

MARTIN PESTALOZZI
LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV

Rüti, 30. Januar 2014/ MPE

ROLF VOGLER
LIC. IUR. RECHTSANWALT

SEEFELDSTRASSE 9A
8630 RÜTI ZH
TELEFON +41 55 251 59 59
M. Pestalozzi direkt +41 55 251 59 53
R. Vogler direkt +41 55 251 59 51
TELEFAX +41 55 251 59 58
martin.pestalozzi@pestalozzivogler.ch
rolf.vogler@pestalozzivogler.ch
www.pestalozzivogler.ch
POSTCHECK 84 – 32 660-2
MWST-Nr. CHE-108.080.397 MWST
EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
DES KANTONS ZÜRICH

LSI
Verwaltungsgericht
Kanton Aargau
3. Kammer
Obere Vorstadt 40
5000 Aarau

M2854

**Geschäfts-Nrn. WBE.2013.479/AS und WBE.2013.480/AS
(BVURO.09.251-1/BVURA.12.719)**

BESCHWERDEANTWORT

in Sachen

1. **Gemeinderat Spreitenbach**, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach,
Beschwerdeführer Verfahren Nr. WBE.2013.480,
vertreten durch RA Willy Bolliger-Kunz, Zehnder Bolliger & Partner,
Bahnhofplatz 1, 5400 Baden
2. **Genossenschaft Migros Aare**, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl,
Beschwerdeführerin Verfahren Nr. WBE.2013.479,
vertreten durch RA Alexander Rey, Binder Rechtsanwälte,
Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden,

gegen

Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Aarberggasse 61/Postfach 8676,
3001 Bern, vertreten durch VCS-Sektion Aargau, Pfrundweg 14, 5000 Aarau,
Beschwerdegegner,

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

und

Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
Vorinstanz,

**betreffend Gestaltungsplan »P 092 Handels- und Gewerbezone
Ost«, Spreitenbach; Genehmigungsentscheid und Beschwerde-
entscheid BVU vom 27. September 2013**

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsbegehren	3
Begründung	3
1. Formelles	3
2. Materielles	5
2.1. Grundsätzliches	5
2.2. Zur Beschwerde des Beschwerdeführers	8
2.2.1. Zu 2. § 11 BNO Spreitenbach / Präjudizierung:	8
2.2.2. Zu 3. Fehlende UVP (mit »Tivoli«):	16
2.2.3. Zu 4. UVP (mit »Tivoli«) zufolge gemeinsamer interner Erschliessung?:	18
2.2.4. Zu 5. Perimeter Gestaltungsplan:	22
2.2.5. Zu 6. Beschwerdebefugnis VCS:	23
2.3. Zur Beschwerde der Beschwerdeführerin	27
2.3.1. Zu II./A. Generelle Vorbemerkungen zum Standort HGO:	27
2.3.2. Zu II./B. Vorbemerkung zum Ablauf der Projektplanung:	30
2.3.3. Zu III./A. Unzulässiger Schluss auf eine Gesamtanlage HGO/HGW (Tivoli):	30
2.3.3.1. Zu 2./a. Kein funktionaler Zusammenhang im Sinne des von der Rechtsprechung entwickelten Instituts zwischen HGO und Tivoli:	30
2.3.3.2. Zu 2./b. Keine Anwendung von Art. 2 Abs. 4 LRV:	31
2.3.3.3. Zu 2./c. Keine Anwendung von Art. 2 Abs. 1 UVPV:	32
2.3.4. Zu III./B. Das Fehlen nachweisbar wirksamer Emissionsreduktion Massnahmen im Bereich Lufthygiene – Konsequenz:	34
2.3.5. Zu III./C. Eventualiter: Unverhältnismässigkeit der Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans – Ergänzung der Sondernutzungsvorschriften:	34
2.3.6. Zu III./D. Fazit:	37
2.4. Notwendige Ausdehnung der UVP auf den Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena	37
2.4.1. Verfahrensrechtliche Ausgangslage	37
2.4.2. Unhaltbare Erwägung 5.4	38
2.4.3. Insbesondere funktioneller Zusammenhang zwischen Tivoli und Shoppi	39
2.4.4. Insbesondere funktioneller Zusammenhang zwischen Tivoli und Limmatpark	44
2.4.5. Insbesondere funktioneller Zusammenhang zwischen Tivoli und Umweltarena	45
2.4.6. Fazit	46
Beilagenverzeichnis	48

RECHTSBEGEHREN

- 1. Es sei die Beschwerde des Gemeinderates Spreitenbach im Verfahren WBE.2013.480 vollumfänglich abzuweisen.**
- 2. Es sei die Beschwerde der Genossenschaft Migros Aare im Verfahren WBE.2013.479 vollumfänglich abzuweisen.**
- 3. Es seien die beiden Verfahren WBE.2013.479 und WBE.2013.480 zu vereinigen.**
- 4. Es sei die VCS-Sektion Aargau als Beschwerdegegnerin aus dem Rubrum zu streichen.**
- 5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der beiden beschwerdeführenden Parteien.**

BEGRÜNDUNG

1. Formelles

- 1 Der Unterzeichner ist von der VCS-Sektion Aargau gehörig bevollmächtigt.¹
- 2 Wie sich aus dem Beschwerdeentscheid des BVU vom 27. September 2013² und der vorinstanzlichen Beschwerde des Beschwerdegegners vom 10. Oktober 2012 sowie dessen Einwendungsschrift vom 25. November 2011 ergibt, hatte ausschliesslich der Verkehrs-Club der Schweiz zuerst die Einwendungen und dann die vorinstanzliche Beschwerde erhoben. Die VCS-Sektion Aargau ist bloss Vertreterin des Zentralverbands im kantonalen Verfahren, nicht jedoch selbstständige Beschwerdeführerin. *Das Rubrum der beiden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren ist entsprechend zu korrigieren und die VCS-Sektion Aargau als Beschwerdegegnerin zu streichen.*

¹ Die Vollmacht befindet sich bei den bereits beigezogenen Akten der Vorinstanz.

² Vgl. Sachverhalt, Abschnitte A und B.

-
- 3 Die vorliegende Beschwerdeantwort erfolgt fristgerecht innert der bis 31. Januar 2014 erstreckten Frist.
 - 4 Die beiden Beschwerden betreffen den gleichen Verfahrensgegenstand und den gleichen Entscheid. Es geht um die gleichen Sachverhalts- und Rechtsfragen. An beiden Verfahren sind die gleichen Parteien beteiligt. Dem **Antrag auf Verfahrensvereinigung** ist aus prozessökonomischen Gründen zu entsprechen. Irgendwelche Nachteile für die involvierten Parteien sind nicht ersichtlich.
 - 5 Entsprechend dem gestellten Vereinigungsantrag erfolgt die Beschwerdeantwort auf beide Beschwerden in der gleichen hier vorliegenden Rechtsschrift. Sollte das Verwaltungsgericht die Verfahrensvereinigung wider Erwarten ablehnen, wäre eventualiter je ein Exemplar der Beschwerdeantwort zu den Akten des entsprechenden Verfahrens zu nehmen, weshalb dem Verwaltungsgericht zwei gleich lautende Originale der Beschwerdeantwort eingereicht werden.
 - 6 Die Ausführungen des Beschwerdeführers ¹ in dessen Beschwerde vom 4. November 2013 sowie der Beschwerdeführerin ² in deren Beschwerde vom 4. November 2013 werden vollumfänglich bestritten, soweit sie sich nicht mit den eigenen Ausführungen des Beschwerdegegners in der vorliegenden Beschwerdeantwort und in dessen bisherigen Rechtsschriften im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren und im vorangegangenen Einwendungsverfahren decken. Dies gilt auch dort, wo im Interesse der Konzentration auf das Wesentliche nachfolgend nicht zu jedem Punkt der Beschwerden eigene Ausführungen oder spezifische Bestreitungen vorgetragen werden.
 - 7 Die vorliegende Beschwerdeantwort folgt möglichst der Systematik der Beschwerden, wobei zuerst auf die Beschwerde des Beschwerdeführers und anschliessend, zur Vermeidung von Wiederholungen nur noch soweit ergänzend notwendig, auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin eingegangen wird. Wo sich Ausführungen der Beschwerdeführerin mit jenen des Beschwerdeführers im Wesentlichen

³ Nachfolgend einfachheitshalber nur noch als »Beschwerdeführer« bezeichnet.

⁴ Nachfolgend einfachheitshalber nur noch als »Beschwerdeführerin« bezeichnet.

decken, wird auf Wiederholungen verzichtet; das zur Beschwerde des Beschwerdeführers Ausgeführte gilt auch für die Beschwerde der Beschwerdeführerin, und zwar auch ohne ausdrückliche Verweise. Anschliessend werden noch – in Abweichung vom vorinstanzlichen Entscheid – weitere Gründe für die Abweisung der beiden Beschwerden angeführt.⁵

- 8 Sollte das Verwaltungsgericht die Beschwerden nicht ohnehin abweisen, beantragt der Beschwerdegegner die Durchführung eines den Gestaltungsplanperimeter HGO und das Einkaufszentrum Tivoli sowie den damit zusammenhängenden Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena umfassenden Augenscheins.

Beweisofferte:

Augenschein

- 9 Die in den beiden Beschwerden angefochtenen zwei vorinstanzlichen Entscheide werden hier abgekürzt als »Beschwerdeentscheid« (BVURA.12.719) und als »Nichtgenehmigungsentscheid« (BVURO.09.251-1) zitiert.
- 10 Zu den Ausführungen unter den Abschnitten »I. Formelles« in den beiden Beschwerden hat der Beschwerdegegner keine Bemerkungen.

2. Materielles

2.1. Grundsätzliches

- 11 Die Vorinstanz hat die Beschwerde des Beschwerdegegners wegen Verletzung der UVP-Pflicht gutgeheissen und den Beschluss des Beschwerdeführers betreffend den Gestaltungsplan »P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)« aufgehoben. Diesem Beschwerdeentscheid entsprechend, hat die Vorinstanz den fraglichen Gestaltungsplan nicht genehmigt.
- 12 Die Vorinstanz ist dabei der Argumentation des Beschwerdegegners gefolgt, wonach der im Gestaltungsplanperimeter geplante OBI-Fachmarkt einerseits und

⁵ Hinten Abschnitt 2.4.

das Einkaufszentrum Tivoli andererseits eine Gesamtanlage bilden, weshalb sie einer gemeinsamen UVP unterzogen werden müssen. Diesbezüglich kann der Beschwerdegegner vorab auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verweisen. Die Antwort auf die beiden Beschwerden konzentriert sich deshalb vorab auf den funktionellen Zusammenhang zwischen den geplanten Bauten im Gestaltungsplanperimeter HGO und dem Einkaufszentrum Tivoli.

- 13 Soweit die Vorinstanz dem Beschwerdegegner nicht folgte und den funktionellen Zusammenhang mit dem Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena verneinte⁶, wird auf das hinten im Abschnitt 2.4 ergänzend Ausgeführte verwiesen. Dort wird aufgezeigt, dass sich aus dem funktionellen Zusammenhang zwischen den geplanten Bauten im Gestaltungsplanperimeter HGO und dem Einkaufszentrum Tivoli wegen des bereits vorbestehenden funktionellen Zusammenhangs zwischen Tivoli und Shoppi sowie Limmatpark und Umweltarena automatisch auch der funktionelle Zusammenhang zwischen den geplanten Bauten im Gestaltungsplanperimeter HGO und diesem Gesamtkomplex ergibt.
- 14 In beiden Beschwerden wird generell verkannt, dass im vorliegenden Verfahren ausschliesslich diese UVP-Pflicht als solche zur Diskussion steht und nicht schon die Notwendigkeit, Wirksamkeit, Verhältnismässigkeit usw. der konkreten umweltschutzrechtlichen Bedingungen und Auflagen bzw. Massnahmen zu diskutieren sind, welche erst Gegenstand der Abklärungen im Rahmen der notwendigen UVP für die Gesamtanlage sein werden:
 - a) Sind die Schwellenwerte gemäss Anhang zur UVPV überschritten bzw. ist der funktionelle Zusammenhang zwischen verschiedenen Anlagen gegeben und deshalb die Gesamtanlage UVP-pflichtig, so ist auf jeden Fall zwingend eine diese Gesamtanlage umfassende UVP durchzuführen und es kann deren Ergebnis nicht vorweggenommen werden. Die UVP ist ein zur Abklärung und Feststellung der Umweltverträglichkeit notwendiges formelles Verfahren. Es gibt keine antizipierte UVP.

⁶ Beschwerdeentscheid, E. 5.4, S. 7 f.

