dem kantonalen Recht richtet.*
3. *Es sei § 30^{ter} Abs. 2 BNO wie folgt zu ergänzen:
„c) als weitere Mantelnutzungen
— maximal 9'150 m² Indoor-Sport (Rolling Rock rund 5'000 m², Fitness rund 1'000 m², polysportive Nutzungen wie Leichtathletik, Beachvolleyball usw. samt Garderoben maximal 3'150 m²),
— maximal 2'000 m² Dienstleistungen/Büro,
— Wohnen und weiteres, nicht publikumsorientiertes Gewerbe.“*
4. *§ 30^{ter} Abs. 3 sei mit folgendem Satz zu ergänzen: „Die Flächenbeschränkungen von Abs. 2 Bst. b und c gelten auch für die Zwischennutzungen; die Auflagen gemäss Abs. 9, 2. Abschnitt, betreffend lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung und obligatorischem Angebot eines Hauslieferdienstes sowie Möglichkeit der Ausfahrddosierung gelten gegebenenfalls auch für Zwischennutzungen mit Publikumsverkehr.“*

BEGRÜNDUNG

1. Formelles

- 1 Der Unterzeichner ist von der VCS-Sektion Aargau gehörig bevollmächtigt.

Beweisofferte:

Beilage 1 Anwaltsvollmacht

- 2 Die VCS-Sektion Aargau ist gemäss Art. 55 Abs. 5 USG vom VCS Schweiz generell zur Erhebung von Einsprachen ermächtigt.

Beweisofferte:

Beilage 2 Bestätigung VCS Schweiz

- 3 Die Legitimation des Einsprechers stützt sich auf Art. 55 USG in Verbindung mit Ziffer 20 Anhang VBO.¹ Die BNO-Änderung bezieht sich projektspezifisch auf ein UVP-pflichtiges Vorhaben. In solchen Fällen erstreckt sich das Verbandsbeschwerderecht auf alle im Zusammenhang mit diesem projektspezifischen UVP-pflichtigen Vorhaben stehenden Entscheide.² Die hier erhobenen Rügen betreffen im Sinne von Art. 55 Abs. 2 USG Rechtsbereiche, welche seit mehr als zehn Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks des VCS Schweiz bilden.

Beweisofferte:

Im Bestreitungsfall vorbehalten.

- 4 Die Einsprache erfolgt fristgerecht innert der publizierten Auflagefrist vom 11. Juni bis 10. Juli 2009.

¹ SR 814.076.

² BGE 118 Ib 1.

2. Materielles

2.1. Anrechenbare Verkaufsflächen

- 5 Der Begriff der Verkaufsfläche und dessen Auslegung sind im kantonalen Recht abschliessend geregelt. Davon geht auch die Abteilung Raumentwicklung in ihrem Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2009³ aus. Daran sind die Gemeinden gebunden; für eine kommunal abweichende Regelung besteht kein Raum.
- 6 Dementsprechend liegt es — entgegen der Auffassung der Abteilung Raumentwicklung — nicht im Ermessen der Gemeinde, einzelfallweise von dieser kantonalrechtlichen Regelung abzuweichen.
- 7 Die Bestimmung, bei gleichzeitiger sportlicher Mantelnutzung seien Verkehrsflächen nur zur Hälfte als Verkaufsfläche anrechenbar, verstösst deshalb gegen das höherrangige Recht und ist mithin antragsgemäss⁴ ersatzlos zu streichen. Sie führt im Ergebnis zu einem Verstoss gegen den Volksentscheid, mit welchem die maximal zulässigen Verkaufsflächen definiert wurden. Zudem birgt sie die Gefahr von Missbräuchen, indem in diesen Übergangsbereichen beispielsweise besonders grosse Malls vorgesehen werden könnten.
- 8 Weiter ist darauf hinzuweisen, dass hier auch von einem falschen Begriff der anrechenbaren Erschliessungsflächen ausgegangen wird, wenn nur von den „internen“ Erschliessungsflächen die Rede ist. In der kantonalen Vollzugshilfe ist diesbezüglich ohne Einschränkung von den Treppen und Verkehrsflächen die Rede, und es wird ausdrücklich festgehalten, die Hinzurechnung dieser Erschliessungsflächen zu den Verkaufsflächen erfolge unabhängig davon, ob sie überdacht seien oder nicht.⁵ Deshalb drängt es sich auf, § 30^{ter} BNO mit dem beantragten Verweis⁶ entsprechend zu präzisieren.

