Tribunale federale
Tribunal federal

{T 1/2}
1A.125/2005 /ggs

Urteil vom 21. September 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Aeschlimann, Reeb, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
Verkehrsclub der Schweiz (VCS), Beschwerdeführer, handelnd durch VCS-Sektion Aargau und VCS-Sektion Zürich, und diese vertreten durch Rechtsanwalt
lic. iur. Martin Pestalozzi,

gegen

IKEA Immobilien AG, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber,
- Reppisch-Werke AG,
- Müller Martini Versand-Systeme AG,
Beschwerdegegnerinnen, beide vertreten durch Rechtsanwältin Claudia Steiger,
Einwohnergemeinde Spreitenbach, 8957 Spreitenbach,
handelnd durch den Gemeinderat Spreitenbach, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach,
Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
Regierungsrat des Kantons Aargau, Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 5001 Aarau,
Grosser Rat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 4. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.
Gegenstand
Bau- und Nutzungsordnung Spreitenbach,
Teiländerung Ẅille,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 4. Kammer, vom 23. März 2005.

Sachverhalt:
A.
Die Ikea Immobilien AG betreibt in Spreitenbach seit über dreissig Jahren ein Einrichtungshaus, welches sie zugunsten eines Neubaus aufgeben will. Dafür hat sie alternativ im zürcherischen Dietikon das Projekt B̈odacheründ in Spreitenbach das Projekt Ẅilleäusgearbeitet. Für das Vorhaben im Kanton Zürich besteht inzwischen ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich vom 30. September 2004, VB.2004.00041, teilweise publ. in BEZ 2004 Nr. 63).

Vom 23. September 2003 bis 22. Oktober 2003 legte die Einwohnergemeinde Spreitenbach nach erfolgtem Vorprüfungsverfahren die Teiländerung Ẅilleb̈es Bauzonenplans sowie Änderungen der Bauordnung öffentlich auf. Die Vorlage dient einerseits der Schaffung einer planerischen Rechtsgrundlage für den neuen Standort des Ikea Fachmarktes mit Einkaufszentrum und regelt andererseits die Nutzung des bisherigen Standortes auf den Parzellen Nrn. 664 und 2769. Aufgrund der engen Platzverhältnisse im bestehenden Einrichtungshaus plant die Ikea Immobilien AG eine Standortverschiebung mit Erweiterung innerhalb der Gemeinde auf die Parzellen Nrn. 1532 und 3196, welche zwischen der Industrie-, der Müsli- und der Sandäckerstrasse liegen. Beabsichtigt

ist ein Ersatzneubau mit zwei Gebäuden, in welchen das neue Einrichtungshaus, die Warenausgabe und die Büroflächen untergebracht werden sollen. Maximal zulässig soll gemäss der revidierten Bauordnung eine Nettoladenfläche von 25'000 m2 für den Fachmarkt und 2'000 m2 für das Einkaufszentrum sein. Die tatsächlich projektierte Verkaufsfläche sieht 20'630 m2 für den Fachmarkt und 1'415 m2 für das Einkaufszentrum vor. Der bisherige Standort soll der Arbeitsplatzzone A3 zugewiesen werden, während das neue
Projekt in die Arbeitsplatzzone A4 zu liegen kommt.
B.
Gegen diese Teiländerung erhob u.a. der Verkehrsclub der Schweiz (VCS) Einsprache, welche vom Gemeinderat Spreitenbach mit Entscheid vom 10. November 2003 abgewiesen wurde. Am 18. November 2003 beschloss die Gemeindeversammlung die Teiländerung Ẅille, bestehend aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und u.a. den folgenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO):
§ 14bis / Arbeitsplatzzone A3
1 Die Arbeitsplatzzone A3 ist für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Publikumsintensive Nutzungen wie Ladengeschäfte Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig. Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichen Zusammenhang mit ansässigen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 150 m2 pro Betrieb zulässig. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5% der Grundstückfläche nicht übersteigen.
2 Der Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen erstreckt sich auch auf die bestehenden Nutzungen (keine Besitzstandsgarantie). Der Ausschluss ist dinglich zu Lasten der betroffenen Parzellen sicher zu stellen. Für die Zeit bis zur Eröffnung des Ikea Fachmarkt und Einkaufszentrums am Standort 'Wille' setzt der Gemeinderat den Vollzug dieses Absatzes aus.
3 Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen.
4 Zum Zwecke der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs, bestimmt sich das Angebot an Parkfeldern in Prozenten des reduzierten Bedarfs wie folgt:
Personal Kunden/Besucher
A3, Arbeitsplatzzone 3 80% 85%
§ 14ter / Arbeitsplatzzone A4
1 Die Arbeitsplatzzone A4 ist für die Erstellung eines Ikea Fachmarkt und Einkaufszentrums bestimmt.
2 In der Arbeitsplatzzone A4 ist ein Fachmarkt- und Einkaufszentrum mit folgenden maximalen Nettoladeflächen zulässig:
Fachmarkt: 25'000 m2
Einkaufszentrum: 2'000 m2
3 Wohnnutzungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
4 Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formsprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen.
5 Zum Zwecke der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs, sind in der Zone A4 max. 1'100 Parkplätze zugelassen.
6 Die Parkierungsanlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart zu gestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb genommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.
7 Im Zeitpunkt der Eröffnung muss bei publikumsintensiven Nutzungen eine kostenpflichtige Benutzung der Abstellplätze eingeführt sein.
8 Im Zeitpunkt der Eröffnung des Fachmarkt- und Einkaufszentrums muss eine OeV-Güteklasse C in Hauptverkehrszeiten (inkl. Samstag) unter überwiegender finanzieller Beteiligung der Grundeigentümer realisiert sein.
9 Das Fachmarkt- und Einkaufszentrum ist optimal an das Fuss- und Radwegnetz anzubinden.
§ 14quater
Die Bestimmungen zur Arbeitsplatzzone A3 und zur Arbeitsplatzzone A4 sind auf den Ersatzneubau des Ikea Fachmarkt und Einkaufszentrums innerhalb der Gemeinde Spreitenbach ausgerichtet. Verzichtet die Ikea auf die Realisierung dieses Projektes am Standort 'Wille', gelten am bisherigen Ikea-Standort 'Breite' an Stelle