- b) Das diesbezügliche Vorgehen ist in Art. 10a Abs. 3 und Art. 10b-10d USG sowie in Art. 3, Art. 7 ff., Art. 13, Art. 14 ff. und Art. 17 ff. UVPV detailliert geregelt. Dieses formelle Verfahren weist den kantonalen Umweltschutzfachstellen mit Art. 10c USG und Art. 12 ff. UVPV eine wichtige Rolle zu. Die Öffentlichkeit des Umweltverträglichkeitsberichts gemäss Art. 10d USG und Art. 15 UVPV gibt der Bevölkerung wichtige Kontrollrechte. Art. 20 UVPV gewährleistet zudem die Parteirechte verfahrensbeteiligter Dritter, wie u.a. des Beschwerdegegners. Dieser bundesrechtlich vorgegebene Ablauf ist in den UVP-pflichtigen Fällen zwingend.
- c) Der Gesetzgeber hat Fällen, in welchen die UVP vereinfacht werden kann, mit der Bestimmung von Art. 10b Abs. 3 Satz 2 USG und in Art. 8a UVPV Rechnung getragen, wonach dann, wenn in der Voruntersuchung die Auswirkungen auf die Umwelt und die Umweltschutzmassnahmen abschliessend ermittelt werden, die Ergebnisse der Voruntersuchung als Umweltverträglichkeitsbericht gelten. Ob diese Bestimmungen im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen, ist nicht im aktuellen Verfahren zu prüfen, sondern im Rahmen der Durchführung der notwendigen UVP für die Gesamtanlage.
- 15 Auf Behauptungen in den beiden Beschwerden zur angeblich fehlenden Notwendigkeit umweltschutzrechtliche Massnahmen oder zu deren angeblicher Unwirksamkeit oder Unverhältnismässigkeit wird deshalb nachfolgend nicht im Detail eingegangen, weil sie nicht Beschwerdegegenstand sind.⁷
- 16 An dieser Stelle ist grundsätzlich festzuhalten, dass die diesbezüglichen Behauptungen in den beiden Beschwerden falsch sind, wie allein schon der Hinweis auf das nahe gelegene Einrichtungshaus der IKEA in Spreitenbach zeigt: Dort besteht beispielsweise eine Verpflichtung zur Parkplatzbewirtschaftung ab der ersten Minute in lenkungswirksamer Höhe sowie zur Einrichtung eines Hauslieferdienstes, während im vorliegenden Fall die Parkplatzbewirtschaftung erst ab der 46. Minute

⁷ Vgl. dazu im Übrigen das vom Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren zu den ungenügenden umweltschutzrechtlichen Massnahmen bereits Ausgeführte (insbesondere Ziffer 68 f. der Beschwerde vom 10. Oktober 2012, Ziffer 17 und 22 der Beschwerdereplik vom 16. Januar 2013 sowie Ziffer 18b und Ziffer 26 f. der Stellungnahme vom 17. Juni 2013).

und in völlig ungenügender Höhe erfolgt.⁸ Die Lenkungswirksamkeit einer Parkplatzbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn diese ab der ersten Minute und mit einer hinreichend hohen Gebühr erfolgt.⁹ Es ist ein Gebot der Rechts- und Lastengleichheit, dass entsprechende Massnahmen endlich auch im vorliegenden Fall angeordnet werden.

- 17 Eine angebotsorientierte, also reduzierte Parkplatzzahl bewirkt in Verbindung mit einer wirklich lenkungswirksamen Parkplatzbewirtschaftung bei einem guten ÖV-Angebot als Alternative sehr wohl eine relevante Reduktion des motorisierten Individualverkehrs.¹⁰ Die Verhältnismässigkeit dieser Massnahmen kann deshalb bei entsprechend wirksamer Ausgestaltung nicht ernsthaft infrage gestellt werden.¹¹ Das im konkreten Fall im Detail aufzuzeigen ist unter anderem – aber nicht nur – Aufgabe der UVP. Diese hat in erster Linie den rechtlich relevanten Ausgangszustand und die Auswirkungen des Vorhabens umfassend zu beschreiben sowie im Detail aufzuzeigen, welche dieser und welche weiteren konkreten Massnahmen für die Umweltverträglichkeit des Vorhabens *notwendig* sind.

2.2. Zur Beschwerde des Beschwerdeführers

2.2.1. Zu 2. § 11 BNO Spreitenbach / Präjudizierung:¹²

- 18 Der Beschwerdeführer behauptet, die Rügen des Beschwerdegegners hätten »bereits schon in den eigentlichen Verfahren i.S. BNO-Revision vorgebracht werden müssen«, was verpasst worden sei und nun zur Aufhebung des Nichtgeneh-

⁸ Vgl. dazu im Einzelnen die Abschnitte 2.2.4 und 2.2.5 der Einwendungen des Beschwerdegegners vom 25. November 2011.

⁹ Vgl. dazu insbesondere BGE BELP 125 II 129 E. 9c S. 147 f. und Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts vom 7. November 2007 in Sachen ROSENBERG WINTERTHUR, VB.2007.00091 (<http://www.vgrzh.ch>), E. 3.2.3, aber auch BGE IKEA SPREITENBACH 1A. 125/2005 E. 11.3 und BGE BAUARENA VOLKETSCHWIL 1C_412/2008.

¹⁰ Vgl. dazu auch BGE FREIENBACH 131 II 103, E. 3.3, S. 118, und die im Auftrag von BAFU/ARE erfolgten Untersuchungen »Effektivität und Effizienz von verkehrslenkenden Massnahmen bei verkehrsintensiven Einrichtungen (VE)«; insbesondere »Wirkungsanalyse« www.bafu.admin.ch/recht/07128/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,Inp6I0NTU042I2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCHdH54f2ym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--.

¹¹ Vgl. dazu insbesondere auch hinten Ziffer 61.

¹² Beschwerde, S. 6 ff.

migungsentscheids sowie des Beschwerdeentscheids führen müsse.¹³ Zur Begründung dieser haltlosen Behauptung verweist er jedoch bloss auf die angeblich massgebenden bau-und planungsrechtlichen Grundlagen, ohne sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander zu setzen.

- 19 Die Vorinstanz hat nachvollziehbar und korrekt begründet, dass in den vom Beschwerdeführer als angeblich verbindlich angeführten vorangegangenen Nutzungsplanungsverfahren auf eine UVP verzichtet wurde und dass sich der Beschwerdeführer auf diesem Entscheid, keine UVP durchzuführen, behaften lassen muss, weshalb der Beschwerdegegner gar nicht legitimiert war, in diesen Nutzungsplanungsverfahren irgendwelche Rügen vorzubringen.¹⁴ Den abweichenden, unsubstanzierten Behauptungen des Beschwerdeführers ist damit der Boden entzogen.
- 20 Der Beschwerdegegner hat überdies im vorinstanzlichen Verfahren dargelegt, dass und wieso nach den bundesumweltschutzrechtlichen Vorgaben keine UVP-Pflicht für diese vorangegangenen Nutzungsplanungsverfahren bestanden hatte:
- a) Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgt anlagebezogen¹⁵ und wird von der (zuständigen) Behörde durchgeführt, die im Rahmen eines Bewilligungs-, Genehmigungs- oder Konzessionsverfahrens über das Projekt entscheidet¹⁶. Grundsätzlich bestimmt die UVPV das für die Prüfung massgebliche Verfahren im Anhang zur UVPV. Für die hier relevanten beiden UVP-pflichtigen Anlagentypen Nr. 11.4, Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen, und Nr. 80.5, Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7500 m² verweist die UVPV auf das kantonale Recht.
- b) In einem solchen Fall haben die Kantone dasjenige Verfahren zu wählen, dass eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermöglicht; wenn die Kantone für bestimmte Anlagen eine Sondernutzungsplanung (Detailnutzungsplanung) vor-

¹³ Beschwerde, S. 9 unten.

¹⁴ Beschwerdeentscheid, E. 4, S. 4 f.

¹⁵ Art.10a USG.

¹⁶ Art. 5 Abs. 1 UVPV.

sehen, gilt diese als massgebliches Verfahren, wenn sie eine umfassende Prüfung ermöglicht.¹⁷ Sieht überdies entweder das Bundesrecht oder das kantonale Recht eine mehrstufige Prüfung in verschiedenen Verfahrensschritten vor, so wird die Prüfung bei jedem Verfahrensschritt so weit durchgeführt, als die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt für den jeweiligen Entscheid bekannt sein müssen.¹⁸

- c) § 32 Abs. 1 EG UWR schreibt vor, dass die Umweltverträglichkeit in demjenigen Verfahren geprüft wird, indem das Vorhaben öffentlich aufgelegt wird. Wird im Hinblick auf ein Vorhaben eine Nutzungsplanung durchgeführt, erfolgt gemäss § 32 Abs. 2 EG UWR die erste Stufe der UVP bereits in diesem Verfahren. Wird das Vorhaben in mehreren Verfahren öffentlich aufgelegt, wird gemäss § 32 Abs. 3 EG UWR die UVP möglichst frühzeitig und in jedem Verfahren so weit durchgeführt, wie die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt für den jeweiligen Entscheid bekannt sein müssen; Einwände gegen UVP-pflichtige Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie nicht im vorausgegangenen Verfahrensstadium vorgebracht werden konnten. Auf eine mehrstufige UVP darf gemäss § 32 Abs. 4 EG UWR dann verzichtet werden, wenn in der ersten Stufe das Vorhaben im Hinblick auf das Umweltrecht bereits umfassend beurteilt werden kann. Der Entscheid darüber, ob für ein Vorhaben eine UVP durchzuführen ist, obliegt nach § 33 Abs. 1 EG UWR grundsätzlich der zuständigen Behörde (Prüfbehörde), wobei gemäss § 33 Abs. 2 EG UWR die Prüfbehörde vor ihrem Entscheid die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle einholt. Als Leitverfahren gelten aufgrund von § 33 Abs. 3 EG UWR die entsprechenden Verfahren nach der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung.
- d) In korrekter Ausführung des Bundesrechts verlangt deshalb auch das kantonale Recht für die Durchführung einer UVP immer das Vorliegen eines konkreten »Vorhabens« bzw. in der Terminologie des USG einer konkreten »Anlage«. Nur anlagebezogen ist eine einigermaßen konkretisierte Prüfung der Umwelt-

¹⁷ Art. 5 Abs. 3 Satz 2 und 3 UVPV.

¹⁸ Art. 6 UVPV.

verträglichkeit mit der notwendigen Zuverlässigkeit der Befunde möglich. Auch vorangehende Nutzungsplanungen müssen deshalb bereits im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchgeführt werden, damit sie als solche bereits UVP-pflichtig werden. Aufgrund des klaren Wortlauts von Art. 5 Abs. 3 UVPV sind dabei von Bundesrechts wegen nur *Sondernutzungsplanungen* (*Detailnutzungsplanungen*) UVP-pflichtig, also keine Nutzungsplanungen mit dem Charakter einer blossen *Rahmennutzungsplanung* bzw. nach der Aargauer Terminologie keine »*allgemeinen* Nutzungspläne«.

- e) Als Unterscheidungskriterium zwischen Rahmennutzungsplanung und Sondernutzungsplanung dient dabei auch die Zuständigkeitsordnung gemäss § 25 BauG: Die allgemeinen Nutzungspläne werden gemäss § 25 Abs. 1 BauG durch das nach der Gemeindeorganisation zuständige Organ erlassen, in Spreitenbach also durch die Gemeindeversammlung. Demgegenüber beschliesst die Sondernutzungspläne gemäss § 25 Abs. 3 BauG der Gemeinderat.¹⁹
- 21 Der Beschwerdegegner hat im vorinstanzlichen Verfahren im Detail dargelegt, wieso die vom Beschwerdeführer angeführten BNO-Änderungen nicht ein konkretes Vorhaben bzw. eine konkrete Anlage zum Gegenstand hatten und deshalb nicht UVP-pflichtig waren.²⁰ Nachdem der Beschwerdeführer in unhaltbarer Weise darauf insistiert, dass der Beschwerdegegner in den früheren Verfahren eine UVP-Pflicht hätte geltend machen und in Rechtsmittelverfahren hätte erstreiten müssen,²¹ sei dies hier der Vollständigkeit halber wiederholt:

¹⁹ Die ebenfalls in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallenden unwesentlichen Änderungen der allgemeinen Nutzungspläne stehen hier nicht zur Diskussion.

²⁰ Vgl. Abschnitte 2.2.1.1 – 2.2.1.3, S. 13-17 der Beschwerde vom 10. Oktober 2012, und Abschnitt 2.1.1, S. 2-4 der Stellungnahme vom 17. Juni 2013.

²¹ Vgl. Beschwerde, S. 7 ff. und S. 19 ff.

22 Zur BNO 2003:

- a) § 11 BNO in der Fassung von 2003 ist systematisch im Abschnitt 3 »Zonenvorschriften« bzw. im dortigen Unterabschnitt 3.1 »Bauzonen« eingeordnet und bezieht sich generell auf die »Handels- und Gewerbezone«.
- b) Geregelt wird in sieben Absätzen Folgendes:
- ◆ Abs. 1: Zulässige Nutzungen.
 - ◆ Abs. 2: Grünflächen und Freiflächen.
 - ◆ Abs. 3: Pflicht, Abstellplätze in Parkhäusern unterzubringen.
 - ◆ Abs. 4: Pflicht, umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.
 - ◆ Abs. 5: Aufteilung der Handels- und Gewerbezone HG in ein Gebiet Nord (HGN), Gebiet West (HGW) und ein Gebiet Ost (HGO).
 - ◆ Abs. 6: Gestaltungsplanpflicht für grössere Erweiterungsbauten und grössere Umnutzungen in den Gebieten HGO und HGW.
 - ◆ Abs. 7: Zulassung von Verkaufsflächen nur bis zu einem Anteil von 10% der zulässigen Bruttogeschossfläche; Verbot von Einkaufszentren und Fachmärkten.
- c) Es handelt sich somit um eine Bestimmung der am 26. August 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Rahmennutzungsplanung ohne jeden Bezug zu einem konkreten Vorhaben. Eine UVP-Pflicht für diese Bestimmung war unter keinem Gesichtspunkt gegeben.
- d) Die Bezugnahme des Beschwerdeführers auf diese BNO-Bestimmung im Zusammenhang mit der Frage, welche konkreten Anlagen funktionell so miteinander verbunden sind, dass sie in die UVP für den hier umstrittenen Gestaltungsplan einbezogen werden müssen, entbehrt somit jeder sachlichen und rechtlichen Grundlage.

