

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,

gegen

HRS Real Estate AG, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld,

Bauherrschaft,

**betreffend Abbruch von 23 Gebäuden und
Neubau Fussballstadion mit Mantelnutzung;
Torfeld Süd, Aarau.**

RECHTSBEGEHREN

1. *Es sei das Baugesuch zurzeit abzuweisen.*
2. *Eventualiter sei das Baubewilligungsverfahren bis zur rechtskräftigen Festsetzung der Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung mit dem neuen § 30^{ter} BNO „Spezialzone Torfeld Süd“ und des Gestaltungsplans Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften zu sistieren und dem Einsprecher anschliessend Gelegenheit zu geben, die vorliegende Einsprache zu ergänzen.*
3. *Subeventualiter seien die Baugesuchsunterlagen wie folgt zu vervollständigen:*
 - 3.1. *Detaillierter Nachweis der Nettoverkaufsflächen unter Einbezug sämtlicher Verkaufsnutzungen und aller dazu gehörenden Malls, Erschliessungsflächen usw. (planliche und tabellarische Darstellung).*
 - 3.2. *Detaillierter Bruttogeschossflächennachweis für alle Ebenen und alle Nutzungen (planliche und tabellarische Darstellung) als Grundlage für die Parkplatzberechnung.*
 - 3.3. *Im detaillierten Nachweis gemäss Rechtsbegehren Nr. 3.1 und 3.2 sei zu unterscheiden zwischen kundenintensiven und übrigen Verkaufsflächen und es seien diese beiden Flächenarten entsprechend zu bezeichnen.*
 - 3.4. *Es sei ein entsprechend detaillierter Parkplatzbedarf-Nachweis vorzulegen.*
 - 3.5. *Generelle Überarbeitung des Dossiers „Berechnungen“ dahingehend, dass die verschiedenen einzelnen Nutzungen und die dazu gehörenden Erschliessungsflächen planlich und tabellarisch vollständig und so detailliert dargestellt werden, dass die diesbezüglichen Flächenangaben ohne grossen Aufwand überprüft werden können.*
 - 3.6. *Es sei präzise darzustellen, wie die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und Arbeitspersonal andererseits im Sinne von § 22 Abs. 8 SNV baulich und betrieblich voneinander abgetrennt werden; der gleiche Nachweis sei für die 100 Stadionparkplätze gemäss § 22 Abs. 6 Bst. a Alinea 1 SNV zu erbringen.*

-
- 3.7. *Es sei eine detaillierte Regelung der Parkplatzbewirtschaftung gemäss § 22 Abs. 2, 3 und 4 SNV vorzulegen.*
 - 3.8. *Es sei eine detaillierte Regelung für den Hauslieferdienst gemäss § 22 Abs. 5 SNV vorzulegen, welche der Anforderung der Attraktivität und Kostengünstigkeit für die Kunden entspricht.*
 - 3.9. *Es seien der Umweltverträglichkeitsbericht und die UVP der zweiten Stufe entsprechend zu ergänzen und zu verbessern.*
 - 3.10. *Es sei dem Einsprecher zu diesen zusätzlichen Baugesuchsunterlagen das rechtliche Gehör zu gewähren.*
 - 4. *Sub-subeventualiter sei das Baugesuch nur unter folgenden Bedingungen und Auflagen zu bewilligen:*
 - 4.1. *Das Bauvorhaben darf nur in Betrieb genommen werden, wenn:*
 - 4.1.1. *die WSB-Haltestelle Torfeld realisiert und in Betrieb ist bzw. eventualiter der Bus-Shuttle zwischen Bahnhof Aarau und WSB-Haltestelle Buchs im 10-Minuten-Takt verkehrt;*
 - 4.1.2. *das bestehende Busangebot wie folgt verbessert ist: Überlagerung der beiden Buslinien 1 und 4 mit Taktverdichtung auf eine Folgezeit deutlich unter 10 Minuten;*
 - 4.1.3. *die externe Fussgänger- und Veloerschliessung namentlich durch Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord sowie der Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost/Gais realisiert ist.*
 - 4.2. *Es muss der Nachweis vorliegen, dass die Erfüllung der Erschliessungsbedingungen gemäss Rechtsbegehren Nr. 4.1 bereits bei Erteilung der Baubewilligung rechtlich und finanziell gesichert ist.*
 - 4.3. *Es seien die Verkaufsflächen unter Einbezug aller Malls und zu den Verkaufsflächen gehörenden Erschliessungsflächen (zu 100%) auf die gemäss der übergeordneten Rahmen- und Sondernutzungsplanung maximal zulässige Fläche von 10'000 m² zu begrenzen; Gastronomieflächen seien separat auszuweisen und auf 1'000 m² zu begrenzen.*

