

BVA/RECHTSABTEILUNG			
BVURA.	12.719	z.Hd.:	Hu
E	- 7. Nov. 2012		
	Zirk.	P:	A:
Original:		Doppel:	X
Beilagen:	1		

**Einschreiben (R)**  
Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Rechtsabteilung  
Herrn Walter Hug  
Rechtsanwalt  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau

Baden, 6. November 2012  
Verantwortliche Assistentin: Raffaella Fanciullo

Stellungnahme im Beschwerdeverfahren (BVURA.12.719)

für

Genossenschaft Migros Aare,  
Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl

vertreten durch Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus, 5401 Baden

**Beschwerdegegnerin**

gegen

**Verkehrs-Club der Schweiz (VCS),**  
Aarbergerstrasse 61, 3001 Bern,

vertreten durch VCS-Sektion Aargau, Asylstrasse 1, 5000 Aarau,

vertreten durch Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti

**Beschwerdeführer**

Dr. Markus Binder  
L.L.M.  
Rechtsanwalt und Notar

Alexander Rey  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt SAV Bau-  
und Immobilienrecht

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

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

Dr. Christine Hehli Hfidber  
Rechtsanwältin

Roman Gutzwiller  
Rechtsanwalt

Adrian Weber  
Rechtsanwalt

Konsulent  
Dr. Julius Binder  
Rechtsanwalt

Unternehmensberatung  
Binder & Partner AG

**Binder Rechtsanwälte**  
Rechtsberatung und Notariat

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

Aaraustrasse 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

betreffend

Beschluss des Gemeinderates Spreitenbach vom 27. August 2012 über den  
"Gestaltungsplan P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)"

### Rechtsbegehren

1. *Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden darf.*
2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.*

### Begründung:

#### I. FORMELLES

##### A. Vollmacht

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

##### *Beweis:*

- Vollmacht bei den Akten der Vorinstanz, beizuziehen
- Handelsregisterauszug der Migros vom 18. April 2012 bei den Akten der Vorinstanz, beizuziehen

## B. Frist

- 2 Der Beschwerdegegnerin wurde mit Verfügung vom 12. Oktober 2012 Frist bis 12. November 2012 für eine Stellungnahme gesetzt und um sich als Partei im Beschwerdeverfahren zu konstituieren. Mit vorliegender Eingabe ist diese Frist gewahrt.

### *Beweis:*

- Poststempel

## II. Generelle Vorbemerkung

- 3 Im Jahr 2005 wurde § 11 Abs. 7 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Spreitenbach vom 18. November 2003 dahingehend geändert, dass in der Handels- und Gewerbezone Ost maximal 10'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche erlaubt, aber auch eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung verlangt wurde. Ergänzend erliess die Gemeinde verschärfte Vorschriften betreffend die zulässige Anzahl Abstellplätze (§ 56 Abs. 2 BNO). Im Jahr 2011 wurden namentlich § 11 Abs. 7 bis 9 BNO geändert bzw. erlassen. Neu wurden ein Wohnanteil von 30% und ein Gewerbeanteil von 25% verankert und für das Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben, dass ein Mobilitätskonzept einzureichen sei. Der Beschwerdeführer erhob zwar gegen die Änderungen von § 11 BNO im Jahr 2005 Einsprache, verzichtete in der Folge aber auf eine Beschwerde gegen die beschlossenen Änderungen der BNO.
- 4 Der Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" (im Folgenden: Gestaltungsplan HGO), den der Gemeinderat Spreitenbach am 27. August 2012 beschlossen hat, sieht den Bau von 423 Wohnungen, einen Kindergarten, einen Fachmarkt mit 10'000 m<sup>2</sup> Ladenfläche, den in die Überbauung integrierten Limmattalbahnhof sowie den Bau von 700 unterirdischen Abstellplätzen vor, wovon 400 ausschliesslich den Wohnungen vorbehalten sind.
- 5 Die Bauherrschaft hat im Rahmen der Sondernutzungsplanung für die geplante Ladenfläche und die unterirdischen Abstellplätze innerhalb des Planperimeters einen Umweltverträglichkeitsbericht erarbeitet und die kantonale Fachbehörde

hat eine entsprechende Beurteilung abgegeben (Stellungnahme der Abteilung für Umwelt vom 23. Juni 2010).

- 6 Der Beschwerdeführer verlangt demgegenüber, dass sich der Perimeter der Umweltverträglichkeitsprüfung auf den "Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena" erstrecken müsse und er verlangt Anordnungen im Bereich der Abstellplätze (Bewirtschaftung, Reduktion Anzahl Abstellplätze) für diesen "Gesamtkomplex".
- 7 Die entsprechenden Bauten und Anlagen des Einkaufszentrums Tivoli und des Shopping-Center sind allesamt rechtskräftig bewilligt und liegen ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans HGO und teilweise auch ausserhalb des Bereichs der Handels- und Gewerbezone (HG). Diese Bauten und Anlagen gehören nicht der Beschwerdegegnerin, sondern anderen Eigentümern; die Beschwerdegegnerin ist lediglich als Stockwerkeigentümerin am Einkaufszentrum Tivoli beteiligt.
- 8 Die Anordnung der vom Beschwerdeführer geforderten Massnahmen, namentlich der Eingriff in rechtskräftige Baubewilligungen (Anzahl Abstellplätze/Parkraumbewirtschaftung), ist im vorliegenden Verfahren nicht möglich, weil diese Anlagen ausserhalb des Planperimeters liegen. Auch im Baubewilligungsverfahren ist die Anordnung von Massnahmen in Bezug auf Gebäude und Nutzungen von nicht beteiligten Dritten offenkundig nicht möglich. Demnach gilt es im Sinne einer Vorbemerkung festzuhalten, dass schlicht die rechtliche Möglichkeit fehlt, im vorliegenden Verfahren Anordnungen für Bereiche ausserhalb des Planperimeters zu treffen; solche Anordnungen hätten allenfalls im Rahmen der dargestellten Änderungen von § 11 BNO vorgenommen werden können, was jedoch – wie dargelegt – nicht geschehen ist.

### III. Materielles

#### A. Verlust der Legitimation des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS) gemäss Art. 55b Abs. 3 USG

##### 1. Grundsätzliches

###### a.

- 9 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 m<sup>2</sup>) 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 grundsätzlichen Zulässigkeit von Verkaufsflächen. Ursprünglich sei 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 BNO auf 10'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche erhöht (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2005). Gleichzeitig wurde für Verkaufsnutzungen in der Zone HGO für Abstellplätze ein Reduktionsfaktor 0.6 bis 0.7 statt wie bisher 0.85 bis 0.95 festgesetzt (§ 56 Abs. 2 BNO), während der Reduktionsfaktor für die übrigen Verkaufsnutzungen in der Zone HG bzw. EZ unverändert blieb.

###### *Beweis:*

- Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2005

Beilage 1

- 10 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). Zudem wurde der Bereich HGO für Wohnnutzung geöffnet (§ 11 Abs. 7 BNO) und dazu Baufelder für Hochhausbauten ausgeschieden (§ 11 Abs. 8 BNO). Mit dem Gestaltungsplan HGO wird diese im Juni 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossene und in der Zwischenzeit vom Regierungsrat genehmigte Öffnung der Handels- und Gewerbezone im Bereich Ost für Wohnnutzungen umgesetzt.

**b.**

- 11 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 der BNO betreffend HGO eine UVP erster Stufe durchgeführt werden. Es sei offenkundig, dass die Änderung im Hinblick auf ein konkretes Projekt eines Einkaufszentrums oder eines Fachmarktes erfolge (Einsprache vom 17. Mai 2005, Rz. 9). In der Folge entschied der VCS jedoch, 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, was vorliegend ja auch der Fall ist. Eine UVP bezogen auf ein Areal, das ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt, ist demgegenüber im heutigen Zeitpunkt und im vorliegenden Gestaltungsplanungsverfahren weder möglich noch sinnvoll, namentlich weil entsprechende Massnahmen aufgrund der territorialen Beschränkung des Planperimeters gar nicht angeordnet werden können. Im damaligen Verfahren zur Verankerung der vergrösserten Verkaufsfläche und der entsprechenden umweltrechtlichen Anordnungen (Parkraumbewirtschaftung/Parkplatzbeschränkung) 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.