23 Zur Teiländerung von § 11 BNO von 2005:

- a) Mit der Teiländerung im Jahre 2005 wurde § 11 Abs. 7 BNO dahingehend geändert, dass
- ◆ im Gebiet HGO neue Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu insgesamt maximal 10'000 m² Nettoladenfläche zulässig sind;

- ◆ für publikumsintensive Nutzungen zum Zeitpunkt der Eröffnung eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein muss;
 - ◆ die Parkieranlage und insbesondere die Ausfahrtbereiche derart auszugestalten sind, dass eine Ausfahrtdosierung in Betrieb genommen werden kann, deren Anordnung im Bedarfsfall durch den Gemeinderat erfolgt.
- b) Gegen diese Teiländerung »HGO« der BNO Spreitenbach erhob der Beschwerdegegner am 17. Mai 2005 Einsprache und beantragte verfahrensrechtlich die Sistierung des Verfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung der damals hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdegegners betreffend die Teiländerungen »Wille« sowie materiell die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Teiländerung HGO und die Anordnung der sich daraus ergebenden Massnahmen und eventualiter die Ablehnung der Teiländerung zufolge Bundesrechtswidrigkeit.
- c) Mit Beschluss vom 13. Juni 2005 wies der Beschwerdeführer die damalige Einsprache des Beschwerdegegners unter Hinweis auf die Erwägungen vollumfänglich ab. Er erwog dabei unter anderem Folgendes:
- ◆ Für eine Sistierung bestehe kein Grund, weil allfällige weitere Einschränkungen im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren berücksichtigt werden könnten, falls sich solche aus dem Bundesgerichtsverfahren mit Auswirkungen auf das Gebiet HGO ergeben sollten.²²
 - ◆ Zur UVP-Pflicht hiess es im Entscheid wörtlich:²³

»Das vorliegend betroffene Gebiet 'HGO' unterliegt jedoch zusätzlich der Gestaltungsplanpflicht. Ohne Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans kann kein Baugesuch eingereicht werden. Art. 5 Abs. 3 UVPV hält ausdrücklich fest, dass die Sondernutzungsplanung das massgebliche Verfahren darstellt, falls eine solche vorgesehen ist. In diesem Sinne ist auch § 20 USD zu verstehen: Wird eine Nutzungsplanung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchgeführt, so hat die 1. Stufe der UVP in diesem Verfahren zu erfolgen. Der Begriff Nutzungsplanung umfasst auch den Gestaltungsplan als Sondernutzungsplanung (§ 21 BauG im Abschnitt III. Sondernutzungsplanung [Erschliessungs- und Gestaltungsplanung]).

²² Erwägung 2 a.E., S. 3.

²³ Erwägung 3, S. 4.

Da mit der Teiländerung BNO 'HGO' gerade kein konkretes Projekt verfolgt wird und das Gebiet zusätzlich der Gestaltungsplanpflicht untersteht, ist das Gestaltungsplanverfahren das massgebende Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Antrag auf Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung schon im Verfahren betreffend die Teiländerung BNO 'HGO' ist deshalb abzuweisen.«

- ◆ Die Rügen zur materiellen Bundesrechtswidrigkeit wurden ebenfalls abgewiesen.²⁴
- d) Die Teiländerung von 2005 betraf wiederum die Rahmennutzungsordnung und war als solche von der Gemeindeversammlung zu genehmigen. Auch unter diesem Aspekt entfiel eine auf Art. 5 Abs. 3 UVPV gestützte Umweltverträglichkeitsprüfung.
- e) Weil also in der Tat kein konkretes Projekt zur Diskussion stand und es sich bei der Teiländerung von 2005 somit nicht um eine projektspezifische Sondernutzungsplanung im Sinne von Art. 5 Abs. 3 UVPV handelte, blieb dem Beschwerdegegner damals nichts anderes übrig, als jenen in diesem Punkt rechtlich korrekten Einspracheentscheid zu akzeptieren. War aber die damalige Teiländerung der BNO nicht UVP-pflichtig, entfiel auch die Legitimation des Beschwerdegegners zu einer damaligen Beschwerde gegen die übrigen abgewiesenen Rügen. Der Beschwerdegegner musste und durfte sich damals auf die für das nun aktuelle Gestaltungsplanverfahren in Aussicht gestellte korrekte Durchführung der UVP verlassen. Mit der damaligen Einsprache wollte er denn auch nicht zuletzt genau diese Klärung herbeiführen, um allfälligem späteren Rechtsverlust vorzubeugen.
- f) Die Behauptung des Beschwerdeführers, die umweltrechtliche Prüfung habe sich 2005 ins nachfolgende Sondernutzungsplanungsverfahren verschoben, weil der Beschwerdegegner sein Beschwerderecht nicht geltend gemacht habe, steht also im Widerspruch zum damaligen eigenen Einspracheentscheid des Beschwerdeführers. Die Durchführung der UVP im Sondernutzungsplanungsverfahren entsprach damals und entspricht auch heute noch der bundes-

²⁴ Erwägung 4, S. 4 f.

rechtlichen Rechtslage und den vom Kanton dazu erlassenen Verfahrensbestimmungen. Ob der Beschwerdegegner sein Beschwerderecht geltend machte oder nicht, ist für die Frage, auf welcher Planungsstufe die UVP durchzuführen war, rechtlich gar nicht relevant. Aus den dargelegten Gründen konnte der Beschwerdegegner sein Beschwerderecht im Anschluss an den Einspracheentscheid gar nicht geltend machen. Das war damals auch die (zutreffende) Rechtsauffassung des Beschwerdeführers.

24 Zur Teiländerung § 11 BNO von 2010:

- a) Der Beschwerdeführer beruft sich schliesslich auch noch auf die weitere BNO-Revision von 2010 in der Zone HG, gegen welche keine Einsprachen erhoben worden seien, insbesondere auch nicht vom Beschwerdegegner.
- b) Diese Teiländerung 2010 bezieht sich einmal mehr auf die Stufe Rahmennutzungsplanung und fällt in die Kompetenz der Gemeindeversammlung. Sie hat zum Zweck, in der Teilzone HGO auch Wohnnutzungen und Hochhäuser zuzulassen. Zudem wird für das Gebiet HGO ein Mobilitätskonzept vorgeschrieben, welches mindestens aufzeigt, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt und mit welchen Massnahmen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gefördert wird.
- c) Unter welchem Gesichtspunkt diese Teiländerung als solche UVP-pflichtig sein soll, legt der Beschwerdeführer nirgends dar. Mangels UVP-Pflicht entfiel aber auch das Beschwerderecht des Beschwerdegegners, weshalb er in Kenntnis des diesbezüglich korrekten Entscheids des Beschwerdeführers von 2005 auch keine Einsprache mehr erheben musste.
- d) Soweit der Beschwerdeführer insbesondere die »Wohnnutzung« thematisiert, ist festzuhalten, dass Wohnnutzungen als solche nicht UVP-pflichtig sind und im Übrigen auch nur durchschnittliche Emissionen im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verursachen. Es genügte deshalb, wenn der Beschwerdegegner in seinen Einwendungen vom 25. November 2011 im aktuellen Verfahren den mit dem Gestaltungsplan induzierten Verkehr insgesamt und die mit dem Gestaltungsplan insgesamt vorgesehene Parkplatzzahl themati-

sierte. Auf die BNO-Änderung von 2010 musste er also gar nicht konkret eingehen.

- 25 Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerdeschrift nirgends Argumente vor, welche dies widerlegen.
- 26 Übergeordnete richt- und nutzungsplanerische Festlegungen, für welche noch keine Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgte, stehen immer unter dem Vorbehalt, dass ein konkretes Vorhaben diese Prüfung im dafür massgeblichen Verfahren in jeder Hinsicht besteht.²⁵ Erweist sich im vorliegenden Fall erst das aktuelle Gestaltungsplanverfahren als das für die Durchführung der UVP massgebende Verfahren, sind deshalb schon von Bundesrechts wegen in diesem massgebenden Verfahren alle sich aus der UVP ergebenden Massnahmen auch dann anzuordnen, wenn sie auf der übergeordneten Stufe noch nicht vorgesehen sind oder allenfalls sogar mit Vorgaben der übergeordneten Stufe im Widerspruch stehen.
- 27 Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers gibt es also keine Präjudizierung der Frage der UVP-Pflicht durch die vorangegangenen nutzungsplanerischen Festlegungen. Das kantonale Recht kann und darf die bundesrechtlichen Vorgaben über die UVP-Pflicht nicht derogieren.²⁶

2.2.2. Zu 3. Fehlende UVP (mit »Tivoli«):²⁷

- 28 Der Beschwerdeführer irrt, wenn er meint, die kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG vermöge die bundesrechtliche UVP-Pflicht zu verhindern.²⁸ Auch das Verbandsbeschwerderecht des Beschwerdegegners kann und darf nicht durch solche fehlerhaften Vorprüfungen ausgehebelt werden, zumal der Beschwerdegegner an diesem Vorprüfungsverfahren nicht beteiligt war und in diesem Verfahrensstadium keine Parteirechte wahrnehmen konnte.

²⁵ BGE KREUZLINGEN 1A.60/2002 E. 3.1.

²⁶ Art. 49 Abs. 1 BV.

²⁷ Beschwerde, S. 10 ff.

²⁸ Vgl. dazu das soeben in Ziffer 27 Ausgeführte.

-
- 29 Die Berufung des Beschwerdeführers auf den Zürcher BRGE II Nr. 133/2013 ist im vorliegenden Zusammenhang abwegig. In jenem angeblich analogen Fall wurde eine UVP durchgeführt, welche hier in Bezug auf die Gesamtanlage fehlt. Streitgegenstand jenes Verfahrens ist die Umsetzung der sich aus der dortigen UVP ergebenden Massnahmen, nicht jedoch die UVP-Pflicht als solche. Der Entscheid ist überdies noch nicht rechtskräftig, wurde er doch vom Beschwerdegegner beim kantonalen Verwaltungsgericht angefochten, wo er unter der Geschäfts-Nr. VB.2013.00688 derzeit hängig ist.
- 30 Verfehlt ist auch die Berufung des Beschwerdeführers auf die angeblich perfekte Koordination zwischen Raumplanung und Umweltschutz. Die Einhaltung raumplanungsrechtlicher Anforderungen ersetzt die Anwendung des Bundesumweltschutzrechts und insbesondere die Durchführung der gegebenenfalls vorgeschriebenen UVP nicht. Die Einhaltung raumplanungsrechtlicher Vorgaben ist bloss eine notwendige, nicht jedoch eine bereits als solche hinreichende Bedingung der Umweltverträglichkeit eines Vorhabens.²⁹
- 31 Die Behauptung des Beschwerdeführers, mit einer Ausweitung der UVP auf die Gesamtanlage unter Einbezug des Tivoli stünden keine Massnahmen zur Verfügung, welche eine emissionsreduzierende Wirkung aufweisen würden, ist völlig unsubstanziert und überdies sachlich falsch. Der Versuch des Beschwerdeführers, die gesetzlich vorgeschriebenen notwendigen Abklärungen mit unsubstanzierten Pauschalbehauptungen zu verhindern, ist bundesrechtswidrig.³⁰
- 32 Die Kritik des Beschwerdeführers an den kantonalen Behörden ist insofern richtig, als diese bereits im Rahmen der Vorprüfung den funktionellen Zusammenhang des hier umstrittenen Gestaltungsplans mit der Gesamtanlage hätten feststellen können und deshalb bereits im Rahmen der Vorprüfung eine umfassende UVP hätten verlangen müssen. Immerhin hat das vom Beschwerdeführer hier hart kritisierte BVU seinen Fehler erkannt und korrigiert. Solche Lernfähigkeit vermisst

²⁹ Vgl. auch vorn Ziffer 26.

³⁰ Vgl. dazu vorn Ziffer 14-17.

man beim Beschwerdeführer als ebenfalls zur korrekten Rechtsanwendung verpflichtete Behörde.

- 33 Es ist eine völlig unsubstanzierte Behauptung, dass das Projekt Limmattalbahn durch den Nichtgenehmigungsentscheid nun infrage gestellt sei. Diese Behauptung steht denn auch in direktem Widerspruch zu den Aussagen des Chefs des Shoppi-Tivoli, Patrick Stäubli, der erst kürzlich – der hier angefochtene Entscheid der Vorinstanz war bereits bekannt und die beiden Beschwerden bereits eingereicht – in einem Zeitungsinterview auf die Frage, wie er die Chancen für eine Realisierung der Limmattalbahn einschätze, festhielt: »*Sehr gut. Die Bahn wird kommen und sie muss auch kommen. ...*«³¹

Beweisofferte:

Beilage 1 »Schweiz am Sonntag«, Nr. 44 vom 3. November 2013, S. 55

- 34 Der Gestaltungsplan und die geplanten Bauten werden sich dem Projekt Limmattalbahn gegebenenfalls anzupassen haben. Im Übrigen vermag das Projekt Limmattalbahn rechtlich ohnehin nichts an der UVP-Pflicht der Gesamtanlage im vorliegenden Fall zu ändern.

2.2.3. Zu 4. UVP (mit »Tivoli«) zufolge gemeinsamer interner Erschliessung?:³²

- 35 Die Vorinstanz hat in Erwägung 2 den rechtlich relevanten Sachverhalt dargestellt und in Erwägung 5.3 ihres Entscheids überzeugend dargelegt, dass und wieso im vorliegenden Fall der funktionelle Zusammenhang zwischen dem Einkaufszentrum Tivoli und dem Tivoli-Garten im Sinne von Lehre und Rechtsprechung gegeben ist, worauf vorab verwiesen werden kann.
- 36 In Präzisierung der vorinstanzlichen Sachverhaltsdarstellung, wonach der angefochtene Gestaltungsplan und das massgebende Richtprojekt der Beschwerdeführerin eine an das Einkaufszentrum Tivoli direkt anschliessende Überbauung vorsehen, ist festzuhalten, dass der OBI-Fachmarkt gemäss Gestaltungsplan direkt

³¹ Vgl. dazu die grüne Markierung in Beilage 1.

³² Beschwerde, S. 14 ff.

an das bestehende Einkaufszentrum Tivoli *angebaut* und gemäss Richtprojekt *auch baulich und betrieblich damit eng verbunden* wird.³³ Das Konzept ist eine *»Ergänzung des Einkaufszentrums Tivoli durch einen OBI-Markt angrenzend an das bestehende Einkaufszentrum«*.³⁴ Andernorts ist von der *»Zusatznutzung OBI«* bezüglich des Einkaufszentrums Tivoli die Rede; insbesondere die Parkierungssituation könne *»nur im Verbund beurteilt werden«*.³⁵ Es werden also nicht nur die Parkierungsanlagen, sondern auch die Gebäude zusammengebaut und miteinander verbunden, was ein entsprechendes Zusammenwirken der Bauherrschaften, Grundeigentümer und Nutzer bedingt.