-
- 4.4. Es sei in der Baubewilligung festzuhalten, welche Verkaufsflächen kundenintensiv sind und welches so genannte „übrige“ Verkaufsflächen sind, und dass Änderungen dieser Aufteilung bewilligungspflichtig sind.**
- 4.5. Es sei die Parkplatzzahl für die Einkaufsnutzung auf der Basis der Ausscheidung gemäss Rechtsbegehren Nr. 4.4 im Übrigen entsprechend den Grundlagen im verkehrstechnischen Gutachten zu ermitteln; bei Differenzen zwischen der Ermittlung nach der kantonalen Richtlinie und jener nach der kommunalen Richtlinie sei aus umweltrechtlichen Gründen die tiefere so ermittelte Parkplatzzahl als maximale Obergrenze festzulegen.**
- 4.6. Es sei die Zahl von 182 Parkplätzen für die übrige Mantelnutzung des Stadions ohne Einkauf entsprechend den Reduktionsvorschriften gemäss regierungsrätlicher und kommunaler Parkplatzrichtlinie maximal zu reduzieren.**
- 4.7. Es sei die vollständige bauliche und betriebliche Abtrennung der Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und Arbeitspersonal andererseits anzuordnen; zudem sei sicherzustellen, dass die 100 Parkplätze des Stadionbetriebs nur dieser direkten Stadionnutzung zur Verfügung stehen und nicht für die Mantelnutzungen zweckentfremdet werden können.**
- 4.8. Es sei die Parkplatzbewirtschaftungspflicht dahingehend zu präzisieren, dass für alle Kunden- und Besucherparkplätze ab der ersten Minute eine Gebühr von mindestens Fr. 2.00 pro angebrochene Stunde für die gesamte Parkierungsdauer zu erheben und eine Rückerstattung dieser Mindestgebühren nicht zulässig ist, und es sei die Bewirtschaftung mit geeigneten technischen und organisatorischen Mitteln sicherzustellen (mindestens mit dem gleichen Effekt wie die heute übliche Einrichtung einer zentralen Kassierstation in Kombination mit einer Schrankenanlage).**
- 4.9. Die Betreiberschaft des Einkaufszentrums sei zu verpflichten, einen für die Kunden attraktiven, kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten und vor der Eröffnung des Einkaufszentrums aufzuzeigen, wie sie diesen realisiert.**
- 5. Alles unter Kostenfolgen zulasten der Bauherrschaft.**

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 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. Materielles

2.1. Verfahrensfragen

2.1.1. Fehlende Planungsgrundlage

2.1.1.1. Abweisung des Baugesuchs

- 5 Das Gegenstand der vorliegenden Einsprache bildende Baugesuch wurde zur gleichen Zeit aufgelegt, wie die vorgesehene Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung mit dem neuen § 30^{ter} BNO „Spezialzone Torfeld Süd“ und der Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften (SNV).
- 6 Die aufgelegte Ergänzung der Rahmennutzungsplanung und der aufgelegte Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan belegen, dass das Bauvorhaben ohne entsprechende Anpassungen der aktuell bestehenden Nutzungsplanung nicht bewilligungsfähig ist. Damit fehlt dem Baugesuch zurzeit noch die notwendige nutzungsplanerische Grundlage.
- 7 Das Baugesuch wurde verfrüht gestellt und ist deshalb abzuweisen, weil es auf der bisher bestehenden nutzungsplanerischen Grundlage offensichtlich nicht bewilligungsfähig ist. Dementsprechend ist der Hauptantrag² gutzuheissen.

2.1.1.2. Eventualiter Sistierung des Verfahrens

- 8 Eventualiter muss das Baubewilligungsverfahren auf jeden Fall sistiert werden, bis die aufgelegte Ergänzung der Rahmennutzungsplanung (§ 30^{ter} BNO) und der Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften inklusive Genehmigung rechtskräftig festgesetzt sind.
- 9 Dazu bedarf es nicht zuletzt der rechtskräftigen Bereinigung der Einsprachen, was wiederum mit Auswirkungen auf das Baubewilligungsverfahren verbunden sein kann.

² Rechtsbegehren Nr. 1.