der Zonenbestimmungen Arbeitsplatzzone A3 und am geplanten Standort 'Wille' an Stelle der Zonenbestimmungen Arbeitsplatzzone A4 wieder die Bestimmungen der §§ 122, 123 und 124 der Bauordnung sowie die Zonierungen gemäss Zonenplan je vom 19. Oktober 1982 (gemäss Stand vom 12. November 1996). In diesem Fall sind bei der nächstfolgenden Teiländerung oder Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Flächen einer neuen, aufgrund der dannzumaligen Umstände geeigneten Nutzungszone zuzuweisen.¨

C.

Dagegen gelangte der VCS am 14. Februar 2004 mit Beschwerde an den Regierungsrat des Kantons Aargau. Er beantragte die Aufhebung des angefochtenen Gemeindeversammlungsbeschlusses. Die Nutzungsplananpassung sei nicht zu genehmigen. Eventualiter forderte der Beschwerdeführer u.a. eine Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (öV-Erschliessung) mindestens der Güteklasse B, eine Beschränkung der Parkplatzzahl für das Einrichtungshaus Ikea auf 243, eine Parkplatzbewirtschaftung mit lenkungswirksamen Gebühren für die gesamte Parkierungsdauer und eine Gebührenpflicht ab der ersten Minute sowie das Angebot eines für die Kunden konstengünstigen, attraktiven Hauslieferdienstes.

Der Regierungsrat hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 30. Juni 2004 teilweise gut. Zum Zweck der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutze vor den Auswirkungen des Verkehrs seien in der Zone A4 maximal 700 Parkplätze für Angestellte, Besucher und Kunden zuzulassen. Die Parkplätze für Angestellte seien zu reservieren und für Kunden nicht zugänglich zu machen. Weitere maximal 190 Parkplätze seien an Samstagen und an weiteren verkaufsstarken Tagen, welche vom Gemeinderat in der Baubewilligung zu bezeichnen seien, zur Verfügung zu stellen. Diese könnten entweder temporär auf dem Areal selbst oder mittels vertraglicher Regelung mit anderen Betrieben bereit gestellt werden. Eine Benutzung dieser zusätzlichen Plätze an anderen Tagen sei durch geeignete Massnahmen auszuschliessen. Details seien im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

D.

Gestützt auf die Botschaft des Regierungsrates vom 30. Juni 2004 genehmigte der Grosse Rat am 17. August 2004 die durch den Beschwerdeentscheid des Regierungsrates bereinigte Teiländerung der Nutzungsplanung Ẅille.˙

E.