## c.

- 12 Gemäss Art. 55b Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 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.
- 13 In den Verfahren, die zu den Änderungen von § 11 BNO hin zu seinem heutigen Wortlaut führten, wurde einerseits die erheblich vergrösserte Verkaufsfläche im Umfang von 10'000 m<sup>2</sup> verankert, andererseits fanden aber auch umweltrelevante Vorschriften Aufnahme, gerade im Hinblick auf den Verkehr und die Parkierung (§ 11 Abs. 9 BNO; vgl. auch § 56 Abs. 2 BNO). § 11 BNO befasst sich mit dem gesamten Bereich HG, im Gegensatz zum vorliegenden Gestaltungsplan, der sich nur auf den Teilbereich HGO erstreckt und folglich gar nicht dazu geeignet ist, umweltrechtliche Vorschriften für den gesamten Bereich HG aufzunehmen.
- 14 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 m<sup>2</sup> im Bereich HGO eine UVP auch über den Bereich HG West unter Anordnung entsprechender Massnahmen 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 m<sup>2</sup> 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 und entsprechende Anordnungen getroffen werden müssen, 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 in der Einladung zur Einwoh-

nergemeindeversammlung vom 21. Juni 2011 auch ohne weiteres ein von der Gemeinde vorgeschriebener erschliessungstechnischer Zusammenhang zwischen den geplanten und den bestehenden Parkierungsflächen ergibt (S. 33).

- 15 Das Vorgehen des Beschwerdeführers verstösst aber auch gegen Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV; § 4 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG] vom 4. Dezember 2007). Der VCS 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. Bei einer Beteiligung des Beschwerdeführers 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 Verfahren ausgeschlossen ist, für Gebiete ausserhalb dieses Bereichs Vorschriften zu erlassen. Es war offenkundig erkennbar, dass dem Anliegen des Beschwerdeführers wenn überhaupt, dann nur im Rahmen der Änderung der BNO hätte Rechnung getragen werden können. Indem es der VCS 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).
- 16 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 gestützt auf Art. 55b Abs. 3 USG und das Verbot der inzidenten Normenkontrolle von Nutzungsplänen nicht eingetreten werden.

2. Die Einwände des Beschwerdeführers sind nicht stichhaltig

- 17 Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, ist nicht stichhaltig.



**a.**

- 18 Soweit er unter Berufung auf das Urteil 1A.60/2002 vom 10. September 2002 geltend macht, übergeordnete richt- und nutzungsplanerische Festlegungen, für die keine UVP erfolgt sei, stünden immer unter dem Vorbehalt, dass ein konkretes Vorhaben diese Prüfung im dafür massgeblichen Verfahren in jeder Hinsicht besteht, ist zunächst festzuhalten, dass dies zur Beurteilung der Frage, ob der VCS seine Legitimation gestützt auf Art. 55b Abs. 3 USG verloren hat, an sich irrelevant ist. Der VCS ist gestützt auf Art. 55b Abs. 3 USG verpflichtet, seine Rügen frühestmöglich vorzubringen. Das hat er vorliegend nicht oder nicht mit der nötigen Konsequenz getan. Die materielle Rechtmässigkeit von § 11 BNO spielt im Zusammenhang mit der Anwendung von Art. 55b Abs. 3 USG vorliegend gar keine Rolle
- 19 Massgebend im Rahmen der Beurteilung des Legitimationsverlustes des Beschwerdeführers ist einzig die Frage, ob § 11 Abs. 7 bis 9 BNO Anordnungen mit Verfügungscharakter aufweisen. Sowohl die Beschränkung der zulässigen Nettoladenfläche auf max. 10'000 m<sup>2</sup> als auch die Anordnung eines Mobilitätskonzepts und einer kostenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung stellen typische Anordnungen mit Verfügungscharakter dar. Dies anerkennt auch der Beschwerdeführer ausdrücklich (Einsprache VCS vom 17. Mai 2005 betreffend BNO "Teiländerung HGO", Rz. 8). Zudem unterlag den Änderungen von § 11 BNO im Jahr 2011 das im Gestaltungsplan HGO weiter konkretisierte Projekt, lag doch der Gestaltungsplan bereits im Jahr 2010 zur Mitwirkung auf und hat der VCS in diesem Rahmen am 1. Dezember 2010 eine Mitwirkungseingabe verfasst.

**b.**

- 20 Der Beschwerdeführer bringt – nach der Darlegung der Vorschriften in der UVPV und im EG UWR – weiter vor, die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolge anlagebezogen (Rz. 28 ff.; insbesondere Rz. 31 f.). Aufgrund des klaren Wortlauts von Art. 5 Abs. 3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 seien von Bundesrechts wegen nur Sondernutzungsplanungen UVP-pflichtig, nicht aber Nutzungsplanungen mit dem "Charakter einer blossen Rahmennutzungsplanung" bzw. nach "Aargauer Terminologie" keine "Allgemeinen Nutzungspläne". Als Unterscheidungskriterium diene dabei die Zuständigkeitsordnung; Rahmennutzungspläne würden durch Gemeindelegislative und Sondernutzungspläne durch den Gemeinderat als Exekutive erlassen.

- 21 Diese Argumentation ist schon im Ansatz verfehlt und widerspricht der klaren gesetzlichen Regelung im Kanton Aargau und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. § 64 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern (V EG UWR) vom 14. Mai 2008 (vgl. auch schon § 20 des Dekrets über die Umsetzung des Umweltschutzrechts [Umweltschutzdekret, USD] vom 27. Oktober 1998) hält fest, dass die UVP für Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums-, Kunden- oder Güterverkehr im Nutzungsplanungs- und nicht erst im Sondernutzungsplanungsverfahren durchzuführen ist, wenn für diese Anlagen ein solches Verfahren durchgeführt wird. Entsprechend wurde etwa auch im Fall IKEA Spreitenbach gehandelt; auch dort ergriff der Beschwerdeführer Rechtsmittel, obwohl es sich um einen Allgemeinen Nutzungsplan handelte und in der Folge wurde das entsprechende Verfahren mit UVP durchgeführt (RRB vom 30. Juni 2004 [Art. Nr. 2004-000976]; Urteil des Verwaltungsgerichts vom 23. März 2005 [IV/25]; Urteil des Bundesgerichts 1A.125/2005 vom 21. September 2005; vgl. schon 123 II 88, E. 2a, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 1997, S. 143 ff.). Ohnehin argumentiert der Beschwerdeführer je nach Interessenlage auch genau gegenteilig; so hat er – anwaltlich gleich vertreten – im Rahmen einer Änderung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Murgenthal Einsprache erhoben und die Durchführung einer UVP verlangt, obwohl es im dortigen Fall bloss um die Verankerung einer mehr als 7'500 m<sup>2</sup> grossen Nettoladenfläche im Rahmennutzungsplan ging.

*Beweis:*

– Akten betreffend das Verfahren in Murgenthal im Bestreitungsfall

c.

- 22 Der Beschwerdeführer macht zur Revision der BNO im Jahr 2005 weiter geltend (Beschwerde, Rz. 38 ff.), die Verankerung einer Nettoladenfläche von 10'000 m<sup>2</sup> für das Gebiet HGO in § 11 Abs. 7 BNO mitsamt der Pflicht zur Einführung einer kostenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung sowie zur Schaffung einer Möglichkeit zur Ausfahrtsdosierung habe bloss die Rahmennutzungsplanung betroffen. Zudem habe der Gemeinderat die damalige Einsprache des VCS abgewiesen mit dem Hinweis, mit der Teiländerung der BNO werde kein konkretes Projekt verfolgt, weshalb die UVP gestützt auf Art. 5 Abs. 3 UVPV erst in der nachfolgenden Gestaltungsplanung durchzuführen sei.