- 37 Der Chef des Shoppi-Tivoli, Patrick Stäuble, hat im bereits erwähnten Zeitungsinterview in Bezug auf das Projekt »Tivoli Garten« nochmals ausdrücklich bestätigt: *»Der Baumarkt wäre natürlich eine gute Ergänzung zu unserem Angebot, denn wir haben hier keinen.«*³⁶
- 38 Gemäss § 15 SNV wird die Erschliessung der Zone HGO mit der Teilerschliessung der Zone HGW (Einkaufszentrum Tivoli) zusammengefasst.³⁷ Die bestehende Erschliessung des Tivoli wird ausgebaut, so dass eine Verbindung der Parkierungsebenen möglich wird.³⁸ Die Parkierung HGO ergänzt die bestehende Parkierung des Tivoli; es handelt sich dabei um ein gemeinsames Parking mit verschiedenen Ein- und Ausfahrten.³⁹ *»Es ist eine gemeinsame Parkierung vorgesehen.«*⁴⁰ Bei der Verkehrsprognose wird davon ausgegangen, dass 60 % der 300 Kundenparkfelder für den Verkauf für Kunden, welche bereits im Tivoli einkaufen, zur Verfügung stehen, und nur 120 Parkfelder dem Neuverkehr dienen. Die Angestellten-

³³ Vgl. auch UVB 1. Stufe, S.

³⁴ UVB, S. 3; Unterstreichung nicht im Original.

³⁵ Verkehrsbericht Shoppi-Tivoli, S. 3.

³⁶ Beilage 1, orange Markierung, Unterstreichung nicht im Original.

³⁷ Vgl. auch Verkehrsbericht HGO, S. 6.

³⁸ Planungsbericht, S. 7.

³⁹ Verkehrsbericht HGO, S. 8.

⁴⁰ Abteilung Raumentwicklung, Vorprüfungsbericht, S. 7.

parkplätze für das Verkaufspersonal im Bereich HGO werden im Parkhaus Limmatpark zur Verfügung gestellt.⁴¹

- 39 Angesichts des dargestellten und aktenkundigen Sachverhalts ist ein funktioneller Zusammenhang zwischen dem Einkaufszentrum Tivoli und dem Limmatpark sowie dem mit dem Gestaltungsplan ermöglichten OBI-Fachmarkt klar gegeben. Sowohl das Tivoli als auch der OBI-Fachmarkt dienen dem gleichen Benutzerkreis⁴² und bilden eine betriebliche Einheit.⁴³ Im vorliegenden Fall kommt die Identität der Migros als Bauherrschaft im Gestaltungsplanperimeter einerseits und als Stockwerkeigentümerin im Tivoli bzw. eine der Hauptnutzerinnen im Shoppi-Tivoli hinzu. Zudem existiert eine gemeinsame Organisation und Zwecksetzung zwischen der Migros als Bauherrschaft im Gestaltungsplanperimeter und allen anderen Eigentümern bzw. Nutzern des Shoppi-Tivoli.⁴⁴
- 40 Dementsprechend sind die Behauptungen des Beschwerdeführers, wonach es einzig um eine von der Gemeinde vorgegebene gemeinsame Erschliessung gehe, schlicht aktenwidrig. Wie die Vorinstanz richtig festhält, gehen die baulichen und betrieblichen Vorkehren und Gemeinsamkeiten und das dafür notwendige Zusammenwirken der beteiligten Grundeigentümer, Bauherrschaften und Nutzer weit über eine blosse behördliche Anordnung einer gemeinsamen Erschliessung oder eines gemeinsamen Parkleitsystems hinaus. Die vom Beschwerdeführer geschilderten Vorteile der behördlich gewollten gemeinsamen Erschliessung ändern deshalb nichts daran, dass die konkrete – in dieser Form nota bene absolut freiwillige – Umsetzung dieser Vorgabe im vorliegenden Fall den massgebenden funktionellen Zusammenhang begründet.
- 41 Die Berufung des Beschwerdeführers auf die Mobilitätsvereinbarung und in diesem Zusammenhang auf Art. 18 Abs. 1 USG bzw. Art. 2 Abs. 4 LRV stösst ins Leere, weil es hier nicht um die bereits erfolgte bauliche Sanierung des Tivoli geht, sondern um den neuen Sachverhalt des funktionellen Zusammenhangs zwischen

⁴¹ Parkplatznachweis, S. 12.

⁴² RAUSCH/KELLER, Kommentar USG, 2. Auflage, N 35 zu Art. 9 USG (heute Art. 10a USG).

⁴³ GRIFFEL/RAUSCH, Kommentar USG, Ergänzungsband, N 23 zu Art.10a USG.

⁴⁴ GRIFFEL/RAUSCH, Kommentar USG, Ergänzungsband, N 21 zu Art.10a USG.

dem Einkaufszentrum Tivoli und den im Gestaltungsplanperimeter HGO geplanten Anlagen, insbesondere dem OBI-Fachmarkt:

- a) Durch das neue Vorhaben im Gestaltungsplanperimeter HGO wird zusätzlicher Verkehr generiert. Die Warenanlieferung erfolgt durch 64 Lastwagen und 20 Lieferwagen pro Tag. Die Nutzungen der neuen Verkaufsflächen und der Wohnungen und Dienstleistungserbringung erzeugt einen Verkehr von 1'695 PW pro Tag.⁴⁵ Dementsprechend verursacht das Vorhaben Mehrmissionen bei den Luftschadstoffen NO_x, VOC und PM₁₀.⁴⁶ Der gesamte jährliche Schadstoffausstoss im Betrieb wird im UVB für die Zeit nach der Realisierung des Vorhabens (2020) mit 1'402 kg NO_x, 628 kg VOC und 536 kg PM₁₀ angegeben.⁴⁷
- b) Besteht nun der dargestellte funktionelle Zusammenhang zwischen dem neuen Vorhaben und dem bestehenden Einkaufszentrum Tivoli, so ist das neue Vorhaben bundesumweltschutzrechtlich eine Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums Tivoli. Gemäss Art. 2 Abs. 4 LRV gelten als *neue Anlagen* unter anderem auch Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch *höhere oder andere Emissionen* zu erwarten sind. Allein schon deshalb bilden die funktionell miteinander direkt verbundenen Anlagen des Gestaltungsplanperimeters HGO und des Tivoli *gesamthaft eine neue Anlage*.⁴⁸
- c) Zugleich sind die Anlagen des Gestaltungsplanperimeters HGO eine *wesentliche Erweiterung der bestehenden Anlage Tivoli*, weshalb sich die UVP-Pflicht auch aus Art. 2 Abs. 1 UVPV ergibt. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine bereits als solche UVP-pflichtige Sondernutzungsplanung im Sinne von Art. 5 Abs. 3 UVPV.⁴⁹ Die Schwellenwerte der UVP-Pflicht werden allein schon mit den neuen Nutzungen in der HGO erheblich überschritten.

⁴⁵ UVB, S. 10.

⁴⁶ UVB, S. 42.

⁴⁷ UVB, S. 45.

⁴⁸ BGE FREIENBACH 131 II 103, E. 2.1.2, S. 107 f.

⁴⁹ So für das kantonale Recht ausdrücklich § 32 EGUWR.

Wie bereits unter a) dargelegt, erzeugt das neue Vorhaben allein erheblichen Mehrverkehr, mit welchem auch die entsprechenden Mehremissionen verbunden sein werden.

- d) Die geschilderte Sach- und Rechtslage hat zur Folge, dass die UVP die gesamte Anlage erfassen muss und die notwendigen Abklärungen sowie die erforderlichen Emissionsbegrenzungen für die gesamte Anlage festzusetzen sind.⁵⁰ Die Bestandesgarantie steht dem nicht entgegen, weil die erweiterte Anlage insgesamt als neu anzusehen ist.⁵¹

- 42 Dementsprechend verfehlt ist der vom Beschwerdeführer erhobene Vorwurf des überspitzten Formalismus. Wäre es dem Beschwerdeführer als kommunale Behörde mit seinen raumplanerischen und umweltrechtlichen Beteuerungen wirklich ernst, würde er sich nicht gegen die notwendige Durchführung einer umfassenden UVP wehren, sondern eine solche als Möglichkeit begrüßen, die notwendigen Massnahmen aus einer Gesamtbetrachtung heraus für die Gesamtanlage umzusetzen.

2.2.4. Zu 5. Perimeter Gestaltungsplan:⁵²

- 43 Die Behauptungen des Beschwerdeführers bezüglich der angeblich zwingenden Begrenzung der Betrachtung auf den Gestaltungsplanperimeter HGO von der Vorinstanz mit zutreffenden Erwägungen widerlegt, worauf an dieser Stelle verwiesen werden kann.⁵³ Ergänzend ist insbesondere auf das vorn in Ziffer 26 f. und 30 Ausgeführte zu verweisen.
- 44 Im Übrigen wiederholt sich der Beschwerdeführer hier bloss, weshalb auf das bereits Ausgeführte verwiesen werden kann.

⁵⁰ BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.1.2 S. 108.

⁵¹ BGE FREIENBACH E. 2.1.2 S. 108.

⁵² Beschwerde, S. 17 f.

⁵³ Beschwerdeentscheid, E. 5.5, S. 8.

2.2.5. Zu 6. Beschwerdebefugnis VCS:⁵⁴

- 45 Der Beschwerdeführer wiederholt sich hier über weite Strecken, weshalb vorab auf das bereits Ausgeführte und auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen wird.
- 46 Die Vorinstanz hat insbesondere festgehalten, dass die Argumentation des Beschwerdeführers gegen Treu und Glauben bzw. gegen das Verbot widersprüchlichen Verhaltens von Art. 5 Abs. 3 BV verstösst.⁵⁵ Der Beschwerdeführer hatte bekanntlich 2005 eine Einsprache des Beschwerdegegners mit dem Verweis auf die UVP-Pflicht im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren abgewiesen⁵⁶, weshalb es völlig willkürlich ist, wenn er nun dem Beschwerdegegner vorwirft, er habe den richtigen Zeitpunkt für die Rüge der notwendigen umfassenden UVP verpasst. Art. 9 BV gibt jeder Person den Anspruch, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Diese Verfassungsbestimmung gilt auch für den Beschwerdeführer als kommunale Behörde und damit staatliches Organ.
- 47 Der von Beschwerdeführer geltend gemachte angebliche Verfügungscharakter der BNO-Bestimmungen wird unter Verweis auf das dazu bereits Ausgeführte⁵⁷ bestritten. Der Beschwerdeführer kann diesen angeblichen Verfügungscharakter nirgends konkret unter Bezugnahme auf Lehre und Rechtsprechung darlegen. Selbst wenn eventualiter einzelnen dieser BNO-Bestimmungen trotzdem ein Verfügungscharakter unterstellt würde, hätte dies wegen der fehlenden konkreten Anlagenbezogenheit noch lange nicht zur Folge, dass deswegen bereits diese BNO-Bestimmungen zwingend einer UVP hätten unterzogen werden müssen. Erst recht würde dies nichts daran ändern, dass auf der Stufe BNO der im aktuellen Verfahren massgebende funktionelle Zusammenhang zwischen den verschiedenen Anlagen noch nicht erkennbar war und deshalb auch nicht Gegenstand einer solchen UVP hätte sein können.

⁵⁴ Beschwerde, S. 19 ff.

⁵⁵ Beschwerdeentscheid, E. 4, S. 4.

⁵⁶ Vgl. vorn Ziffer 23.

⁵⁷ Vgl. insbesondere vorn Ziffer 21-24.

- 48 Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers ist nicht relevant, ob das Tivoli gut ohne OBI bzw. OBI gut ohne Tivoli bestehen *kann* bzw. wohl richtiger »*könnte*«. Entscheidend ist, dass hier zwischen OBI und Tivoli die dargestellten funktionellen Zusammenhänge bestehen und auch offensichtlich gewollt sind, weshalb sich die beiden zusammengebauten und auch über die gemeinsame Parkierung verbundenen publikumsintensiven Einrichtungen gegenseitig ergänzen und so die von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geforderte betriebliche Einheit⁵⁸ ergeben. Das in § 3 SNV genannte Richtprojekt vom 22. Juli 2011, welches auch Grundlage des UVB bildet⁵⁹, wird von der Mitbeteiligten denn auch bezeichnenderweise – nomen est omen! – »*Tivoli Garten*« genannt, womit die enge Verbindung bzw. der funktionelle Zusammenhang bereits im Namen zum Ausdruck gebracht wird.
- 49 Die Argumentation des Beschwerdeführers, dass das Projekt OBI auch losgelöst und unabhängig bzw. abgetrennt vom Einkaufszentrum Tivoli geplant werden könnte, stösst ins Leere angesichts des Umstands, dass dies hier eben gerade nicht geplant ist. Dass für die hier gewählte Lösung allenfalls raumplanungsrechtliche Gründe sprechen, ist kein Argument gegen die umfassende UVP-Pflicht. Raumplanung und Umweltschutz haben sich in einem solchen Fall zu ergänzen.
- 50 Der Beschwerdeführer geht von grundlegend falschen Annahmen aus, wenn er behauptet, es würden hier unbeteiligte Dritte einbezogen und damit die Eigentumsgarantie, das Prinzip von Treu und Glauben, das Prinzip der Rechtssicherheit und Beständigkeit von Plänen und Baubewilligungen verletzt. Wie von der Vorinstanz und auch hier bereits dargestellt, bedarf die Realisierung des Vorhabens im Gestaltungsplanperimeter HGO insbesondere auch baulicher und betrieblicher Massnahmen auf dem Grundstück und am bzw. im Gebäude des Einkaufszentrums Tivoli. Die Grundeigentümer und Nutzer des Tivoli werden mit diesem notwendigen Zusammenwirken selber zur beteiligten Bauherrschaft, sind also nicht mehr unbeteiligte Dritte, welche in ein angeblich »fremdes« Verfahren einbezogen

⁵⁸ BGE BÖTTSTEIN 1A.129/2005 E. 3.2 und 1A.110/2006 E. 2.5 a.E.