Der VCS erhob am 13. September 2004 Verwaltungsgerichtsbeschwerde sowohl gegen den Genehmigungsbeschluss des Grossen Rates wie auch gegen den Beschwerdeentscheid des Regierungsrates, soweit dieser nicht durch den Genehmigungsbeschluss abgelöst worden sei. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hiess die Beschwerde mit Urteil vom 23. März 2005 teilweise gut. Es ergänzte § 14ter der BNO um einen Abs. 10, demzufolge der Gemeinderat einen Hauslieferungsdienst vorschreiben könne. Weiter setzte es die der Ikea Immobilien AG vom Regierungsrat zugesprochenen Kosten der anwaltlichen Vertretung von Fr. 38'219.70 auf Fr. 19'268.30 herab und auferlegte diese dem Beschwerdeführer zu 4/5, also in der Höhe von Fr. 15'414.65. Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten hat der Beschwerdeführer im Umfang von Fr. 12'098.05 zu tragen, während den Beschwerdegegnerinnen (der Ikea Immobilien AG, der Reppisch-Werke AG sowie der Müller Martini Versand-Systeme AG) je Fr. 166.65 auferlegt werden. Überdies hat der VCS die Parteikosten der Ikea Immobilien AG für das Verwaltungsgerichtsverfahren im Umfang von 9/10, d.h. in der Höhe von Fr. 18'177.50 zu übernehmen. Ebenso wird er verpflichtet, den anderen beiden Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten in der richterlich festgesetzten Höhe von Fr. 37'579.65 zu ersetzen.

F.

Mit Eingabe vom 9. Mai 2005 erhebt der Verkehrsclub der Schweiz (VCS), vertreten durch die VCS Sektion Aargau und die VCS Sektion Zürich, Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht. Er beantragt die Aufhebung des Urteils vom 23. März 2005, soweit damit seine Beschwerde abgewiesen wurde, und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen. Unabhängig vom Verfahrensausgang in der Hauptsache seien Ziff. 2 und 4 des Dispositivs aufzuheben. Sinngemäss ficht er die Festsetzung der Parteientschädigung nach dem Streitwert gemäss § 3 Abs. 1 lit. a des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) an. Gleichzeitig ersucht er um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau verzichtet unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid auf eine Vernehmlassung. Der Regierungsrat des Kantons Aargau, die Ikea Immobilien AG (Beschwerdegegnerin

1), die Reppisch-Werke AG und die Müller Martini Versand-Systeme AG (Beschwerdegegnerinnen 2 und 3) sowie der Gemeinderat der Gemeinde Spreitenbach schliessen jeweils auf Abweisung der Beschwerde.

Der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes hat das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung mit Verfügung vom 21. Juni 2005 abgewiesen.
G.
In ihren Stellungnahmen zur Vernehmlassung des BUWAL halten die Parteien sinngemäss an ihren Anträgen fest.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen (Art. 97 OG in Verbindung mit Art. 5 VwVG), sofern diese von einer in Art. 98 OG genannten Vorinstanz erlassen worden sind und keiner der in Art. 99 ff. OG oder in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Ausschlussgründe greift. Sodann unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemischtrechtliche Verfügungen bzw. (auch) auf unselbständiges kantonales Ausführungsrecht zum Bundesrecht gestützte Anordnungen sowie auf übrigem kantonalem Recht beruhende Anordnungen, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage des Bundesverwaltungsrechts aufweisen. Soweit dem angefochtenen Entscheid selbständiges kantonales Recht ohne den genannten Sachzusammenhang zum Bundesrecht zugrunde liegt, steht die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung (BGE 128 I 46 E. 1b/aa S. 49; 128 II 259 E. 1.2 S. 262, je mit Hinweisen).
1.2 Angefochten ist in erster Linie ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid, der die Festsetzung eines Nutzungsplans bestätigt. Der Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) unterliegt gemäss Art. 34 Abs. 3 RPG der staatsrechtlichen Beschwerde. Indessen ist gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Nutzungspläne dann zulässig, wenn der Nutzungsplan auf Bundesverwaltungsrecht abgestützte Anordnungen enthält, welche Merkmale einer Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG aufweisen, soweit kein Ausschlussgrund gemäss Art. 99 OG gegeben ist (BGE 123 II 88 E. 1a S. 91, 289 E. 1b S. 291, je mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Das angefochtene Urteil stützt sich in erster Linie auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01), die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV; SR 814.011) und die Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1), darüber hinaus auf kantonales und kommunales Recht. Die planungsrechtlichen bzw. die das kantonale oder kommunale Recht betreffenden Rügen des Beschwerdeführers hängen
sachlich eng mit den der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegenden Fragen des Bundesverwaltungsrechts zusammen und sind deshalb ebenfalls im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu überprüfen. Hinsichtlich der Anwendung des kantonalen Rechts richtet sich die Kognition des Bundesgerichtes allerdings nach den für die staatsrechtliche Beschwerde geltenden Grundsätzen (BGE 118 Ib 234 E. 1b S. 237 mit Hinweis).
1.3 Die umstrittene Nutzungsplanänderung für das Bauvorhaben untersteht der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Art. 9 USG (vgl. Art. 1 UVPV i.V.m. Ziffer 80.5 Anhang UVPV). Der VCS ist gemäss Art. 55 USG zur Beschwerde berechtigt (Verordnung vom 27. Juni 1990 über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen; VBO; SR 814.076). Er hat sich bereits am gesamten kantonalen Verfahren beteiligt und kann daher gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen (Art. 55 Abs. 5 USG).