- 23 Zunächst ist dem entgegenzuhalten, dass Art. 5 Abs. 3 UVPV offenkundig die Regelung eines ganz anderen Sachverhalts im Visier hat. Es geht um Anlagen, die sich innerhalb eines bestimmten Gebietes befinden, die zunächst von einem Raumplanungs- und danach von einem Baubewilligungsverfahren erfasst werden, wobei der Planperimeter den gesamten Bereich der Anlage erfasst. Im vorliegenden Fall geht es jedoch um etwas anderes. In der Gemeinde Spreitenbach gibt es im Grundsatz zwei verschiedene bestehende, nach und nach gewachsene Einkaufszentren (Shopping Center und Tivoli). Diese liegen weder in der gleichen Zone noch haben sie den gleichen Betreiber. Das Shopping Center liegt in der Einkaufszone (EZ), das Tivoli in der Handels- und Gewerbezone (HG bzw. HGW). Auch die Erschliessung ist keine einheitliche. Der Gestaltungsplanperimeter HGO liegt in der Handels- und Gewerbezone, genau gleich wie das Tivoli als Bereich HGW in der Handels- und Gewerbezone liegt. Wenn nun also für die Zone HG neue Verkaufsflächen ausgeschieden und andere Anordnungen mit Verfügungscharakter getroffen werden, werden diese Anordnungen planungsmässig auf jener Ebene getroffen, welche insbesondere auch den Perimeter HGW erfasst. Mithin sind die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan jene Ebene, auf der Anordnungen zu treffen sind, welche das gesamte Gebiet HG (und letztlich auch die EZ) betreffen. Demgegenüber sind im Sondernutzungsplanungsverfahren, das nur noch den Bereich HGO erfasst, Anordnungen zu treffen, welche örtlich ausschliesslich diesen Bereich betreffen; im Verfahren zum Erlass des Gestaltungsplans HGO ist es ausgeschlossen, Anordnungen für Bereiche zu treffen, die ausserhalb des Perimeters liegen. Es ist daher offensichtlich, dass alle Anträge und Rügen, welche die gesamte Zone HG (oder gar die Zone EZ) betreffen, im Rahmen der Festsetzung der Nettoladenflächen (und anderer Anordnungen mit Verfügungscharakter) auf der Ebene BNO und Bauzonenplan hätten vorgebracht werden müssen.
- 24 Aus diesem Grund hilft der Hinweis des Beschwerdeführers auf seine Einsprache vom 17. Mai 2005 und die Ausführungen des Gemeinderates im Entscheid vom 13. Juni 2005 auch nicht weiter. Der Beschwerdeführer hat nämlich in der damaligen Einsprache gar nicht beantragt, es sei eine UVP über die gesamten Anlagen im Bereich HG durchzuführen, sondern er hat lediglich verlangt, es sei für die neu ausgeschiedenen 10'000 m<sup>2</sup> Ladenfläche eine UVP durchzuführen. Der Gemeinderat hat dargelegt, dass eine solche im Rahmen der Sondernutzungsplanung durchgeführt werde, was ja nun auch geschieht, allerdings beschränkt auf die im Planperimeter HGO geplanten Anlagen. Es besteht auch keinerlei Widerspruch zwischen der damaligen Haltung des Gemeinderates und der heutigen, weil der Beschwerdeführer im Verfahren zur Änderung von § 11 BNO gar nie eine UVP verlangt hat, welche über den Planperimeter HGO hinausgeht und der Gemeinderat sich folglich zu einem solchen Ansinnen gar nicht



äussern musste und dies auch nicht tat. Hätte der Beschwerdeführer tatsächlich die Frage klären wollen, ob im Rahmen der Gestaltungsplanung HGO eine UVP über ausserhalb des Bereichs HGO liegende Gebiete durchgeführt werden müsse (was er heute behauptet [Beschwerde, Rz. 42]), so hätte er diese Frage auch tatsächlich thematisieren müssen, was aber nicht geschehen ist.

- 25 Insgesamt erweist sich, dass die Gestaltungsplanung HGO schon deshalb nicht als massgebliches Verfahren für eine UVP auch über Bereiche, die ausserhalb des Planperimeters liegen, gelten kann, weil in diesem Verfahren Anordnungen nur innerhalb des Planperimeters getroffen werden können. Eine solche Umweltverträglichkeitsprüfung hätte im Rahmen der Änderungen von § 11 BNO in den Jahren 2005 bzw. 2011 durchgeführt werden können, als die zusätzliche Verkaufsfläche von 10'000 m<sup>2</sup> und weitere Anordnungen mit Verfügungscharakter in der BNO getroffen wurden.

**d.**

- 26 Der Beschwerdeführer ist ferner der Ansicht (Beschwerde, Rz. 49), Rechtsfrage sei einzig, in welchem Umfang für den Gestaltungsplan HGO eine UVP durchgeführt werden müsse. Das trifft so nicht zu. Zunächst ist abzuklären, ob § 11 BNO Verfügungscharakter aufweist. Soweit er Verfügungscharakter aufweist, entfällt das Recht des Beschwerdeführers, im vorliegenden Verfahren Rügen vorzubringen (Art. 55b Abs. 3 USG). Nach dem Gesagten weisen die Bestimmungen von § 11 Abs. 7 bis 9 BNO offenkundig Verfügungscharakter auf. Sowohl die Festsetzung einer maximalen Ladenfläche von 10'000 m<sup>2</sup> im Bereich HGO als auch die Vorschrift, es müsse im Zeitpunkt der Eröffnung publikumsintensiver Nutzungen eine kostenpflichtige Parkraumbewirtschaftung eingeführt sein, haben Verfügungscharakter.
- 27 Die Beschwerdegegnerin übersieht nicht, dass die UVP anlagenbezogen ist. Die Annahme des Beschwerdeführers, es gehe nicht um die einzelnen Gestaltungsplanperimeter (Beschwerde, Rz. 49), verkennt jedoch Hintergrund und Zweck von § 64 V EG UWR und auch den Zusammenhang zwischen Raumplanung und Umweltrecht. Es geht darum, dass raumplanerische Anordnungen möglichst frühzeitig auf ihre Übereinstimmung mit dem Umweltrecht geprüft werden. Da die UVP kein selbständiges, zusätzliches Verfahren darstellt, muss sie jeweils in demjenigen Verfahren durchgeführt werden, in dem eine umfassende Koordination überhaupt möglich und allfällige Anordnungen überhaupt getroffen werden können. Das betrifft einerseits den Detaillierungsgrad der Anordnungen (und damit den Anlagenbezug), aber eben auch den Perimeter des massgebenden Planungsverfahrens. Wo – wie vorliegend – in einer Handels- und

Gewerbezone zusätzlich zu den bereits bestehenden Ladenflächen weitere 10'000 m<sup>2</sup> Ladenfläche in der entsprechenden Bestimmung der BNO mitsamt flankierenden umweltrechtlichen Massnahmen zugelassen werden, kann eine diesen Bereich umfassende umweltrechtliche Prüfung nur im Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt werden und nicht in einem nachgeordneten Verfahren, das räumlich bloss noch einen Teil des Gesamten erfasst. Dies jedenfalls soweit, wie die entsprechende Norm Bestimmungen mit Verfügungscharakter aufweist, was aber vorliegend offenkundig der Fall ist (Beschränkung der zusätzlichen Ladenfläche auf 10'000 m<sup>2</sup>; Einführung der kostenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung).