³ S. 4.

⁴ Rechtsbegehren Nr. 1.

⁵ Baudepartement des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, Einkaufszentren und Fachmärkte, Vollzugshilfe für die Richt- und Nutzungsplanung, Mai 2005, S. 6.

⁶ Rechtsbegehren Nr. 2.

2.2. Freizeitnutzungen

- 9 Man könnte sich auf den Standpunkt stellen, die publikumsintensiven Mantelnutzungen seien in § 30^{ter} Abs. 2 Bst. b BNO abschliessend geregelt. Dann wären weitere publikumsintensive Mantelnutzungen wie die vorgesehene Indoor-Sportnutzungen als publikumsintensive Freizeitnutzungen gar nicht zulässig.
- 10 Da dies aufgrund der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 offensichtlich nicht die Meinung ist, muss § 30^{ter} Abs. 2 BNO antragsgemäss ergänzt werden, damit die publikumsintensiven Nutzungen, welche verkehrs- und umweltrelevant sind, auf dieser Stufe entsprechend der demokratischen Entscheidung des Souveräns vom 24. Februar 2008 klar begrenzt werden. Entsprechend sind auch die übrigen in der Abstimmungsbotschaft ausdrücklich genannten weiteren Nutzungen (Dienstleistungen/Büro, Wohnen/Gewerbe) entsprechend der Abstimmungsbotschaft hier zu regeln. Bei weiteren Gewerbenutzungen darf es sich dabei aus umweltrechtlichen Gründen nur um nicht publikumsorientierte Betriebe handeln, weil die entsprechenden Flächen sonst ebenfalls separat ausgewiesen und in der UVP entsprechend beurteilt werden müssten.
- 11 Die stufengerechte Nutzungsbegrenzung muss insbesondere hinsichtlich der publikumsintensiven und damit umweltrelevanten Nutzungen im Interesse der Rechtssicherheit als relevanter Eckwert auf der Stufe BNO festgesetzt werden.⁷ Diese Flächen sind deshalb entsprechend dem Rechtsbegehren Nr. 3 in der BNO zu bezeichnen und zu begrenzen.

2.3. Zwischennutzungen

- 12 Da Zwischennutzungen auf eine Dauer von bis zu zehn Jahren ermöglicht werden sollen, muss sichergestellt sein, dass keine publikumsintensiven Nutzungen als Zwischennutzungen bewilligt werden, deren Umweltauswirkungen grösser wären als die mit dem neuen § 30^{ter} BNO und dem Gestaltungsplan getroffenen Regelungen für die definitiven Nutzungen. Das ist antragsgemäss entsprechend dem Rechtsbegehren Nr. 4 sicherzustellen.

⁷ Vgl. dazu Planungsbericht S. 7 ff.

3. Schlussbemerkungen

- 13 Im Übrigen geht der Einsprecher davon aus, dass gegenüber der aufgelegten Fassung keine Veränderungen erfolgen, welche mehr Verkehr oder andere Umweltbelastungen zur Folge haben können. Gegebenenfalls erwartet der Einsprecher die diesbezüglich notwendige Gewährung des rechtlichen Gehörs.
- 14 Abschliessend ersuche ich Sie namens des Einsprechers um Gutheissung der Einsprache und Berücksichtigung der eingangs gestellten Rechtsbegehren.

Mit freundlichen Grüssen

M. Pestalozzi

Im Doppel

Beilagen:

Beilage 1 Anwaltsvollmacht
Beilage 2 Bestätigung VCS Schweiz