⁵⁹ UVB S. 3.

werden. Umweltrechtlich ist die Gesamtanlage unter Einschluss des bestehenden, durch das Projekt OBI erweiterten Einkaufszentrums Tivoli eine neue Anlage, weshalb es umweltrechtlich hier keinen Bestandesschutz gibt.⁶⁰ Auch diese Behauptungen des Beschwerdeführers stossen somit ins Leere.

- 51 Dass das Tivoli umweltrechtlich saniert sei, ist eine unsubstanzierte, haltlose Behauptung des Beschwerdeführers, solange für das Tivoli nie eine UVP durchgeführt wurde. Ob die Mobilitätsvereinbarung vom 18. Dezember 2006 den sich aus einer umfassenden UVP ergebenden Massnahmen bereits genüge, wie der Beschwerdeführer behauptet, wird erst eine solche umfassende UVP zeigen. Das muss jedenfalls allein schon deshalb bestritten werden, weil – wie der Beschwerdeführer selber vorträgt – bei der Parkplatzbewirtschaftung die erste Dreiviertelstunde gratis ist, während eine umweltrechtlich lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung anerkanntermassen praxisgemäss ab der ersten Minute, also ohne Karenzfrist, erfolgen muss.⁶¹
- 52 Der Beschwerdeführer argumentiert überdies ausgesprochen widersprüchlich, wenn er einerseits behauptet, das Einkaufszentrum Tivoli sei umweltrechtlich saniert, und er andererseits »Nachbesserungen« oder gar eine Infragestellung des Einkaufszentrums Tivoli befürchtet und erst noch von einer »(Teil-)Stilllegung der alten Baute« spricht. Wenn das Einkaufszentrum Tivoli tatsächlich umweltrechtlich saniert wäre, wie der Beschwerdeführer fälschlicherweise behauptet, wären aufgrund der UVP gar keine zusätzlichen Massnahmen nötig. Die UVP ist ja bloss das zur Abklärung und Feststellung der Umweltverträglichkeit notwendige Verfahren.
- 53 Ob es im Ermessen des Beschwerdeführers gelegen hätte, eine UVP bereits in einem früheren Nutzungsplanungsstadium anzuordnen, ist angesichts des hier bereits Ausgeführten⁶² zu bezweifeln, kann aber offen bleiben. Der Beschwerdeführer hat davon abgesehen, und rechtlich wäre aus den bereits dargelegten

⁶⁰ Vgl. vorn Ziffer 41d) und den Verweis auf BGE FREIENBACH E. 2.1.2 S. 108.

⁶¹ Vgl. dazu vorn Ziffer 14-17.

⁶² Vgl. vorn Ziffer 20-25.

Gründen eine UVP in einem solchen früheren Stadium für andere Verfahrensbeeteiligte wie den Beschwerdegegner nicht durchsetzbar gewesen. Deshalb handelt es sich im hier aktuellen Verfahren nicht mehr um eine Ermessensfrage, ob die UVP über die Gesamtanlage durchgeführt werden muss, sondern um eine vom Bundesrecht geregelte Rechtsfrage. Der Berufung des Beschwerdeführers auf sein angebliches Ermessen und auf die Gemeindeautonomie ist deshalb der Boden entzogen.

- 54 Der Beschwerdeführer beruft sich vergeblich auf den Fall IKEA Spreitenbach. Er verkennt den relevanten Unterschied zwischen dem hier aktuellen Fall und dem Fall IKEA Spreitenbach, in welchem die damalige BNO-Änderung eben gerade explizit bereits das konkrete IKEA-Projekt zum Gegenstand hatte und somit die UVP bereits auf der Stufe BNO durchgeführt werden konnte, musste und auch wurde.⁶³ Auf der Stufe der BNO-Änderung im vorliegenden Fall stand jedoch das konkrete Vorhaben der Beschwerdeführerin noch nicht zur Diskussion. *Nur weil* die damalige dortige BNO-Änderung *projektspezifisch* im Hinblick auf das IKEA-Vorhaben erfolgte, war sie hinreichend konkretisiert und damit auch UVP-pflichtig. Nur diese UVP-Pflicht verschaffte dem Beschwerdegegner damals die Legitimation zur Beteiligung am Ikea-Verfahren. Die Sachverhalte und die Rechtslage sind also schlicht nicht vergleichbar.
- 55 Abwegig ist die Berufung des Beschwerdeführers auf den Fall Gäupark.⁶⁴ Dort ging es um die Frage, ob sich der Beschwerdegegner bereits früher an einem Baubewilligungsverfahren hätte beteiligen können und müssen, weil ein bereits erfolgter Umbau als solcher erkennbar gewesen war oder nicht. Diese Fragestellung hat mit der hier vorliegenden Rechtsfrage des sich erst aus den Grundlagen zum Gestaltungsplan HGO ergebenden Umfangs der UVP-Pflicht nichts zu tun.
- 56 Der Beschwerdeführer vermischt immer wieder in unzulässiger Weise die Frage der UVP-Pflicht für den Gestaltungsplan HGO als solche mit der Frage des funkti-

⁶³ Vgl. BGE IKEA SPREITENBACH 1A. 125/2005 E. A+B sowie E. 1.3.

⁶⁴ BGer 1C_150/2012 vom 6. März 2013.

onellen Zusammenhangs zwischen dem Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter HGO einerseits und dem bestehenden Einkaufszentrum Tivoli andererseits.

- 57 Im Übrigen gehen die Behauptungen des Beschwerdeführers an der Sache vorbei, weshalb darauf nicht näher eingegangen werden muss.

2.3. Zur Beschwerde der Beschwerdeführerin

2.3.1. Zu II./A. Generelle Vorbemerkungen zum Standort HGO:⁶⁵

- 58 Über mehr als 12 Seiten breitet die Beschwerdeführerin allgemeine Ausführungen zu Planungsvorgaben, Empfehlungen des Bundes, lufthygienische Vorbelastungen in Ballungsgebieten und die angeblich fehlende Wirksamkeit anlagebezogener verkehrslenkender Massnahmen aus, welche jedoch für die hier einzig zu beurteilende Frage der UVP-Pflicht für die Gesamtanlage zufolge funktionellen Zusammenhangs zwischen dem neuen OBI-Fachmarkt und dem bestehenden Einkaufszentrum Tivoli schlicht nicht relevant sind.⁶⁶
- 59 Das von der Beschwerdeführerin als Beilage 6 eingereichte Dokument von FehrAdvice & Partners AG ist eine parteigebundene Studie, wurde sie doch im Auftrag von espace.mobilité, der Lobby-Organisation der Detailhändler erarbeitet.⁶⁷ An dieser Lobby-Organisation ist die Beschwerdeführerin selber massgebend beteiligt, stellt sie doch mit dem Leiter Planung/Expansion des Migros-Genossenschaft-Bundes deren Präsidenten.⁶⁸ Deshalb hat diese Studie bloss den Wert einer – für die im vorliegenden Fall zu beantwortende Rechtsfrage erst noch nicht relevanten⁶⁹ – Parteibehauptung. Die im Auftrag von BAFU/ARE erarbeitete

⁶⁵ Beschwerde, S. 5 ff.

⁶⁶ Vgl. dazu vorn Ziffer 14-17.

⁶⁷ Vgl. Beilage 6, S. 11

⁶⁸ Vgl. insbesondere <http://espacemobilite.ch/uber-uns/mitglieder> und <http://espacemobilite.ch/uber-uns/vorstand>.

⁶⁹ Vgl. vorn Ziffer 14 f.

Wirkungsanalyse und zahlreiche andere neutrale Studien, auf welche dort Bezug genommen wird, kommen jedenfalls zu wesentlich differenzierteren Schlüssen.⁷⁰

- 60 Auch das von der Beschwerdeführerin als Beilage 5 eingereichte Rundschreiben des BAFU ändert an der UVP-Pflicht als solcher überhaupt nichts. Diese ist im Bundesrecht auf Gesetzes- und Verordnungsstufe klar geregelt und das Rundschreiben hat auch nicht die Rechtsprechung zum funktionellen Zusammenhang verschiedener Anlagen unter dem Aspekt der UVP-Pflicht zum Gegenstand. Die im Rundschreiben als notwendig erachtete sorgfältige Abklärung im Einzelfall ist bei entsprechender Anlagengrösse ohne UVP gar nicht möglich.
- 61 Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass das BAFU die Entwicklung der Luftbelastung gerade für Ballungsgebiete wohl zu optimistisch einschätzt und deshalb in diesem Rundschreiben der Notwendigkeit verkehrslenkender und verkehrsbeschränkender Massnahmen zu wenig Bedeutung beimisst. Unter dem Titel *»40 Jahre Lufthygiene: Luftschadstoffe verschwinden nicht von selbst«* haben der bisherige und der neue Chef der kantonalen Lufthygiene Zürich klar festgehalten, dass es bei der Bekämpfung der Luftverschmutzung um die Gesundheit, um die Vegetation und um die Gebäude gehe. Wegen der Bevölkerungszunahme und der Zunahme der Aktivitäten gebe es mehr von den Belastungen betroffene Menschen, es würden mehr Kilometer über längere Distanzen gefahren. Damit gingen die so genannten »Treiber« der Verschmutzungen nach oben. Damit die Gesamtemissionen trotzdem weiter abnähmen, müsse man dran bleiben, weil die immer mehr gefahrenen Kilometer und die immer grössere beheizte Fläche die eingesparten Schadstoffmengen teilweise kompensierten. Valentin Delb, der neue Abteilungsleiter Lufthygiene, sagte wörtlich: *»Jetzt braucht es Anstrengungen, das Niveau der Luftqualität überhaupt zu halten, geschweige denn zu senken.«* So seien bei den Prognosen die Wirkungen der kommenden Euronorm 6 bereits mit einberechnet, und trotzdem werde die Abnahme weniger stark sein als prognostiziert, unklar sei einzig, wie viel weniger es sein werde, ob es dramatisch sein werde oder nicht; das müsse man messen und beobachten. Delb weiter wörtlich: *»Die*

⁷⁰ Vgl. dazu vorn Ziffer 17.

Luftreinhaltung muss daher künftig insbesondere in den Zentren stattfinden: Zürich Nord, Limmattal, bebaute Seeufer, Säuliamt. Dort finden die Aktivitäten statt,«⁷¹

- 62 Die Behauptung der Beschwerdeführerin in Rz 45 f., der gewählte Standort sei raumplanerisch so koordiniert, dass auch die Umweltaspekte optimal berücksichtigt seien, weshalb keine Massnahmen zur Verfügung stünden, welche nachweislich eine emissionsreduzierende Wirkung aufwiesen, versucht, das von der Beschwerdeführerin gewünschte Ergebnis der UVP ohne die notwendigen konkreten Abklärungen vorwegzunehmen, was unzulässig ist. Die unsubstanzierte Behauptung trifft auch nicht zu.⁷²
- 63 Zu den Behauptungen der Beschwerdeführerin im Abschnitt »Verkehrsplanerische Anordnungen bezüglich Erschliessung«⁷³, wurde das Notwendige bereits in der Beschwerdeantwort zur Beschwerde des Beschwerdeführers gesagt, worauf an dieser Stelle verwiesen werden kann.⁷⁴
- 64 Die Behauptung in Rz 49 im Speziellen, wonach angeblich die 300 Parkfelder des Parkhauses OBI dessen Bedarf nur knapp abdecken und eine Doppelnutzung mit dem Einkaufszentrum Tivoli damit ausgeschlossen sei, steht, wie bereits dargestellt, im Widerspruch zu den Akten, wonach 60% der 300 Kundenparkfelder für den Verkauf für Kunden, welche bereits im Tivoli einkaufen, zur Verfügung stehen, und nur 120 Parkfelder dem Neuverkehr dienen würden.⁷⁵

⁷¹ Zürcher UmweltPraxis Nr. 72/April 2013, S. 11 ff., »40 Jahre Lufthygiene: Luftschadstoffe verschwinden nicht von selbst«; http://www.umweltschutz2.zh.ch/db/pdf/ZUP72-13_lufthygiene.pdf; Unterstreichungen nicht im Original.

⁷² Vgl. dazu insbesondere vorn Ziffer 14-17, 26, 30 und 51.

⁷³ Beschwerde, Rz 47 ff.

⁷⁴ Vgl. vorn Abschnitt 2.2, insbesondere Abschnitt 34 und Ziffer 48 f.

⁷⁵ Vgl. vorn Ziffer 38.

2.3.2. Zu II./B. Vorbemerkung zum Ablauf der Projektplanung:⁷⁶

65 Zu Rz 54 wurde das Notwendige bereits vorn im Abschnitt 2.2.1 und 2.2.5 gesagt, worauf verwiesen werden kann.

66 Zu Rz 58 f. wird auf das vorn in Ziffer 33 f. bereits Ausgeführte verwiesen.

2.3.3. Zu III./A. Unzulässiger Schluss auf eine Gesamtanlage HGO/HGW (Tivoli):

2.3.3.1. Zu 2./a. Kein funktionaler Zusammenhang im Sinne des von der Rechtsprechung entwickelten Instituts zwischen HGO und Tivoli:⁷⁷

67 Die Beschwerdeführerin versucht in Rz 68-79 vergeblich den hier gegebenen funktionellen Zusammenhang auf blosse behördliche Erschliessungsvorgaben und ein Parkleitsystem zu reduzieren. Es wurde unter Bezugnahme auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz bereits dargelegt, dass hier der Zusammenbau der beiden Gebäude und Anlagen und die gemeinsame Erschliessung, Bewirtschaftung und Benützung durch die Grundeigentümer, Bauherrschaften und Nutzer weit über solche blossen behördlichen Vorgaben hinausgehen. Darauf kann verwiesen werden.⁷⁸

68 Die Vorinstanz hat insbesondere zu Recht darauf hingewiesen, dass die konkret vorgesehene Verbindung und der gemeinsame Betrieb der beiden Parkieranlagen auf einem frei gewählten Entscheid der Beschwerdeführerin und des Einkaufszentrum Tivoli beruhen. Die von der Beschwerdeführerin genannten behördlichen Vorgaben zwingen zu diesem konkret gewählten Vorgehen in dieser Form nicht. Dementsprechend richtig ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass diese gemeinsame Nutzung das Einkaufszentrum Tivoli und den Tivoli-Garten zur Gesamtanlage macht, welche gemeinsam der UVP untersteht. Dies gilt nach der richtigen Auffassung der Vorinstanz unabhängig davon, ob die gemeinsame Er-

⁷⁶ Beschwerde, S. 19 f.