- 28 Die Tatsache, dass im Rahmen der BNO-Teilrevision im Jahr 2005 nicht klar war, ob nun zwischen den bestehenden und den neuen Ladenflächen und Abstellplätzen ein funktioneller Zusammenhang besteht oder nicht, war an sich irrelevant, weil eben die entsprechende Möglichkeit durch die Teilrevision der BNO geschaffen wurde.
- 29 Im Rahmen der Teilrevisionen der Nutzungsplanung in den Jahren 2005 und 2011 wurden in der Handels- und Gewerbezone, in der bereits in erheblichem Umfang Ladenflächen realisiert wurden, zusätzliche 10'000 m<sup>2</sup> Ladenfläche zugelassen. Demnach musste davon ausgegangen werden, dass die Möglichkeit einer Erweiterung der bestehenden Anlage entsteht, weshalb der Beschwerdeführer schon damals eine UVP über die gesamte Handels- und Gewerbezone hätte verlangen können und müssen. Der Beschwerdeführer bezeichnet diese Konsequenzen als "schlechthin absurd" oder "scheinlogisch" (Beschwerde, Rz. 51, 53; Tatsache ist jedoch, dass er andernorts genau gegenteilig argumentiert. So verlangte er im Rahmen des Rahmennutzungsplanungsverfahrens Murgenthal, "Gebiet Boden" für die geplante Festsetzung von 9'870 m<sup>2</sup> Ladenfläche (wovon 7'380 m<sup>2</sup> bereits realisiert worden waren) die Durchführung einer UVP über die gesamte Gewerbezone, obwohl die fragliche BNO-Bestimmung lediglich die Festsetzung der maximalen Ladenfläche enthalten sollte und ein funktioneller Zusammenhang nicht Gegenstand der Revisionsvorlage war. Im weiteren hat der Beschwerdeführer etwa im Verfahren zur Festsetzung der Spezialzone Torfeld Süd (§ 30<sup>ter</sup> BNO Aarau vom 14. Dezember 2009) in Aarau Einsprache erhoben, mit der Begründung, die BNO-Änderung beziehe sich projektspezifisch auf ein UVP-pflichtiges Vorhaben (Einsprache vom 10. Juli 2009), obwohl die entsprechende Vorschrift den Erlass eines nachgeordneten Gestaltungsplans vorsah. Der Beschwerdeführer tut daher offenkundig in anderen Fällen genau dies, was er vorliegend unterlassen hat und was er als abwegig bezeichnet. Es befremdet daher, wenn nun die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin unnötig herablassend kommentiert werden.



*Beweis:*

– Unterlagen betreffend die erwähnten Verfahren im Bestreitungsfall

e.

- 30 *Zusammenfassend* bleibt es dabei, dass der Beschwerdeführer im Rahmen der Festsetzung von 10'000 m<sup>2</sup> zulässiger Ladenfläche in der Handels- und Gewerbezone (§ 11 Abs. 7 bis 9 BNO) im Jahr 2005 die Möglichkeit gehabt hätte, eine UVP über alle UVP-pflichtigen Anlagen in der Zone HG zu verlangen. Aus welchen Gründen er dies unterlassen hat, ist irrelevant. Jedenfalls hat die Gemeinde nie den Eindruck erweckt, sie werde in der anschliessenden Gestaltungsplanung eine solche Prüfung durchführen.

## B. Unzulässige Erweiterung der Anträge und des Anfechtungsgegenstandes

- 31 Gemäss § 60 Abs. 2 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 können die in den Einwendungen gestellten Anträge im Beschwerdeverfahren nicht erweitert werden.
- 32 In den Einwendungen vom 25. November 2011 verlangte der Beschwerdeführer, der Gestaltungsplan HGO sei abzulehnen und stellte verschiedene Eventualanträge auf Ergänzung der Sondernutzungsvorschriften. Im Beschwerdeverfahren verlangt der Beschwerdeführer die Rückweisung der Sache zur Durchführung einer umfassenden UVP unter Einbezug der bestehenden Anlagen und Nutzungen in der Handels- und Gewerbe- sowie in der Einkaufszone (und darüber hinaus) und zur Anordnung von Massnahmen, die sich aus dieser Prüfung ergäben.
- 33 Dieser Antrag geht offenkundig über die im Einwendungsverfahren gestellten Anträge hinaus und ist damit im Sinne von § 60 Abs. 2 BauV unzulässig.
- 34 Der Antrag, es seien Massnahmen für ausserhalb des Planperimeters liegende Anlagen und Nutzungen zu erlassen, sprengt auch den Anfechtungsgegenstand (Gestaltungsplan). Der Gestaltungsplan ist räumlich durch seinen Perimeter begrenzt; der Gestaltungsplan kann bloss Anordnungen innerhalb des Planperimeters treffen. Soweit der Beschwerdeführer folglich Anordnungen für Bauten

und Anlagen verlangt, die ausserhalb des Planperimeters liegen, stehen diese ausserhalb des Anfechtungsgegenstandes, weshalb auch aus diesem Grund nicht darauf eingetreten werden darf.

### C. Zur materiellen Argumentation des Beschwerdeführers

#### 1. Zur im Beschwerdeverfahren wiederholten Argumentation des Beschwerdeführers im Einwendungsverfahren (Beschwerde, Rz. 10 – 22)

##### a. Vorbemerkungen

- 35 Mit dem Gestaltungsplan HGO wird die im Juni 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossene Öffnung der Handels- und Gewerbezone im Bereich Ost für Wohnnutzungen umgesetzt. Bereits zuvor war für den Bereich HGO eine zulässige Nettoladenfläche von 10'000 m<sup>2</sup> festgesetzt worden; 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 in leicht veränderter Form aufgenommen (§ 11 Abs. 9 BNO) und es wurden verschärfte Vorschriften über die zulässige Anzahl der Abstellplätze erlassen (§ 56 Abs. 2 BNO).
- 36 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. Zum Sachverhalt (Beschwerde, Rz. 10 – 15)

- 37 Von den im Gestaltungsplan HGO vorgesehenen 700 Abstellplätzen dienen 400 der geplanten Wohnnutzung. 300 Abstellplätze dienen dem geplanten Fachmarkt OBI (10'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche) sowie der weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung (3'700 m<sup>2</sup> BGF). Es ist unbestritten, dass der Schwellenwert der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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 für andere Nutzungen getrennt sind (vgl. nun explizit § 17 Abs. 1<sup>bis</sup> SNV).

- 38 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 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 Ausfahrtdosierung sowie die Integration der Parkebenen in ein übergeordnetes Parkleitsystem zu treffen.
- 39 Die Aussagen in den bisherigen Unterlagen sind im Zusammenhang dieser Vorschriften zu interpretieren; jedenfalls lassen sich aus den aus dem Zusammenhang gerissenen Zitaten (Beschwerde, Rz. 11) nicht die vom Beschwerdeführer gezogenen Schlüsse ziehen.
- 40 Auch die Aussagen des Beschwerdeführers (Beschwerde, Rz. 6) über die Rolle der Beschwerdegegnerin in der Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli und im Shopping-Center bedürfen der Richtigstellung. Der Eigentumsanteil der Beschwerdegegnerin an der Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli beträgt rund 28%; am Shopping-Center (Interswiss "Aargau" Immobilien AG) und am Limmatpark (SPS Immobilien AG) ist die Beschwerdegegnerin eigentumsmäßig gar nicht beteiligt. Von einem bestimmendem Einfluss oder gar einer einheitlichen Betreiberschaft kann daher keine Rede sein. Bereits bei der Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli sind Entscheide nur mehrheitlich oder gar einstimmig möglich.
- 41 Die geplanten Anlagen erzeugen gegenüber den im Rahmennutzungsplan zulässigen Nutzungen keinen Mehrverkehr; angesichts des massiv erhöhten Anteils an Wohnnutzung (49'300 m<sup>2</sup> BGF oder rund 75%, statt eines Mindestanteils von bloss 30%) 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, unüberbauten Zustand im vom UVB beschriebenen Umfang erhöht.