- 10 Weil das Rahmennutzungsplanungsverfahren einerseits und das Sondernutzungsplanungsverfahren andererseits das Baubewilligungsverfahren offensichtlich präjudizieren, ist die Sistierung zwingend. Eine parallele Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens auf der Basis blosser Annahmen über den definitiven Inhalt der Rahmen- und der Sondernutzungsplanung ist für alle Beteiligten unzumutbar.
- 11 Der Einsprecher erklärt deshalb vorsorglich seine Einsprache mit Begründung zum neuen § 30^{ter} BNO und seine Einsprache mit Begründung zum Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften zum integrierenden Bestandteil der vorliegenden Einsprache gegen das Baugesuch.

Beweisofferte:

- | | |
|-----------|--|
| Beilage 3 | Einsprache VCS vom 10. Juli 2009 betreffend neuer § 30 ^{ter} BNO „Spezialzone Torfeld Süd“ |
| Beilage 4 | Einsprache VCS vom 10. Juli 2009 betreffend Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften (SNV) |

- 12 Nach der rechtskräftigen Festsetzung der Ergänzung der Rahmennutzungsplanung (§ 30^{ter} BNO) und des Gestaltungsplans Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften muss dem Einsprecher allein schon zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Gelegenheit gegeben werden, die Einsprache zu ergänzen.

2.1.2. Ungenügende Baugesuchsunterlagen

- 13 Gemäss § 31 Abs. 1 Satz 1 ABauV muss das Baugesuch die für die Beurteilung notwendigen Angaben, Pläne, Begründungen und Unterlagen enthalten. Das Baugesuch ist jedoch insbesondere hinsichtlich der umweltrelevanten Angaben in wesentlichen Punkten unvollständig:
- 14 Es fehlt ein detaillierter Bruttogeschossflächennachweis der verschiedenen Nutzungen in den Plänen und in nachvollziehbaren detaillierten Tabellen als Grundlage für den Parkplatzbedarf-Nachweis.
- 15 Der Parkplatzbedarf-Nachweis ist rudimentär. Für die 182 Parkplätze „Stadion ohne Einkauf“ fehlt eine detaillierte Berechnung. Für die 246 Parkplätze „Stadion nur Einkauf“ fehlt der detaillierte Nachweis, welche Verkaufsflächen kundenintensiv genutzt werden sollen und welche so genannte „übrige“ oder „normale“ Ein-

kaufsnutzungen betreffen.³ Auch kann nicht nachgeprüft werden, ob die für die Baufelder 7 und 8 ermittelten Bruttogeschossflächen und die geltend gemachten Parkplatzzahlen zutreffen.

- 16 Weiter fehlt eine detaillierte Auflistung der Nettoverkaufsflächen. Es ist deshalb nicht ohne ausserordentlichen Aufwand nachprüfbar, ob tatsächlich alle Verkaufsflächen samt den dazu gehörenden Erschliessungsflächen erfasst sind, was aufgrund einiger Stichproben bezweifelt werden muss. So besteht ein Widerspruch zwischen dem Plan „GF + AGF/EBENE 0“ einerseits, in welchem ein Teil der Fläche unter dem Vordach im Norden als „Einkaufen/Gastronomie“ ausgewiesen ist, während die gleiche Fläche im Plan „NVF/EBENE 0“ offenbar nicht eingerechnet wurde. Nicht eingerechnet wurden offensichtlich auch einzelne Nottreppen und Notausgangskorridore. Die Verkaufsfläche wird damit zu tief ausgewiesen und überschreitet in der Realität die gemäss Volksabstimmung, Rahmen- und Sondernutzungsplanung gegebenen Grenzen.
- 17 Die Berechnungen sind nicht zuletzt deshalb sehr schwer zu überprüfen, weil in den einzelnen Plänen teilweise ähnliche Farben für verschiedene Nutzungen verwendet werden und zudem in den verschiedenen Plankategorien (insbesondere „GF + AGF“ einerseits und „NVF“ andererseits) gleiche Nutzungen mit unterschiedlichen Farben und Schraffuren bezeichnet werden. Damit wird Verwirrung gestiftet und eine Überprüfung über Gebühr erschwert. Für die verschiedenen Nutzungen müssen gut sichtbar verschiedene Farben und Schraffuren verwendet werden und für die einzelnen Nutzungsarten muss in allen Plänen die jeweils gleiche Farbe bzw. Schraffur verwendet werden. Weiter sind die einzelnen Nutzungen und die dazu gehörenden Erschliessungsflächen *detailliert* tabellarisch darzustellen und zu gruppieren. Nur so kann ohne ausserordentlichen Aufwand nachvollzogen werden, wie viele m² der einzelnen Nutzungen geplant sind und ob damit die Vorgaben der Nutzungsplanung eingehalten sind. Die Nummerierung der einzelnen Seiten würde zudem die Arbeit erleichtern,
- 18 Erschwerend wirkte diesbezüglich, dass der im Internet bei der Publikation des Gestaltungsplans erwähnte Link zur Publikation des Baugesuchs nur wieder auf