⁷⁷ Beschwerde, S. 21 ff.

⁷⁸ Vgl. insbesondere vorn Abschnitt 34 und Ziffer 48 f.

schliessung und ein Parkleitsystem Anlass zu dieser in der konkreten Ausgestaltung frei gewählten Lösung war. Der von der Beschwerdeführerin in Rz 76 monierte angebliche Widerspruch existiert deshalb nicht. Dazu kommt erst noch der vom Beschwerdegegner bereits erwähnte Zusammenbau der Gebäude.⁷⁹

69 Diese gewählte Lösung erfordert als solche ein Zusammenwirken der Beschwerdeführerin mit der Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli, an welcher die Beschwerdeführerin selber massgeblich beteiligt ist, weshalb die Berufung der Beschwerdeführerin auf ihre Minderheitsstellung an der Sache vorbeigeht. Es gilt deshalb: wer A sagt, muss auch B sagen. Wenn also die Stockwerkeigentümergeinschaft Tivoli dem Zusammenbau und der gemeinsamen Parkierungsanlage zugestimmt hat, muss sie auch die damit verbundenen rechtlichen Konsequenzen tragen. Von der von der Beschwerdeführerin in Rz 79 behaupteten Willkür kann keine Rede sein.

70 Im vorliegenden Fall ist aus den bereits dargelegten Gründen die gesamtheitliche Betrachtung des Einkaufszentrums Tivoli und des Tivoli-Gartens gerade notwendig, weshalb von einem angeblichen Widerspruch zur Definition der UVP-Pflicht der klaren Schwellenwerte nicht die Rede sein kann. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin in Rz 80 ff. sind deshalb für die Entscheidung der Frage der UVP-Pflicht im konkreten Fall nicht relevant, soweit es sich nicht ohnehin um blosse Wiederholungen handelt. Es kann auf das bereits Ausgeführte verwiesen werden.

2.3.3.2. Zu 2./b. Keine Anwendung von Art. 2 Abs. 4 LRV:⁸⁰

71 Die Behauptung der Beschwerdeführerin in Rz 86, die von Art. 2 Abs. 4 LRV vorausgesetzte Erhöhung der Emissionen liege nicht vor, ist aktenwidrig. Das Gegenteil trifft zu. Es wird auf das vorn in Ziffer 41a) Dargelegte und die dortigen Fundstellen in den Akten verwiesen. Der Behauptung der Beschwerdeführerin ist damit der Boden entzogen.

⁷⁹ Vgl. insbesondere vorn Ziffer 36.

⁸⁰ Beschwerde, S. 28 f.

- 72 Im Übrigen wiederholt hier die Beschwerdeführerin ihre unter dem Aspekt der UVP-Pflicht unzulässige Vorwegnahme der notwendigen Abklärungen und Ergebnisse der UVP, wozu das Notwendige bereits gesagt wurde.⁸¹

2.3.3.3. Zu 2./c. Keine Anwendung von Art. 2 Abs. 1 UVPV:⁸²

- 73 Die Beschwerdeführerin macht in Rz 94 geltend, dass für den Bau einer neuen Anlage Tivoli mit insgesamt 47'730 m² Verkaufsfläche das Gestaltungsplanverfahren rechtlich ungenügend wäre, weil gemäss Richtplan eine ausdrückliche Verankerung im Rahmennutzungsplan notwendig wäre. Daraus leitet die Beschwerdeführerin kurzerhand ab, dass in einem solchen Fall die Rahmennutzungsplanung auch das massgebliche Verfahren im Sinne von Art. 5 Abs. 3 UVPV für die UVP wäre. Das ist jedoch nicht richtig:
- 74 Gemäss § 11 Abs. 1 der kommunalen BNO ist die Handels- und Gewerbezone HG für Verkaufs-, Gewerbe-, Hotel-, Restaurant-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt und es sind explizit auch Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 3000 m² Nettoladenfläche zulässig. Die Zone HGW, in welcher sich das Tivoli befindet, ist Teil der Zone HG. Der kantonale Richtplan verlangt für Standorte mit hohem Personenverkehr bzw. entsprechende Verkaufsnutzungen eine »konkrete Aussage in Zonenvorschrift«.⁸³ Diese Voraussetzung ist mit § 11 Abs. 1 BNO bereits erfüllt. Kantonalrechtlich gilt zudem die kantonale Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten inklusive angemessene Erweiterungen unzeitgemässe Erneuerungen uneingeschränkt.⁸⁴ Diese kantonale Besitzstandsgarantie ändert zwar an den bundesumweltschutzrechtlichen Vorgaben nichts, wonach im Anwendungsbereich von Art. 2 Abs. 4 LRV und Art. 2 Abs. 1 UVPV für die notwendigen umweltschutzrechtlichen Massnahmen die Besitzstandsgarantie keine Rolle spielt.⁸⁵ Sie ist jedoch für das vom kantonalen Recht beherrschte Nutzungsplanungsverfahren insofern massgebend, als diese kommunale Regelung in § 11

⁸¹ Vgl. dazu vorn Abschnitt 2.3.1

⁸² Beschwerde, S. 29 ff.

⁸³ Richtplantext, S 3.1, S. 3.

⁸⁴ Richtplantext, a.a.O.

⁸⁵ BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.1.2 S. 108.

Abs. 1 BNO für die Beurteilung des Tivoli als »umweltschutzrechtliche Neuanlage« genügt. Weil § 11 Abs. 6 BNO für Neubauten sowie grössere Erweiterungsbauten und grössere Umnutzungen einem rechtskräftigen Gestaltungsplan vorschreibt ist somit Voraussetzung des gleichen Verfahrens im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Bst. b UVPV erfüllt.

- 75 Auch für eine neue Anlage Tivoli im Perimeter HGW wäre überdies die nutzungsplanerische Stufenordnung massgebend, weshalb in der Rahmennutzungsplanung nur die Voraussetzungen durch die Umschreibung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der damit verbundenen Rahmenbedingungen geschaffen würden, während deren Konkretisierung (wie auch im vorliegenden Fall) der Sondernutzungsplanung vorzubehalten wäre, in welcher dann aufgrund der klaren bundesrechtlichen Vorschrift von Art. 5 Abs. 3 Satz 3 UVPV auch erst die anlagenbezogene UVP durchgeführt werden könnte. Im rechtlichen Sinne von Art. 2 Abs. 1 Bst. b UVPV massgebend ist deshalb nur diese Ordnung; eine allenfalls aufgrund der kantonalen Einführungsbestimmungen ermessensweise bereits auf der Stufe Rahmennutzungsplanung ausnahmsweise *mögliche* UVP führt nicht zur Unanwendbarkeit von Art. 2 Abs. 1 UVPV.⁸⁶
- 76 Die Vorinstanz hat im Übrigen in Erwägung 5.5 dargelegt, dass der funktionelle Zusammenhang im vorliegenden Fall auch einen Gestaltungsplan über das ganze Gebiet HGW und HGO erfordert. Selbst wenn die bestrittene Auffassung der Beschwerdeführerin über die notwendige Anpassung der Rahmennutzungsplanung zuträfe, gälte dies dann logischerweise auch für das ganze Gebiet HGW und HGO (wovon auch die Beschwerdeführerin in Rz 95 ihrer Beschwerde selber ausgeht). Also müsste, der Logik der Beschwerdeführerin folgend, in Ergänzung der vorinstanzlichen Erwägungen, auch die Rahmennutzungsplanung ohnehin angepasst werden, weshalb auch unter diesem Aspekt die Voraussetzung des gleichen Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. b UVPV erfüllt wäre.

⁸⁶ Vgl. dazu auch vorn Ziffer 20 und 41c) sowie 53.

- 77 Die Frage der Anwendbarkeit von Art. 2 Abs. 1 UVPV kann jedoch angesichts des Umstands, dass die Voraussetzungen von Art. 2 Abs. 4 LRV entgegen den aktenwidrigen Behauptungen der Beschwerdeführerin klar erfüllt sind⁸⁷, offen bleiben.

2.3.4. Zu III./B. Das Fehlen nachweisbar wirksamer Emissionsreduktion Massnahmen im Bereich Lufthygiene – Konsequenz:⁸⁸

- 78 Bestritten unter Verweis auf das bereits Ausgeführte.⁸⁹

2.3.5. Zu III./C. Eventualiter: Unverhältnismässigkeit der Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans – Ergänzung der Sondernutzungsvorschriften:⁹⁰

- 79 Der Eventualantrag der Beschwerdeführerin ist abzuweisen. Gemäss § 27 Abs. 3 BauG kann *die Genehmigungsbehörde* Änderungen am Gestaltungsplan vornehmen. Es wäre somit ausschliesslich die Genehmigungsbehörde, welche eine solche Änderung am Gestaltungsplan überhaupt direkt vornehmen könnte, sofern die übrigen Voraussetzungen dafür erfüllt wären, nicht jedoch das Verwaltungsgericht, dem gemäss der ausdrücklichen Gesetzesvorschrift von § 28 BauG nur noch eine Rechtmässigkeitsprüfung zusteht.

- 80 Der Eventualantrag der Beschwerdeführerin ist zudem neu, hatte sie sich doch vor der Vorinstanz auf den Antrag beschränkt, die Beschwerde des Beschwerdegegners sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden dürfe. Die Beschwerdeführerin hätte diesen Eventualantrag wegen der alleinigen Zuständigkeit der Genehmigungsbehörde bereits im Beschwerdeverfahren ausdrücklich stellen müssen. Dies hat sie unterlassen, weshalb der erst im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren neu vorgebrachte Antrag eine unzulässige Ausdehnung des Streitgegenstandes ist. Dementsprechend verfehlt sind die Vorwürfe der Beschwerdeführerin an die Adresse der Vorinstanz, sie habe die von der Beschwerdeführerin geforderte Zusatzbestimmung nicht geprüft. Weil die Beschwerdeführerin ihr Eventu-

⁸⁷ Vgl. vorn Abschnitt 2.3.3.2.

⁸⁸ Beschwerde, S. 31 ff.

⁸⁹ Vgl. vorn Ziffer 14-17 und Abschnitt 2.3.1.

⁹⁰ Beschwerde, S. 33 ff.

albegehren auf Einfügung einer solchen Zusatzbestimmung nicht zum Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens gemacht hat, kann dessen Prüfung auch nicht im Rahmen des von der Beschwerdeführerin gestellten Subeventualantrags auf Rückweisung an die Vorinstanz erfolgen.

- 81 § 27 Abs. 3 BauG erlaubt der Genehmigungsbehörde Änderungen am Gestaltungsplan zudem nur dann, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Beide Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Der Eventualantrag wie auch der Subeventualantrag der Beschwerdeführerin auf Rückweisung an die Vorinstanz ist auch deshalb abzuweisen.
- 82 Die gesamte bisherige Planung beruht auf der baulichen und funktionellen Verbindung der beiden Anlagen in den unmittelbar aneinander angrenzenden Gestaltungsplanperimetern HGO und HGW. Diese bauliche und funktionelle Verbindung geht klar über die blosser Verbindung der Parkieranlagen hinaus, wie bereits dargestellt wurde.⁹¹ Deshalb genügt die von der Beschwerdeführerin eventualiter beantragte Zusatzbestimmung schon als solche nicht zur Unterbrechung des funktionellen Zusammenhangs.⁹² Dies gilt insbesondere auch wegen der Regelung der Parkierung für die Angestellten im Limmatpark.⁹³
- 83 Die von der Beschwerdeführerin geforderte zusätzliche Bestimmung bedürfte einer umfassenden Überarbeitung der bisherigen Planungsgrundlagen, insbesondere des Richtprojekts, aber auch des UVB⁹⁴, weshalb sie offensichtlich nicht von geringer Tragweite wäre, wenn der funktionelle Zusammenhang tatsächlich rechtlich wirksam unterbrochen werden sollte. Nur bei § 15 SNV die von der Beschwerdeführerin beantragte Zusatzbestimmung einzufügen, ohne die in § 3 Abs. 2 SNV zu »wegleitenden Bestandteilen« erklärten Grundlagen wie insbesondere Planungsbericht, Beilagepläne (Richtprojekt) und UVB anzupassen, geht in einem komplexen Fall wie dem vorliegenden nicht an. Die ganze nutzungsplanerische

⁹¹ Vgl. insbesondere vorn Abschnitt 34.

⁹² Vgl. insbesondere vorn Abschnitt 34 und 2.3.3.1; vgl. auch hinten Abschnitt 2.4.

⁹³ Vgl. dazu vorn Ziffer 38 f. und hinten Abschnitt 2.4, insbesondere Ziffer 97 f. und 110.

⁹⁴ Das in § 3 SNV genannte Richtprojekt vom 22. Juli 2011 bildet auch Grundlage des UVB (UVB, S. 3).

Interessenabwägung basiert auf diesen Grundlagen und bedürfte der entsprechenden Überprüfung. Einfach nur eine solche Zusatzbestimmung anzuordnen, genügt angesichts der Komplexität dieser Planung den Anforderungen an die umfassende Sachverhaltsabklärung sowie die umfassende Ermittlung und Abwägung der massgebenden Interessen also nicht und wäre deshalb offensichtlich rechtsverletzend. Verletzt wären neben § 27 Abs. 3 BauG auch Art. 3 RPV und Art. 47 RPV.