## c. Rechtliches

## ca. Vorbemerkungen

- 42 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. Gestützt auf die Resultate der Stickstoffdioxidmessungen Passivsammler am Standort Spreitenbach Wilenacker, die nun seit 2008 unterhalb des Jahresmittelgrenzwertes von  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liegen, stellt sich jedoch die Frage, ob diese Einstufung noch aktuell ist (vgl. Kanton Aargau, Abteilung für Umwelt, Umwelt Aargau, Jahresbericht Luft 2011, Sondernummer 37, Juni 2012, Anhang 2). Es ist daher fraglich, ob eine Verpflichtung zur lufthygienischen Sanierung besteht.
- 43 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).
- 44 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 Standorteignung und die Sicherstellung der langfristigen Gebietsentwicklung verlangt; es geht darum, entsprechende Nutzungen an gut (auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln) 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 einen Bestandteil der Massnahmeplanung Luftreinhaltung im rechtlichen Sinne darstellt.
- 45 Es ist unbestritten, dass die geplante Verkaufsfläche im Umfang von  $10'000 \text{ m}^2$  den Schwellenwert der UVPV überschreitet. Wie bereits dargelegt, erzeugt die geplante Nutzung gegenüber den gemäss § 11 BNO zulässigen Nutzungen kei-



nen Mehrverkehr, wohl aber gegenüber dem heute bestehenden Zustand. Ein wesentlicher Teil dieses Mehrverkehrs und damit auch der Mehremissionen ist jedoch auf die geplante Wohnnutzung zurückzuführen (UVB, S. 10 f.).

cb. *Verbindliche Festlegungen in der BNO, insbesondere Abgrenzung des Perimeters*

- 46 Wie der Beschwerdeführer festhält (Beschwerde, S. 16), führen Festlegungen im Sondernutzungsplan dazu, dass diese im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens nicht mehr angefochten werden können (vgl. Rz. 12 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 in seiner heute geltenden Fassung festgesetzt (2005/2011). Unter anderem wurde die Verkaufsfläche von 10'000 m<sup>2</sup> 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 Planungsverfahren vorgebracht werden müssen. Auch der Beschwerdeführer 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, jedenfalls soweit der Perimeter des Rahmennutzungsplans weiter ist als jener des Sondernutzungsplans: Wenn der Beschwerdeführer 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, die 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. 12 ff. hievor).



cc. *Kein funktionaler und betrieblicher Zusammenhang mit dem Tivoli (Ei-  
wendung, Rz. 14 – 15)*

i. *Vorbemerkung*

- 47 Ob ein funktionaler Zusammenhang zwischen den im Perimeter HGO gelegenen Nutzungen und jenen im Perimeter HGW (oder gar darüber hinaus) 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 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.
- 48 Ohnehin besteht der vom Beschwerdeführer geltend gemachte funktionale Zusammenhang nicht, wie nachfolgend zu zeigen sein wird.

ii. *Kein funktionaler Zusammenhang im Sinne der Rechtsprechung*

- 49 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).
- 50 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).

- 51 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, a.a.O., Art. 16 N. 15; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. September 2009, VB.2009.00091, E. 3.3).
- 52 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.
- 53 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 leichthin 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.
- 54 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).

- 55 Auf der Basis der jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht vorliegend zwischen dem geplanten Fachmarkt OBI und dem Einkaufszentrum Tivoli kein "freiwilliger" funktionaler Zusammenhang, sondern allenfalls ein durch die Behörden vorgeschriebener. § 15 SNV schreibt eine gemeinsame Erschliessung der Zonen HGO und HGW mit einer Zufahrt ab einem neu zu erstellenden Kreis der Industriestrasse vor. § 17 Abs. 3 SNV verlangt, dass alle baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen für eine Ausfahrtdosierung 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. Somit sind die erschliessungstechnischen Zusammenhänge der Parkieranlagen behördlich vorgegeben. Gesamthaft liegt daher kein funktionaler Zusammenhang zwischen der Parkieranlage des Tivoli und der neu geplanten im Perimeter HGO im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 2 Abs. 4 LRV vor.

*iii. Kein betrieblicher Zusammenhang*

- 56 Der Fachmarkt OBI wird unabhängig vom Tivoli betrieben. Die OBI-Baumärkte sind eine Franchisekooperation zwischen OBI (mit europaweit mehr als 500 Standorten) und der Migros, die exklusiver Partner in der Schweiz ist. Die einzelnen Standorte werden von den regionalen Migros-Genossenschaften mit eigenem Personal betrieben. Die Genossenschaft Migros Aare hat in der Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli bloss eine klare Minderheitsstellung und in dieser Gemeinschaft müssen die wesentlichen Entscheide einstimmig oder zumindest mehrheitlich gefällt werden. Von einer betrieblichen Einheit im Sinne der Rechtsprechung kann daher keine Rede sein, zumal der Einheitscharakter nicht leichthin angenommen werden darf.
- 57 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.

iv. *Fazit*

- 58 Gesamthaft ist ein allenfalls bestehender funktionaler Zusammenhang zwischen den Parkings des geplanten Fachmarktes und des Tivoli ein behördlich vorgeschriebener und beruht daher nicht auf einem gemeinsamen organisatorischen Zusammenwirken. Ein betriebliches Zusammenwirken besteht aufgrund der unterschiedlichen Bauherrschaften bzw. Betreiber nicht. Eine Anwendung von Art. 2 Abs. 4 LRV fällt folglich ausser Betracht.

cd. *Keine Sanierungspflicht der bestehenden Anlagen (Einwendung, Rz. 16 – 18)*

i. *Vorbemerkung*

- 59 Der Beschwerdeführer 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 umweltrechtlich als saniert gelten muss. Dazu das Folgende.

ce. *Vereinbarung zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts 2006*

i. *Entstehung und Inhalt*

- 60 Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zur baulichen Sanierung des Einkaufszentrums 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 des Kantons Aargau am 18. Dezember 2006 eine Vereinbarung über die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts ab, die u.a. die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung vorsieht. Einbezogen in dieses Konzept sind die Parkierungsanlagen des Shopping-Centers und des Tivoli, insbesondere auch das Parking Limmatpark und das Parking Umweltarena.



- 61 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.
- 62 Die Vereinbarung ist zwar kündbar bzw. befristet (Mobilitätsvereinbarung 2006, Ziffer 6). Bezüglich des Tivoli ist eine Kündigung jedoch ausgeschlossen, nachdem die Vereinbarung verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung Sanierung Tivoli vom 29. Mai 2007 geworden ist (vgl. Ziff. 19 der Baubewilligung).
- 63 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.

#### *ii. Keine Sanierungsmassnahmen entgegen der Vereinbarung*

- 64 Entgegen dieser Mobilitätsvereinbarung (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.; BGE 136 I 142, E. 4.1 und 4.2). 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.
- 65 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 Parkierungsanlage abschliessend regelt. Die Vereinbarung ist nicht mangelhaft; jedenfalls leidet sie nicht an einem Mangel, der so gewichtig wäre, dass er 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.

*iii. Keine einseitige Anpassung der Vereinbarung infolge veränderter Verhältnisse*

- 66 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 Anhaltspunkte dafür, dass sich die Verhältnisse seit Dezember 2006 in rechtserheblichem Umfang geändert haben.
- 67 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.

*cf. Anwendung von Art. 2 Abs. 1 UVPV (Beschwerde, Rz. 20)*

- 68 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 Parkierungsanlagen ein funktionaler und betrieblicher Zusammenhang im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht.