³ Vgl. diesbezüglich Beilage 4, insbesondere Abschnitte 2.3 und 2.4.

die Publikation des Gestaltungsplans mit den dazu gehörenden Unterlagen zurückführte. Die Baugesuchsunterlagen waren im Internet nicht zugänglich und konnten bloss vor Ort eingesehen und kopiert werden.

- 19 Weiter fehlt die detaillierte Darstellung, inwiefern bzw. wie die Vorgaben Sondernutzungsplanung zur baulichen und betrieblichen Abtrennung der Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie Bewohnerinnen, Bewohner und Arbeitspersonal andererseits und auch der 100 Parkplätze für die Stadionnutzung erfolgen soll.
- 20 Es fehlen weiter die detaillierten Angaben über die Umsetzung der Vorgaben zur Parkplatzbewirtschaftung und zum Hauslieferdienst.
- 21 Entsprechend mangelhaft ist auch der UVB der zweiten Stufe.
- 22 Auf der Basis dieser mangelhaften Unterlagen kann das Baugesuch nicht seriös überprüft werden. Es ist deshalb auch aus diesem Grund in der vorliegenden Form abzuweisen.⁴
- 23 Eventualiter sind die hier aufgelisteten zusätzlichen Nachweise und Unterlagen von der Bauherrschaft nachzureichen und es ist der UVB entsprechend zu ergänzen und dem Einsprecher zu diesen zusätzlichen Unterlagen das rechtliche Gehör zu gewähren.⁵ Der Einsprecher behält sich ergänzende Anträge und Begründungen nach dem Vorliegen dieser zusätzlichen Unterlagen ausdrücklich vor.

2.2. Bewilligung nur unter Bedingungen und Auflagen

- 24 Sollte trotz des noch nicht abgeschlossenen Rahmennutzungs- und Sondernutzungsplanungsverfahrens und trotz der mangelhaften Grundlagen das aufgelegte Baugesuch weiter behandelt werden, dürfte sub-subeventualiter eine Baubewilligung nur unter den eingangs im Rechtsbegehren Nr. 4 aufgelisteten Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

⁴ Rechtsbegehren Nr. 1.

⁵ Rechtsbegehren Nr. 3.

- 25 Zur Begründung verweist der Einsprecher vorab auf seine beiden Einsprachen⁶, in denen diese Sub-subeventualbegehren bereits für die Stufe der Rahmen- und Sondernutzungsplanung begründet wurden. Diese Begründung gilt analog auch für das Baubewilligungsverfahren.
- 26 In Bezug auf die Erschliessungsbedingungen kann der Bauherrschaft zwar aufgrund der jeweils erheblichen Realisierungsdauer solcher grosser Projekte insofern entgegengekommen werden, dass die tatsächliche Realisierung der Erschliessungsmassnahmen (WSB-Haltestelle bzw. eventualiter Shuttle-Bus, Verbesserungen bei den Buslinien 1 und 4, externe Fuss- und Veloerschliessung) erst auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens tatsächlich erfolgt sein muss.⁷ Hingegen muss bereits bei Erteilung der Baubewilligung rechtlich und finanziell sichergestellt sein, dass diese Erschliessungsmassnahmen auch tatsächlich realisiert werden, weil nur so Gewähr besteht, dass nicht aufgrund der geschaffenen Sachzwänge das Bauvorhaben trotzdem in Betrieb genommen wird, obwohl die Erschliessungsmassnahmen ganz oder teilweise aus irgendwelchen Gründen noch fehlen.⁸
- 27 Die eindeutige Festschreibung der im Einzelnen bewilligten Verkaufsflächen samt zugehöriger Malls und Erschliessungsflächen gehört angesichts der diesbezüglichen planerischen Vorgaben und der Umweltrelevanz angesichts der Grösse der Verkaufsflächen zum zwingenden Inhalt einer Baubewilligung für ein solches Projekt. Damit wird sichergestellt, dass nicht aufgrund schleichender Veränderungen im Lauf der Zeit ein Zustand entsteht, der den Planungsgrundlagen und der UVP nicht mehr entspricht.⁹ Dazu gehört auch die Festschreibung in der Baubewilligung, welche Verkaufsflächen kundenintensiv sind und welche „normal“.¹⁰
- 28 In die Baubewilligung gehört weiter die Gesamtparkplatzzahl die den einzelnen Nutzungen zugeordneten Parkplatzzahlen und die dabei jeweils für die drei Kategorien Bewohnerinnen und Bewohner, Arbeitspersonal sowie Kundinnen und Kun-