- 84 Worum es beispielsweise gehen kann, zeigt der Beschwerdeführer, der in seiner Beschwerde auf Seite 15 von der Notwendigkeit einer Kappung der Verbindung zwischen den beiden Anlagen spricht oder davon, den Fachmarkt separat, zum Beispiel mit einem Abstand von 1 m von der Grenze zum Tivoli aufzustellen. Damit wären jedoch auch erhebliche Änderungen des Gestaltungsplans verbunden, welche entsprechend eingehender planungs- und baurechtlicher Abklärungen bedürften. Mit seinen Hinweisen bringt der Beschwerdeführer immerhin zum Ausdruck, dass in der Ausgestaltung der funktionellen Trennung eine erhebliche Entscheidungsfreiheit bestünde, was der von der Beschwerdeführerin beantragten Zusatzbestimmung ebenfalls entgegensteht.
- 85 Die Vorinstanz durfte angesichts der im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Anträge und der Begründungen der dortigen Beschwerdeantworten durch die Beschwerdeführerin und den Beschwerdeführer davon ausgehen, dass der Gestaltungsplan HGO zusammen mit den massgebenden Grundlagen, insbesondere dem Richtprojekt, den Vorgaben und Wünschen sowohl des Beschwerdeführers als auch der Beschwerdeführerin entsprechen, an welchen diese festhalten wollen. Die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans zufolge fehlender Gesamt-UVP trägt dem Rechnung, indem dem Beschwerdeführer und der Beschwerdeführerin damit die Wahlfreiheit gelassen wird, am Gestaltungsplan HGO in der bisherigen Form festzuhalten und die notwendige Gesamt-UVP unter Einschluss des Tivoli⁹⁵ nachzuholen sowie die sich daraus ergebenden Massnahmen anzuordnen, oder

⁹⁵ Sowie der weiteren funktionell verbundenen Anlagen des Gesamtkomplexes; vgl. dazu hinten Abschnitt 2.4.

den Gestaltungsplan unter Wahrung der massgebenden öffentlichen Interessen so zu überarbeiten, dass kein funktioneller Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum Tivoli mehr besteht. Diesen Entscheid mit einer von Amtes wegen eingefügten Bestimmung im Sinne des Eventualantrags der Beschwerdeführerin vorwegzunehmen, war nicht Sache der Vorinstanz.⁹⁶

- 86 Angesichts dieser Fakten und dieser Rechtslage musste die Vorinstanz die Anwendung von § 27 Abs. 3 BauG nicht näher prüfen, weil diese Bestimmung offensichtlich nicht anwendbar ist und die Beschwerdeführerin das im vorinstanzlichen Verfahren auch nicht geltend gemacht hat. Der von ihr zitierte Entscheid AGVE 2002, S. 242 f. betraf einen untergeordneten Projektmangel eines Baugesuchs und ist deshalb auf komplexe Gestaltungspläne und auf den vorliegenden Fall ohnehin nicht übertragbar.

2.3.6. Zu III./D. Fazit:⁹⁷

- 87 Bestritten. Die Beschwerdeführerin wiederholt sich hier zusammenfassend. Es wird auf das bereits Ausgeführte verwiesen.

2.4. Notwendige Ausdehnung der UVP auf den Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena

2.4.1. Verfahrensrechtliche Ausgangslage

- 88 In Erwägung 5.4 erklärt die Vorinstanz die Beschwerde des Beschwerdegegners als unbegründet, soweit er über den funktionellen Zusammenhang zwischen dem Tivoli-Garten und dem Einkaufszentrum Tivoli hinaus einen funktionellen Zusammenhang zwischen dem Einkaufszentrum Shoppi, dem Einkaufszentrum Limmatpark und der Umweltarena geltend machte.
- 89 Die Vorinstanz hat im Entscheiddispositiv die Beschwerde vorbehaltlos gutgeheissen und den Beschluss des Gemeinderats Spreitenbach betreffend den Gestal-

⁹⁶ Vgl. auch Beschwerdeentscheid, E. 6, S. 9.

⁹⁷ Beschwerde, S. 35 f.

tungsplan HGO ebenso vorbehaltlos aufgehoben. Zudem verweigerte sie dem Gestaltungsplan im separaten Nichtgenehmigungsentscheid die Genehmigung. In Erwägung 6 des Beschwerdeentscheids hielt die Vorinstanz dazu ausdrücklich fest, weiterer Anordnungen bedürfe es nicht, weil vorliegend nur der Gestaltungsplan HGO Streitgegenstand sei. Von einer Rückweisung an den Beschwerdeführer wurde explizit abgesehen. Das Dispositiv enthält auch keinen Verweis auf die Erwägungen. Deshalb war der Beschwerdegegner von der Erwägung 5.4 des Entscheids nicht beschwert. Er konnte und musste diese Erwägung mangels Beschwerde nicht selber mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anfechten.

- 90 An dieser Stelle ist jedoch festzuhalten, dass diese Erwägung der Vorinstanz, wie nachfolgend gezeigt wird, auf einer unrichtigen und unvollständigen Feststellung des Sachverhalts und einer klaren Rechtsverletzung beruht, was bei der Beurteilung der beiden Beschwerden des Beschwerdeführers und der Beschwerdeführerin zu berücksichtigen ist und den vom Beschwerdegegner gestellten Antrag auf Abweisung der Beschwerden zusätzlich begründet.

2.4.2. Unhaltbare Erwägung 5.4

- 91 Die Vorinstanz hat den funktionellen Zusammenhang zwischen dem Tivoli-Garten und dem Einkaufszentrum Tivoli klar bejaht. Dabei hätte sie es angesichts des von ihr selber festgehaltenen Ergebnisses, dass damit die Beschwerde gutzuheissen, der Entscheid des Gemeinderats Spreitenbach aufzuheben und dem Gestaltungsplan HGO die Genehmigung zu verweigern sei, bewenden lassen können. Es ist Sache der für die UVP zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden, den korrekten Perimeter der notwendigen Gesamt-UVP aufgrund einer umfassenden Sachverhaltsabklärung festzulegen.
- 92 Wenn die Vorinstanz selber erwägungsweise dazu bereits Hinweise geben wollte, wie sie es nun getan hat, hätte sie sich vertieft mit den vom Beschwerdegegner angeführten Akten und Fundstellen auseinandersetzen müssen, wonach das Einkaufszentrum Tivoli seinerseits Teil des Gesamtkomplexes Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena ist. Dazu wäre sie auch aufgrund von § 47 Abs. 2

VRPG verpflichtet gewesen. Die Vorinstanz hat diesbezüglich den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt.

- 93 Die Vorinstanz wirft dem Beschwerdegegner in Erwägung 5.4 vor, seine Beschwerde diesbezüglich nicht rechtsgenügend begründet zu haben. Abgesehen davon, dass das VRPG für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren keine spezifischen Substanziierungsanforderungen enthält, ist der Vorwurf der Vorinstanz überdies klar aktenwidrig:
- 94 In Ziffer 10 seiner Beschwerde vom 10. Oktober 2012 sprach der Beschwerdegegner ausdrücklich vom mit der bestehenden Anlage Tivoli »*zusammenhängenden Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena*« und er verwies in Ziffer 11 dazu auf Aussagen in den Akten, worunter insbesondere folgende: »*Andernorts ist von der „Zusatznutzung OBI“ bezüglich des Einkaufszentrums Tivoli die Rede; insbesondere die Parkierungssituation könne „nur im Verbund beurteilt werden“.*¹¹ *Zu diesem Verbund gehören Shoppi und Tivoli, Limmatpark und Umweltarena.*¹²«
- 95 Dass diese Hinweise auf die Akten angesichts des realen Sachverhalts für den Nachweis des funktionellen Zusammenhangs des Gesamtkomplexes Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena vollauf genügen, wird nachfolgend im Detail aufgezeigt.

2.4.3. Insbesondere funktioneller Zusammenhang zwischen Tivoli und Shoppi

- 96 Die in Ziffer 11 der vorinstanzlichen Beschwerde des Beschwerdegegners angeführte Fussnote 11 lautete: »*Verkehrsbericht Shoppi-Tivoli S. 3*«. Dieser Verkehrsbericht ist gestempelt mit »*Auflageexemplar*«; sein vollständiger Titel lautet »*P 092, Handels- und Gewerbezone Ost (HGO), Verkehrsbericht zum Einkaufszentrum Shoppi Tivoli*« und somit Teil der im vorliegenden Verfahren massgebenden Akten. Dieses Aktenstück als solches belegt mit seinem Titel schon die funktionelle Einheit des Einkaufszentrums Shoppi-Tivoli. Die massgebenden Passagen auf Seite 3 dieses Dokuments lauten:

»Die Anhänge 6 - 8 zeigen, dass das Parkhaus Tivoli bedeutend besser ausgelastet ist und mehr Verkehr erzeugt als die beiden anderen Parkierungsanlagen⁹⁸. Man sieht daraus, dass die Parkierungssituation nur im Verbund beurteilt werden kann.

Die Situation zeigt, dass das Parkhaus Tivoli bereits heute gut ausgelastet ist. Mit den noch möglichen Zusatznutzung (Saturn, etc.) verschärft sich die Situation weiter. Entlastung ergibt sich durch die im Bau befindlichen Parkfelder in der Umweltarena. Es zeigt sich, dass nicht genug Reserven vorhanden sind, um die Zusatznutzung OBI ohne zusätzliche Parkfelder abzudecken.«

Beweisofferte:

Beilage 2 Verkehrsbericht zum Einkaufszentrum Shoppi Tivoli

- 97 Die Fussnote 12 im zitierten Beschwerdeabschnitt lautete: »Verkehrsbericht HGO S. 8«. Die dort massgebenden Passagen lauten:

»Die Parkierung des HGO ergänzt die bestehende Parkierung des Tivoli. Es handelt sich dabei um ein gemeinsames Parking mit verschiedenen ein- und Ausfahrten. Gemäss der Mobilitätsvereinbarung wird die Parkierung mittels Schrankenanlagen bewirtschaftet.

...

Der VCS moniert, dass nicht der OBI alleine zu betrachten sei, sondern das ganze Einkaufszentrum mit Shoppi und Tivoli beurteilt werden müsse.

Das ganze Einkaufszentrum verfügt gemäss dem Verkehrsbericht zum Einkaufszentrum zum heutigen Zeitpunkt über 95'000 m² Verkaufsflächen (Shoppi 30'270 m², Tivoli 47'730 m² und Limmatpark 17'000 m²) und über 4'355 Parkfelder (Shoppi 1'692 PF, Tivoli 1'962 PF (mit Anteil in Limmatpark), Limmatpark 321 PF und Umweltarena zu Gunsten Tivoli 380 PF (in Bau)).«

- 98 Allein schon mit diesem aktenkundigen Zitat ist belegt, dass die vom Beschwerdegegner genannten Anlagen Shoppi, Tivoli, Limmatpark und Umweltarena eine gemeinsame Verbundanlage sind.
- 99 Dass Shoppi-Tivoli als eine Einheit zu betrachten sind, ergibt sich weiter aus den Verweisen in den Fussnoten 15 und 16 der Beschwerde des Beschwerdegegners auf die Webseite »www.shoppitivoli.ch« und durfte angesichts dieser gemeinsamen Webseite als notorisch vorausgesetzt werden. Der Beschwerdegegner wies überdies ausdrücklich auf die gemeinsame Organisation und Zwecksetzung der

⁹⁸ Gemeint sind damit jene des Shoppi und des Limmatpark; vgl. Beilage 2, S. 2.

Migros als Bauherrschaft im Gestaltungsplanperimeter und allen anderen Eigentümern bzw. Nutzern des Shoppi-Tivoli hin.⁹⁹

100 In Ziffer 8 der Beschwerdereplik vom 16. Januar 2013 schrieb der Beschwerdegegner zudem wörtlich:

»... Auch für die Realisierung des Vorhabens in der von ihr vorgesehenen Form kann also die Mitbeteiligte nicht allein handeln und das aktuelle Vorhaben ohne diese Dritten gar nicht realisieren. Es handelt sich bei diesen also entgegen der falschen Behauptung des Beschwerdegegners eben gerade nicht um »nichtbeteiligte Dritte«. Diese werden durch dieses notwendige Zusammenwirken sachlich und rechtlich ebenfalls zu am Vorhaben Beteiligten. Falls der Beschwerdeinstanz diesbezüglich die vorliegenden Akten nicht genügen, sind von der Mitbeteiligten sämtliche Verträge, Vorverträge oder sonstigen Dokumente betreffend das Zusammenwirken der Mitbeteiligten mit der Stockwerkeigentümergeinschaft und den weiteren am Shoppi-Tivoli beteiligten Dritten zu edieren, mit denen dieses baulich notwendige Zusammenwirken geregelt wird.

Beweisofferte:

Edition gemäss Kontext durch die Mitbeteiligte«

101 Dieser ausdrücklich beantragte Aktenbeizug unterblieb.

102 Der Beschwerdeführer selbst argumentierte in seiner vorinstanzlichen Beschwerdeantwort vom 11. Dezember 2012 auf Seite 11 zum ganzen Einkaufszentrum (Shoppi-)Tivoli mit über 95'000 m² Verkaufsfläche und 4'355 Parkplätzen sowie fünf Millionen Fahrten. Er bestritt im vorinstanzlichen Verfahren denn auch ausschliesslich den funktionellen Zusammenhang zwischen den Bauten und Anlagen im Gestaltungsplanperimeter HGO und dem Einkaufszentrum Tivoli, nicht jedoch, dass dieses Einkaufszentrum Tivoli seinerseits insbesondere funktionell mit dem Shoppi verbunden sowie Teil des vom Beschwerdegegner genannten Gesamtkomplexes Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena ist. Auch die Beschwerdeführerin argumentierte vor der Vorinstanz ähnlich und bestritt insbesondere nicht, dass Shoppi und Tivoli zusammengehören.¹⁰⁰

⁹⁹ Beschwerde des Beschwerdegegners vom 10. Oktober 2012, Ziffer 17.

¹⁰⁰ Beschwerdeantwort der Beschwerdeführerin vom 6. November 2012, S. 27 ff.