- 69 Bezüglich der Parkieranlage ist zudem festzuhalten, dass 400 der 700 geplanten Abstellplätze ausschliesslich der Wohnnutzung dienen sollen. Die Abstellplätze für die Wohnnutzung sind baulich und nutzungsmässig getrennt (so nun ausdrücklich § 17 Abs. 1<sup>bis</sup> SNV), das heisst ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten. An sich könnten auch die für Dienstleistungsflächen (3'700 m<sup>2</sup>) vorgesehenen Abstellplätze (rund 80 Abstellplätze; vgl. Parkplatznachweis, S. 11) separat ausgewiesen werden, womit bloss ca. 220 Abstellplätze für den OBI errichtet werden.
- 70 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 V EG UWR) wäre, bedarf keinen langen Erörterungen.
- 71 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.).
- 72 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.

d. Konsequenzen

73 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 allgemeinen Ausführungen in der Beschwerde sind daher müssig.

2. Zu den Ausführungen des Beschwerdeführers mit Bezug auf den angefochtenen Entscheid

a. Zu Erwägung 2a (Beschwerde Rz. 56 – 58)

74 Der Beschwerdeführer beklagt sich darüber, dass ihm die Mobilitätsvereinbarung 2006 zwischen den Eigentümern des Tivolis und des Shoppings-Centers sowie der Gemeinde Spreitenbach und des Kantons Aargau nicht bekannt sei, weil sie nicht öffentlich aufgelegt hätte. Er macht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend.

75 Die Tatsache, dass sich die entsprechende Vereinbarung nicht bei den Akten befand, löst noch keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör aus. Selbstverständlich können oder müssen die Akten ergänzt werden, insbesondere wenn die Parteien das zu Recht beantragen oder selber auf entsprechende Akten hinweisen. Aus der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin im Einwendungsverfahren vom 3. Mai 2012 war dem Beschwerdeführer daher längst bekannt, dass die Mobilitätsvereinbarung 2006 im vorliegenden Verfahren eine Rolle spielt. Schon von daher musste der Beschwerdeführer damit rechnen, dass die Vereinbarung eine Bedeutung für den Einwendungsentscheid spielen könnte und es wäre ohne weiteres möglich gewesen, die entsprechende Vereinbarung edieren zu lassen. Schon aus diesem Grund kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliegt. Auch nach Eröffnung des Einwendungsentscheides beruft sich der Beschwerdeführer noch immer auf seine Unwissenheit, obwohl er umgehend die Zustellung der entsprechenden Unterlagen hätte verlangen können.

76 Zur materiellen Bedeutung der Mobilitätsvereinbarung 2006 wird unter Rz. 88 ff. eingegangen.

b. Zu Erw. 2b (Beschwerde, Rz. 56 – 70)

ba. *Kein funktioneller und betrieblicher Zusammenhang*

- 77 Der Gemeinderat hat seinen Entscheid, die im Gestaltungsplanperimeter geplanten Ladenflächen und Abstellplätze nicht zusammen mit den Anlagen des Tivoli und des Shopping-Centers als gesamthafte neue Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 4 LRV zu betrachten, zunächst damit begründet, dass der geplante Fachmarkt (OBI) mit einer Ladenfläche von 10'000 m<sup>2</sup>, 300 Abstellplätzen und rund 200'000 Jahresfahrten gegenüber den bestehenden Zentren Tivoli und Shopping-Center mit gesamthaft 95'000 m<sup>2</sup> Ladenfläche, 4'355 Abstellplätzen und fünf Millionen Fahrten pro Jahr eine absolut untergeordnete Bedeutung aufweise.
- 78 Der Beschwerdeführer kritisiert den Beschluss des Gemeinderates, wonach vorliegend kein Fall einer neuen Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 4 LRV vorliege.
- 79 Dazu kann primär auf die Ausführungen unter Rz. 49 ff. hievor verwiesen werden. Demnach fehlt der funktionelle Zusammenhang zwischen den bestehenden und der neue geplanten Anlage im Sinne der Rechtsprechung.
- 80 Der Beschwerdeführer versucht darzulegen, der erschliessungstechnische Zusammenhang zwischen dem Parking Tivoli und den geplanten Abstellplätzen des OBI beruhe rein auf den Absichten der Beschwerdegegnerin (Beschwerde, Rz. 63 ff.). Der Beschwerdeführer verkennt damit die Sachlage. Die Gemeinde hat noch vor dem Erlass der veränderten Bestimmungen in § 11 BNO den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages verlangt, um all seine Auflagen noch vor dem Erlass des Gestaltungsplans abzusichern (vgl. dazu die Ausführungen von Gemeindeammann Josef Bütler an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2011 [Protokoll zugänglich unter [http://www.spreitenbach.ch/uploads/tx\\_userpdflist/2011.06.21Protokolleinwohnergemeindeversammlung.pdf](http://www.spreitenbach.ch/uploads/tx_userpdflist/2011.06.21Protokolleinwohnergemeindeversammlung.pdf)]). Ohne diese Vereinbarung hätte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Änderungen in § 11 BNO gar nicht zum Beschluss vorgelegt. Bestandteil dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sind insbesondere die Erschliessung ab Industriestrasse im Rahmen eines zweistreifigen Kreisels und der Bau der Fussgängerverbindungen auf der Ebene +1. Schliesslich wurden auch bereits die für die Limmattalbahn notwendigen Flächen gesichert und der Bau und die Integration des Bahnhofs in die Fussgängerebene +1 festgelegt. Insofern stellen die Anordnungen im Gestaltungsplan im wesentlichen die Umsetzung dieser von der Gemeinde zwingend verlangten Auflagen im Vertrag dar.



- 81 Der Kreisel Industriestrasse, der Bestandteil des Gestaltungsplans HGO ist, sieht eine gemeinsame Einfahrt und eine gemeinsame Ausfahrt für die Abstellplätze des Tivoli und des zukünftigen OBI vor. Wie die Gemeinde dargelegt hat, könnten die Erschliessung und die Parkierung auch getrennt werden (Eiwendungsentscheid, S. 6); die Gemeinde hat jedoch die nun umgesetzte gemeinsame Erschliessung verlangt, weil sie unter allen Belangen (Verkehrssicherheit, Kosten, Kapazität) vorteilhaft ist. Das alles ändert nichts an der Tatsache, dass die gemeinsame Erschliessung und damit der Zusammenhang der beiden Parkieranlagen behördlich angestrebt und im Rahmen des Vertrags und des Gestaltungsplans vorgeschrieben wurde. Es steht ausserhalb des Einflusses der Privaten Anstösser, wieviele Anschlüsse ab einer öffentlichen Strasse gewährt werden; es gibt keinen Anspruch auf eine direkte oder gar eine separate Zu- und Wegfahrt von einer öffentlichen Strasse (§ 113 Abs. 1 BauG). Die Bauherrschaft hat nicht die Wahl, eine andere, getrennte Erschliessung zu realisieren, weshalb die Behauptung, die Tatsache, dass die Parkieranlagen verbunden seien, sei nur möglich, weil die Investoren dies so wollten, schlicht aktenwidrig ist und mit der tatsächlichen Rechtslage nichts gemein hat.
- 82 Auch die Verbindung über die Fussgängerebene +1 ist sowohl im erwähnten öffentlich-rechtlichen Vertrag als auch im Gestaltungsplan vorgeschrieben, namentlich auch, um die Limmattalbahnhof optimal an das gesamte Gebiet der Handels- und Gewerbezone, der Einkaufszone und letztlich auch ans Dorfzentrum anzubinden. Die Idee der Fussgängerebene +1 geht im Übrigen auf den Richtplan Pfadacker aus dem Jahr 1970 zurück, was schon darauf hinweist, dass die Grundsätze der Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Teilbereichen nicht von der Beschwerdegegnerin entwickelt wurden. Der Beschwerdeführer erkennt die Zusammenhänge und Vorgaben für die Projektentwicklung. Die entsprechenden Vorschriften sind zwingende Vorgaben der Gemeinde. Sie haben den Zweck, im Bereich der publikumsintensiven Anlagen und des neuen Bahnhofs der Limmattalbahnhof auf der Ebene +1 ein *öffentliches* Fusswegnetz zu installieren, weshalb daraus offenkundig kein freiwilliges Zusammenwirken im Sinne eines funktionellen Zusammenhangs konstruiert werden kann.
- 83 Daran ändert nichts, dass die zukünftige Bauherrschaft allenfalls von der vorgeschriebenen Schaffung der Fussgängerebenen profitiert und ebenso bedeutungslos ist die Namensgebung des Projekts.
- 84 Bei verschiedenen Projekten unterschiedlicher Betreiber darf nicht leichthin ein Einheitscharakter angenommen werden. Nach dem Gesagten fehlt es an einer freiwilligen Zusammenarbeit zwischen den Betreibern des Tivoli (oder gar des Shopping-Centers) und der Beschwerdegegnerin für die Anlagen im Bereich des Planperimeters HGO. Es fehlt eine eigentliche Koordination, was sich ins-