⁶ Beilage 3 und Beilage 4.

⁷ Rechtsbegehren Nr. 4.1.

⁸ Rechtsbegehren Nr. 4.2.

⁹ Rechtsbegehren Nr. 4.3.

¹⁰ Rechtsbegehren Nr. 4.4.

den/Besucherinnen und Besucher ausgeschiedenen Parkplätze.¹¹ Diese detaillierte Darstellung ist Voraussetzung einer rechts- und vollzugssicheren Umsetzung der Gestaltungsplanbestimmungen über die bauliche und betriebliche Abtrennung derselben und über die Parkplatzbewirtschaftung. Damit diese Bestimmungen vollzogen werden können, bedürfen sie zudem ebenfalls der hinreichenden Detaillierung gemäss Rechtsbegehren.¹²

- 29 Schliesslich muss auch mit geeigneten Präzisierungen in der Baubewilligung der Vollzug der Gestaltungsplanbestimmung über den attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst sichergestellt werden.¹³
- 30 Generell ist zu bemerken, dass alle diese Bedingungen und Auflagen eines vergleichbar hohen Präzisierungsgrads bedürfen, wie beispielsweise die regelmässig sehr detaillierten feuerpolizeilichen Vorschriften. Die Erfahrung lehrt, dass gerade bei umweltrelevanten Bedingungen und Auflagen, welche die Verkehrserzeugung einer publikumsintensiven Anlage betreffen, beim späteren Bau und Betrieb des Vorhabens jede Hintertür ausgenützt wird, welche eine Baubewilligung offen lässt.

3. Schlussbemerkungen

- 31 Die Einhaltung der von der Rahmen- und Sondernutzungsplanung gegebenen Rahmenbedingungen hinsichtlich Verkaufsflächen, Parkplatzzahlen und Einhaltung der übrigen umweltrechtlich motivierten Planungsvorschriften ist im Übrigen von den zuständigen kantonalen Behörden und der kommunalen Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen zu überprüfen. Es kann bei einem derart komplexen Projekt nicht Aufgabe des Einsprechers sein, diese Überprüfung quasi im Voraus anstelle der dafür zuständigen Behörden vorzunehmen.
- 32 Mit den hier gerügten Mängeln gibt der Einsprecher die notwendigen Hinweise, wo er die Problempunkte sieht. Die zuständigen Bewilligungsinstanzen haben in ihren Entscheiden dazu im Detail Stellung zu nehmen. Der Einsprecher behält sich

¹¹ Rechtsbegehren Nr. 4.5 und 4.6.

¹² Rechtsbegehren Nr. 4.7 und 4.8.

¹³ Rechtsbegehren Nr. 4.8.

Rechtsmittel insbesondere gegen Mantelnutzungsflächen, welche nicht mit den Nutzungsplanungsvorgaben übereinstimmen, ebenso vor wie gegen zu hohe Parkplatzzahlen und ungenügende Parkraumbewirtschaftungsauflagen unter allen rechtlichen und sachlichen Aspekten ausdrücklich vor.

* * *

Abschliessend ersuche ich Sie namens des Einsprechers um Gutheissung der Einsprache gemäss den eingangs gestellten Rechtsbegehren.

Mit freundlichen Grüssen

M. Pestalozzi

Dreifach

4 Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

BEILAGENVERZEICHNIS

Beilage 1	Anwaltsvollmacht
Beilage 2	Bestätigung VCS Schweiz
Beilage 3	Einsprache VCS vom 10. Juli 2009 betreffend neuer § 30 ^{ter} BNO „Spezialzone Torfeld Süd“
Beilage 4	Einsprache VCS vom 10. Juli 2009 betreffend Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften (SNV)