- 103 In Ziffer 17 seiner Stellungnahme vom 17. Juni 2013 wies der Beschwerdegegner zudem nochmals auf die gemeinsame Organisation von Shoppi und Tivoli und die Beteiligung der Beschwerdeführerin an dieser hin (vgl. die dortigen letzten beiden Alinea).
- 104 Die Konsultation der in der Beschwerde explizit angeführten Webseite www.shoppitivoli.ch durch die Vorinstanz hätte genügt, um insbesondere Folgendes festzustellen:
- 105 Wie bereits erwähnt, sind Shoppi und Tivoli eine Einheit mit gemeinsamer Organisation und gemeinsamen Auftritt.¹⁰¹ Das Einkaufszentrum Shoppi-Tivoli preist sich selber als Gesamtheit an, welche *»das erste, das grösste und auch das modernste Einkaufszentrum der Schweiz«* sei.¹⁰² Betrieben wird es durch die gemeinsame Organisation *»Shoppi Tivoli Management AG«*.¹⁰³ Diese gemeinsame Organisation geht auf das Jahr 2001 zurück und hatte unter anderem eine Neupositionierung und schliesslich den Bau der Centermall zur Folge, welcher die ursprünglich getrennten Einkaufszentren Shoppi und Tivoli zu einem einzigen Einkaufszentrum verschmolz.¹⁰⁴ In der dazu veröffentlichten Medienmitteilung wurde dies wie folgt angepriesen:

»Vor knapp zehn Jahren wurde mit der Gründung der Shoppi Tivoli Management AG, die beide Einkaufszentren unter einem Dach verwalten sollte, ein erster Schritt zur Einheit getan. Jetzt ist dieser Prozess abgeschlossen. Unter der Ägide des Mailänder Star-Architekten Matteo Thun wurde das Shoppi aufgefrischt, das Tivoli umgebaut und die verbindende Center Mall neu geschaffen. Entstanden ist dank dieser 280-Millionen-Franken-Sanierung nicht nur das mit Abstand grösste, sondern auch eines der schönsten Einkaufszentren der Schweiz.«

Beweisofferte:

Beilage 3 Medienmitteilung Shoppi Tivoli vom 8. September 2010
Augenschein

¹⁰¹ Vgl. vorn Ziffer 99 und www.shoppitivoli.ch.

¹⁰² www.shoppitivoli.ch/de/ueber-uns/daten-und-fakten.

¹⁰³ www.shoppitivoli.ch/de/ueber-uns/daten-und-fakten und <http://www.shoppitivoli.ch/de/ueber-uns/management>.

¹⁰⁴ <http://www.shoppitivoli.ch/de/ueber-uns/geschichte>;

- 106 Die Behauptung der Vorinstanz, eine gemeinsame Organisation und Zusammenarbeit sei nicht ausgewiesen, ist also bezüglich Shoppi und Tivoli ganz offensichtlich falsch und deshalb ebenso offensichtlich willkürlich. Angesichts des Umstands, dass für die UVP nicht nur die Parkplätze, sondern auch die Verkaufsflächen massgebend sind¹⁰⁵, genügt diese bauliche und betriebliche Einheit, unter welcher Shoppi und Tivoli gemeinsam auftreten, allein schon für den funktionellen Zusammenhang und die diesbezügliche Annahme einer Gesamtanlage. Dass keine Verbindung der Parkplätze besteht, wie die Vorinstanz geltend macht, ist unter diesen Umständen völlig irrelevant. Auf der Webseite heisst zudem ausdrücklich: *»Das Shoppi Tivoli verfügt über eine moderne Parkplatzanlage mit rund 4200 Parkplätzen. ...«*¹⁰⁶ Auch die Parkplätze werden somit gemeinsam beworben und bewirtschaftet. Der Chef des Shoppi-Tivoli spricht denn auch im bereits früher erwähnten Zeitungsinterview einfach von *»unserem Parkhaus«*.¹⁰⁷
- 107 Der in der Beschwerde des Beschwerdegegners ebenfalls zitierte Verkehrsbericht zum Einkaufszentrum Shoppi Tivoli erwähnt die gemeinsame Führung der Verkaufsnutzungen im Shoppi und Tivoli durch die Shoppi Tivoli Management AG ausdrücklich.¹⁰⁸ Die Behauptung der Vorinstanz, eine gemeinsame Organisation und Zusammenarbeit sei nicht ausgewiesen, erweist sich damit auch als direkt aktenwidrig.
- 108 Ergänzend kann auch diesbezüglich auf die klaren Aussagen des Chefs des Shoppi-Tivoli im erwähnten Zeitungsinterview verwiesen werden:¹⁰⁹

»Es ist ein weiterer Schritt im Prozess des Zusammenwachsens des Shoppi und des Tivoli. Wenn man sich vorstellt, dass diese beiden noch vor zwölf Jahren zwei separate Häuser waren, dann ist der Zusammenschluss schnell verlaufen.

*...
... Das ist der grosse Vorteil des Shoppi Tivoli. Wir haben zehn Eigentümer und einen Verwaltungsrat, die alle am selben Strick ziehen.«*

¹⁰⁵ Vgl. Nr. 80.5 Anhang UVPV.

¹⁰⁶ www.shoppitivoli.ch/de/info-services/parkplaetze.

¹⁰⁷ Beilage 1, blaue Markierung.

¹⁰⁸ Beilage 2, S. 2.

¹⁰⁹ Beilage 1, gelbe Markierungen.

- 109 Der funktionelle Zusammenhang zwischen Shoppi und Tivoli im umweltschutzrechtlichen Sinne und damit die Notwendigkeit einer Gesamt-UVP, welche den Gestaltungsplanperimeter HGO einerseits sowie Shoppi und Tivoli andererseits umfasst, ist somit klarerweise gegeben. Die von der Vorinstanz erwägenswerte vorgenommene Beschränkung der erweiterten UVP auf das Einkaufszentrum Tivoli erweist sich als bundesrechtswidrig.

2.4.4. Insbesondere funktioneller Zusammenhang zwischen Tivoli und Limmatpark

- 110 Die bereits vorn in Ziffer 97 zitierte Passage aus dem »Verkehrsbericht HGO S. 8« enthielt insbesondere auch folgende klare Aussage:¹¹⁰

»Das ganze Einkaufszentrum verfügt gemäss dem Verkehrsbericht zum Einkaufszentrum zum heutigen Zeitpunkt über 95'000 m² Verkaufsflächen (Shoppi 30'270 m², Tivoli 47'730 m² und Limmatpark 17'000 m²) und über 4'355 Parkfelder (Shoppi 1'692 PF, Tivoli 1'962 PF (mit Anteil in Limmatpark), Limmatpark 321 PF und Umweltarena zu Gunsten Tivoli 380 PF (in Bau)).«

- 111 Das Tivoli ist also seinerseits Teil des »ganzen Einkaufszentrums« und verfügt aktenkundig auch über einen Anteil der Parkieranlage im Limmatpark.
- 112 Der Beschwerdegegner hat in Ziffer 13 der vorinstanzliche Beschwerde vom 10. Oktober 2012 ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen: »Die Angestelltenparkplätze für das Verkaufspersonal im Bereich HGO werden im Parkhaus Limmatpark zur Verfügung gestellt.²¹« Die Fussnote 21 lautete: »Parkplatznachweis S. 12.«
- 113 Damit ist der funktionelle Zusammenhang zwischen HGO und Limmatpark ohne Weiteres erstellt, ist doch eine gemeinsame Nutzung der Parkieranlagen aufgrund einer gemeinsamen Organisation und Zusammenarbeit der Grundeigentümer bzw. Bauherrschaften bzw. Nutzer damit gegeben.¹¹¹ Einer direkten Verbindung der Parkplätze bedarf es unter diesen Umständen nicht.
- 114 Dies gilt umso mehr, als die Geschäfte in der LimmatMall auch baulich direkt mit dem Einkaufszentrum Shoppi-Tivoli verbunden sind und auch über den gemein-

¹¹⁰ Unterstreichungen nicht im Original.

¹¹¹ Vgl. dazu auch vorn Ziffer 97 f.

samen Prospekt beworben werden, darunter insbesondere DO IT+ GARDEN der Beschwerdeführerin.¹¹² Im Tivoli wird denn auch auf die direkte Verbindung zur LimmatMall und zum Limmat-Parkhaus mit entsprechender Beschilderung hingewiesen.

Beweisofferte:

Beilage 4 Orientierungsplan Shoppi Tivoli
 Beilage 5 Foto »LimmatMall/Limmat-Parkhaus«
 Augenschein

2.4.5. Insbesondere funktioneller Zusammenhang zwischen Tivoli und Umweltarena

115 Die bereits vorn in Ziffer 97 zitierte Passage aus dem »Verkehrsbericht HGO S. 8« enthielt insbesondere auch folgende klare Aussage:¹¹³

»Das ganze Einkaufszentrum verfügt gemäss dem Verkehrsbericht zum Einkaufszentrum zum heutigen Zeitpunkt über 95'000 m² Verkaufsflächen (Shoppi 30'270 m², Tivoli 47'730 m² und Limmatpark 17'000 m²) und über 4'355 Parkfelder (Shoppi 1'692 PF, Tivoli 1'962 PF (mit Anteil in Limmatpark), Limmatpark 321 PF und Umweltarena zu Gunsten Tivoli 380 PF (in Bau)).«

116 Das Tivoli ist also, wie bereits erwähnt, aktenkundig seinerseits Teil des »ganzen Einkaufszentrums« und verfügt ebenso aktenkundig auch über einen Anteil der Parkierungsanlage in der Umweltarena.

117 Diese Parkplätze sind sowohl für die ankommenden Autos als auch für die Kunden im Tivoli entsprechend beschildert und somit funktionell Teil des Tivoli.

Beweisofferte:

Beilage 6 Foto »P Umwelt Arena« / »P weitere Parkplätze Shoppi Tivoli«
 Beilage 7 Foto »P Shoppi« / »P Umwelt Arena« / »P weitere Parkplätze Shoppi Tivoli«
 Beilage 8 Drei Fotos Innenbeschilderung zur Umweltarena
 Augenschein

118 Die Umweltarena wurde auf den ehemaligen Zusatzparkplätzen des Tivoli gebaut. Deshalb hat sich das Tivoli, wie der Beschwerdegegner inzwischen von einer nicht genannt sein wollenden Person in Erfahrung bringen konnte, das Recht zur Nut-

¹¹² www.shoppitivoli.ch/fileadmin/Bilder/Info_Services/131108_plan_web.pdf.

¹¹³ Unterstreichungen nicht im Original.

zung der erwähnten 380 Parkplätze vor dem Bau der Umweltarena ausbedungen. Die diesbezüglichen vertraglichen Regelungen zwischen Tivoli und Umweltarena sind von Amtes wegen beizuziehen bzw. von den Vertragsparteien (Eigentümerschaft Tivoli bzw. Shoppi Tivoli Management AG und Umwelt Arena AG) zu edieren.¹¹⁴

Beweisofferte:

Beizug bzw. Edition der Verträge gemäss Kontext

119 Auch die Umweltarena ist zudem direkt mit dem Tivoli verbunden.¹¹⁵ Angesichts der für das Tivoli in der Umweltarena-Parkierungsanlage reservierten Parkplätze handelt es sich entgegen der wiederum aktenwidrigen vorinstanzlichen Behauptung denn auch nicht nur um eine blossе »Möglichkeit der Fussgängerzirkulation zwischen den Anlagen über die Fussgängerpasserellen«, sondern um eine funktionale Verbindung der beiden Anlagen.

Beweisofferte:

Beilage 9 Foto Fußgängerverbindung Tivoli-Umweltarena
Augenschein

2.4.6. Fazit

120 Die von der Vorinstanz erwägungsweise festgehaltene Beschränkung der Gesamt-UVP auf Tivoli-Garten und Einkaufszentrum Tivoli sowie der explizite Ausschluss der weiteren vom Beschwerdegegner genannten Anlagen des Gesamtkomplexes erweist sich als aktenwidrig, unhaltbar, sachfremd und willkürlich. Die beiden Beschwerden sind auch aus diesem Grund abzuweisen und es ist die falsche Erwägung der Vorinstanz entsprechend erwägungsweise zu korrigieren.

121 Eventualiter wäre zumindest im Hinblick auf durchzuführende Gesamt-UVP erwägungsweise festzuhalten, dass diese vorinstanzliche Erwägung nicht verbindlich ist und der Perimeter der Gesamtanlage entsprechend dem real gegebenen funktionellen Zusammenhang sachgerecht zu definieren sein wird.

¹¹⁴ § 24 Abs. 1 Bst. b VRPG.

¹¹⁵ www.umweltarena.ch/de/anreise-anfahrt-_content---1--1080.html.

* * *

Abschliessend ersucht der Beschwerdegegner nochmals um vollumfängliche Abweisung der beiden Beschwerden. Ausgangsgemäss werden der Beschwerdeführer und die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig.

Mit freundlichen Grüssen

M. Pestalozzi

Fünffach

9 Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

Die mir in beiden Verfahren zur Einsicht überlassenen Akten mit Dank zurück.

BEILAGENVERZEICHNIS

- Beilage 1 »Schweiz am Sonntag«, Nr. 44 vom 3. November 2013, S. 55
- Beilage 2 Verkehrsbericht zum Einkaufszentrum Shoppi Tivoli
- Beilage 3 Medienmitteilung Shoppi Tivoli vom 8. September 2010
- Beilage 4 Orientierungsplan Shoppi Tivoli
- Beilage 5 Foto »LimmatMall/Limmat-Parkhaus«
- Beilage 6 Foto »P Umwelt Arena« / »P weitere Parkplätze Shoppi Tivoli«
- Beilage 7 Foto »P Shoppi« / »P Umwelt Arena« / »P weitere Parkplätze Shoppi Tivoli«
- Beilage 8 Drei Fotos Innenbeschilderung zur Umweltarena
- Beilage 9 Foto Fußgängerverbindung Tivoli-Umweltarena