besondere auch daran zeigt, dass die Betreiber bzw. Eigentümer des Tivoli und des Shopping-Centers im Hinblick auf eine allfällige Verhandlungslösung mit dem Beschwerdeführer jedes weitere Entgegenkommen im Bereich Parkraumbewirtschaftung über die erwähnte Vereinbarung betreffend Mobilitätskonzept hinaus strikte abgelehnt haben. Sollte entgegen den dargelegten Ausführungen letztlich festgestellt werden, dass eine UVP über den Planperimeter HGO hinaus notwendig ist, könnte die Beschwerdegegnerin das Projekt nicht mehr weiter verfolgen. Koordination und Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Betreibern von verschiedenen Anlagen sieht offenkundig anders aus.

- 85 Auch in zeitlicher Hinsicht ist klar, dass der Gestaltungsplan HGO nicht mit den bestehenden Anlagen im Bereich HGW bzw. EZ koordiniert wurde; diese Anlagen bestehen schon seit Jahrzehnten.
- 86 Es kann nicht sein, dass durch umwelt- oder planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde sozusagen "künstlich" ein funktionaler Zusammenhang zwischen Einzelvorhaben geschaffen wird, aus welchen sodann eine UVP-Pflicht für die Gesamtanlage resultiert (Urteil 1A.110/2006 vom 19. April 2007, E. 2.7). Nachdem die gemeinsame Zu- und Wegfahrt der bestehenden Parkierungsanlage und der geplanten Parkierung im Planperimeter HGO und auch die öffentlichen Fusswegverbindungen auf der Ebene +1 behördlich zwingend vorgeschrieben werden, es sich um unterschiedliche Eigentümer bzw. Betreiber der beiden Anlagen handelt und schliesslich zeitlich und planerisch keinerlei Koordination besteht, entsteht allenfalls ein künstlicher, behördlich angeordneter Zusammenhang, nicht aber ein freiwilliger funktioneller Zusammenhang zwischen den Anlagen. Schliesslich geht es auch nicht darum, dass die Beschwerdegegnerin keine UVP für ihre Anlage durchführen will, sie will bloss nicht eine UVP über fremde Anlagen durchführen, auch weil dies schlicht ausserhalb ihres Einflussbereichs liegt und zum Scheitern des gesamten Projekts führen würde.
- 87 Dass sich sowohl der Fachmarkt OBI als auch die Geschäfte im Tivoli an Endkunden richten, und dass es Kunden gibt, die bei vollem Parkhaus des OBI im Parkhaus Tivoli ihr Fahrzeug abstellen werden, begründet noch keinen funktionellen Zusammenhang (vgl. Urteil 1A.110/2006 vom 19. April 2007, E. 2.6). Wer allerdings das Kundensegment der "Heimwerker" kennt, weiss, dass diese neben den Dingen, die sie für Haus und Garten benötigen, kaum noch andere Waren einkaufen. Auch der Zyklus ist ein ganz anderer; so wird der wesentliche Teil des Umsatzes nicht in den Vorweihnachtswochen erzielt, sondern zum Frühlingsbeginn. Die gegenseitigen Synergien, die durch die behördlich angeordneten gemeinsamen Erschliessung entstehen, sind – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers (Beschwerde, Rz. 66) – beschränkt.

bb. *Konsequenz der Mobilitätsvereinbarung 2006 (Beschwerde, Rz. 68 – 69)*

i.

- 88 Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die Mobilitätsvereinbarung 2006 bewirke keine umweltrechtliche Sanierung. Erst eine umfassende UVP könne zeigen, ob die darin enthaltenen Massnahmen einer umweltrechtlichen Sanierung gleichkämen. Schon weil das Parkieren während der ersten Dreiviertelstunde gratis sei, liege keine umweltrechtliche Sanierung vor.
- 89 Anlass für die Mobilitätsvereinbarung war insbesondere die bessere Anbindung des Shopping-Centers und des Tivolis an den öffentlichen Verkehr im Rahmen des Umbaus der Center-Mall/Sanierung Tivoli und die Reduktion der Abstellplätze um 150 im Rahmen der Sanierung Tivoli. Die Vereinbarung sieht die Einführung eines Parkleitsystems und einer entgeltlichen Parkraumbewirtschaftung vor. Bezüglich des Tivoli ist die Vereinbarung verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung Sanierung Tivoli vom 29. Mai 2007 geworden (vgl. Ziff. 19 der Baubewilligung).
- 90 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, schon die Tatsache, dass eine Parkraumbewirtschaftung vorgesehen sei, welche die erste Dreiviertelstunde von der Entgeltlichkeit ausnehme, spreche gegen das Vorliegen einer den umweltrechtlichen Anforderungen genügenden Sanierung, spielt er wohl darauf an, dass seiner Ansicht nach eine umweltrechtskonforme Parkraumbewirtschaftung eine Gebühr von CHF 2.00/Stunde ab der ersten Minute enthalten müsse (vgl. Einwendungsanträge, Ziff. 2.4). Das Bundesgericht hat nun aber jüngst erneut festgehalten (vgl. insbesondere zum Folgenden: Urteil 1C.463/2011 vom 30. August 2012, E. 3.4.3; vgl. auch den Entscheid VB.2011.00624 des Verwaltungsgerichts Zürich vom 30. Mai 2012, E. 4.2 [nicht rechtskräftig]), es könne nicht davon ausgegangen werden, dass einzig eine Mindestgebühr von CHF 2/Stunde ab der ersten Minute lenkungswirksam sei. Die Lenkungswirksamkeit der Parkgebühr sei abhängig von den konkreten Umständen des Einzelfalls. Das Bundesgericht hat im erwähnten Fall eine Gebühr von CHF 1.00 in der ersten Stunde und mindestens CHF 0.50/h ab der zweiten Stunde als zulässig erachtet.
- 91 Die Pflicht zur Bewirtschaftung der Kundenparkplätze von publikumsintensiven Anlagen ist eine Emissionsbegrenzungs-massnahme und lässt sich insbesondere auf Art. 12 Abs. 1 lit. c USG abstützen. Das Bundesumweltrecht enthält indes- sen zur konkreten Ausgestaltung der hier umstrittenen Massnahmen der Park- platzbewirtschaftung keine Regeln. Den kantonalen Vollzugsinstanzen steht demnach ein relativ grosser Ermessensspielraum offen. Ihr Gestaltungsbereich ist jedoch insofern eingeschränkt, als unter den Begriff der Emissionsbegren- zung nach Art. 12 USG nur Massnahmen fallen können, die auch tatsächlich

geeignet sind, die Emissionen einer bestimmten Anlage zu begrenzen. Aus diesem Grund müssen die Parkplatzgebühren so ausgestaltet sein, dass sie zur Emissionsreduktion beitragen, d.h. lenkungswirksam sind.

- 92 Bei der Festlegung der Parkplatzgebühr haben die Behörden zudem den Grundsatz der Lastengleichheit bzw. der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden zu beachten. Spürbare Wettbewerbsverzerrungen sind deshalb zu vermeiden. Der Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden steht mit dem Erfordernis der Lenkungswirksamkeit in einem direkten Zusammenhang, so etwa, wenn sich neben einem bestehenden Anbieter, welcher keiner Parkgebühren-Erhebungspflicht unterworfen ist, ein direkter Konkurrent ansiedeln will. Wird ausschliesslich dem hinzukommenden zweiten Anbieter die Pflicht auferlegt, von seinen Kunden Parkgebühren zu erheben, so führt dies nicht nur zu einer Wettbewerbsverzerrung, sondern stellt gleichzeitig die Lenkungswirkung in Frage. Denn die Kunden haben in diesem Fall neben einem Verzicht auf die Benutzung des Autos auch die Möglichkeit des Einkaufs beim ersten Anbieter, wo sie gratis parkieren können. Das Rechtsprechung weist deshalb darauf hin, dass die von höheren Gebühren erwartete Reduktion der Fahrleistung nur bei einer flächendeckenden Einführung der Parkplatzbewirtschaftung bei publikumswirksamen Einrichtungen im gewünschten Umfang eintrete, während bei einer isolierten Einführung der Umsteigeeffekt gering bleibe (erwähntes Urteil 1C\_463/2011 vom 30. August 2012, E. 3.4.2 mit Hinweis auf die Studie "Parkplatzbewirtschaftung bei 'Publikumsintensiven Einrichtungen' - Auswirkungsanalyse", Forschungsauftrag 49/00 des ARE, BUWAL, Cerc'l'Air, MGB, SVI/ASTRA, verfasst durch die Metron Verkehrsplanung und Ingenieurbüro AG, Brugg, Neosys AG, Gerlafingen und Hochschule Rapperswil, Januar 2002, S. 127 und 138).
- 93 Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der den Einkaufszentren von Spreitenbach am nächsten liegende vergleichbare Komplex (Glattzentrum) über Gratisabstellplätze verfügt und auch ausdrücklich damit Werbung betreibt ("Das Glattzentrum verfügt über 4500 Gratisparkplätze – aussteigen, einkaufen, geniessen..."). In der unmittelbaren Umgebung liegen zudem Fachmärkte und Einkaufsschwerpunkte, die ebenfalls über Gratisparkplätze verfügen (etwa Mediamarkt und Athleticum Dietikon sowie weitere dort ansässige Detailhändler).
- 94 Zudem befinden sich im Shopping-Zentrum und im Tivoli auch diverse kleinere Geschäfte und Restaurants, deren Kundschaft – wie sich bei der Einführung der Parkraumbewirtschaftung gezeigt hat – sehr sensibel auf eine Parkgebühr reagiert. Das Konzept hinter der gewählten Gebührenstruktur soll daher den gezielten Einkauf in einem oder zwei Geschäften oder den Besuch eines Cafés, der ohne weiteres auch in Geschäften in der unmittelbaren Nähe des Einkaufszent-



rums vorgenommen werden kann und wo in aller Regel keine Parkgebühren anfallen, im Sinne der Lastengleichheit nicht erschweren. Wo es aber primär um das Verbringen von Freizeit und das "Einkaufserlebnis" geht, das zweifelsohne länger als 45 Minuten dauert, soll die Parkraumgebühr greifen, aber in einem Mass, dass wiederum die Einkaufszentren in Spreitenbach nicht übermässig benachteiligt gegenüber Einkaufsschwerpunkten (Industriegebiet Dietikon) oder ähnlichen Einrichtungen (Glattzentrum).

- 95 Aus Gründen der Lastengleichheit und der Gleichbehandlung der Gewerbege-nossen erweist sich daher die gewählte Gebührenstruktur als einerseits vertret-bar, andererseits ist sie aber auch im Bereich "Freizeiterlebnis" lenkungswirksam, soweit man Parkgebühren überhaupt eine entsprechende Wirkung zuerkennen will. Jedenfalls bewegt sich die Gebührenstruktur innerhalb des (grossen) Er-messensspielraums, der den Behörden bei der Anordnung von emissionsbegren-zenden Massnahmen zusteht.
- 96 Die vereinbarte (und für das Tivoli verfügte) entgeltliche Parkraumbewirtschaftung darf denn auch nicht isoliert betrachtet, sondern muss in den Zusammen-hang mit der damaligen Sanierung Tivoli und dem Umbau der Center-Mall gestellt werden. Mit den sicherheitstechnischen Anpassungen des Parkhauses bei der Sanierung des Tivoli wurde die Zahl der Abstellplätze um 150 reduziert (Ziff. 16 Baubewilligung vom 29. Mai 2007). Bereits im Rahmen der Baubewil-ligung Center-Mall wurde die Realisierung einer neuen attraktiven Bushaltestel-le für das Einkaufszentrum an zentraler Lage ermöglicht (vgl. Vereinbarung, Ziff. 3). Es widerspricht einer gesamtheitlichen Betrachtung, die Mobilitätsver-einbarung unabhängig von der Parkplatzreduktion im Tivoli und den Verbesse-rungen des öffentlichen Verkehrs zu betrachten. Unter Beachtung aller wesent-lichen Aspekte erweisen sich die getroffenen Massnahmen durchaus als rechts-konforme umweltrechtliche Sanierungsmassnahmen.
- 97 Somit entfällt vortiegend die Möglichkeit, Art. 18 Abs. 1 USG bzw. Art. 2 Abs. 4 LRV anzuwenden, weil im Rahmen der Mobilitätsvereinbarung 2006 und der Baubewilligungen Sanierung Tivoli bzw. Umbau Center-Mall eine umwelt-rechtliche Sanierung des Tivoli mit umweltrechtlichen Sanierungsmassnahmen im Bereich Luftverunreinigung erfolgt ist. Sanierungsmassnahmen, die über die getroffenen Vereinbarungen und Massnahmen im Rahmen der erwähnten Bau-bewilligungen hinausgehen, dürfen nicht verfügt werden.



ii.

- 98 Der Beschwerdeführer führt weiter aus (Beschwerde, Rz. 69), die Beschwerdegegnerin argumentiere widersprüchlich, wenn sie einerseits darlege, die Anlage Tivoli sei umweltrechtlich saniert und andererseits geltend mache, eine UVP über alle in den Zonen HG und EZ bestehenden Einkaufsnutzungen bzw. Abstellplätze stelle einen ungerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Wenn das Tivoli tatsächlich umweltrechtlich saniert sei, seien aufgrund einer UVP auch gar keine Massnahmen notwendig.
- 99 Der Beschwerdeführer weiss sehr wohl, dass die beiden Argumentationen sich ergänzen. Zum einen wurde dargelegt, dass aus verschiedenen Gründen eine UVP über HGO-fremde Anlagen unzulässig ist und dass das Einkaufszentrum Tivoli umweltrechtlich saniert ist und andererseits wird eben ausgeführt, dass allfällige Anordnungen im Rahmen einer entgegen diesen Ausführungen durchzuführenden UVP gegen die Eigentumsrechte der Eigentümer der HGO-fremden Anlagen verstossen würden. Aus einer solchen Eventualbegründung kann keine widersprüchliche Argumentation abgeleitet werden.

#### D. Fazit

- 100 Gesamthaft erweist sich die Beschwerde als rechtlich unbegründet.
- 101 Der Beschwerdeführer 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.
- 102 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.
- 103 Die bestehende Einkaufsnutzung (Tivoli / Shopping-Center) hat durch die Mobilitätsvereinbarung 2006 umweltrechtlich als saniert zu gelten.

Zusammenfassend ersuchen wir Sie, sehr geehrter Herr Regierungsrat, sehr geehrte Damen und Herren, den von der Gemeinde beschlossenen Gestaltungsplan HGO zu schützen und zu genehmigen.

Mit vorzüglicher Hochachtung  
BINDER RECHTSANWÄLTE



Alexander Rey

*dreifach / Beilage gemäss separatem Beilagenverzeichnis*

*Kopie an:*

- Klientin

## Beilagenverzeichnis

1. Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2005