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.
1.4 Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 104 lit. a und b OG). Hat - wie hier - eine richterliche Behörde als Vorinstanz entschieden und den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften festgestellt, ist das Bundesgericht an die Sachverhaltsfeststellung im angefochtenen Entscheid gebunden (Art. 105 Abs. 2 OG).
1.5 Hinsichtlich der prozessualen Anträge des Beschwerdeführers, insbesondere des Begehrens um einen zwei-

ten Schriftenwechsel, rechtfertigt sich deren Abweisung mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen.
2.
Der Beschwerdeführer macht zunächst Mängel der Richtplanung geltend. Er wirft den kantonalen Behörden vor, die richtplanerische Abstimmung genüge den gesetzlichen Anforderungen des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung nicht. Insbesondere fehle die Koordination mit dem Massnahmenplan Luft; des Weitern seien weder Alternativstandorte geprüft worden noch habe eine interkantonale planungsrechtliche Abstimmung stattgefunden. Die Interessenabwägung sei einseitig und unvollständig vorgenommen worden.
2.1 Die Anfechtbarkeit von Richtplänen unterliegt nach der bundesgerichtlichen Praxis Einschränkungen. Soweit Private Richtplanungen anfechten, tritt das Bundesgericht nach seiner auf das Jahr 1981 zurückgehenden Praxis auf entsprechende staatsrechtliche Beschwerden nicht ein. In Anbetracht der Unverbindlichkeit der Richtplanung für den privaten Grundeigentümer entschied es, einer privaten beschwerdeführenden Partei fehle es an der Legitimation nach Art. 88 OG (vgl. BGE 107 Ia 77 und 93; 111 Ia 129 E. 3c S. 130 f.); immerhin sei die akzessorische Infragestellung des Richtplans etwa im Rahmen einer Zonenplanung oder eines Baubewilligungsverfahrens möglich (vgl. BGE 107 Ia 77 E. 3 S. 87 ff.).
2.2 Die Grundsätze, nach welchen das Bundesgericht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Nutzungspläne zulässt, gelten zwar grundsätzlich auch für kantonale Richtpläne im Sinne von Art. 6 ff. RPG, soweit sie auf Bundesverwaltungsrecht abgestützte Anordnungen enthalten, welche Merkmale einer Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG aufweisen (in diesem Sinne BGE 121 II 430 E. 1c S. 432). Das trifft im vorliegenden Fall jedoch nicht zu. Daran vermag insbesondere der Umstand nichts zu ändern, dass die Richtplananpassung erst durch das Projekt der Beschwerdegegnerin 1 ausgelöst wurde, somit bereits im Richtplanverfahren und bei dessen Vorbereitung von konkreten Projektvorstellungen ausgegangen worden ist und zahlreiche Überlegungen etwa zum Umweltschutzrecht des Bundes mit einbezogen worden sind. Nachfolgende Planungs- und Bewilligungsverfahren bleiben dennoch vollumfänglich vorbehalten. Der Grosse Rat des Kantons Aargau hat mit seiner Richtplanfestsetzung am 20. Mai 2003 lediglich einen politischen Entscheid getroffen. Demnach kann der Richtplan mangels Verfügungscharakter im hängigen Beschwerdeverfahren nicht direkt angefochten werden.

Es fragt sich, ob eine akzessorische Prüfung im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde durch den Beschwerdeführer überhaupt möglich ist. Dies kann indes offen bleiben. Selbst wenn dem so wäre, wäre die Rüge abzuweisen, wie sogleich in E. 2.3 f. zu zeigen ist.
2.3 Für die Erstellung ihrer Richtpläne bestimmen die Kantone in den Grundzügen, wie sich ihr Gebiet räumlich entwickeln soll. Sie stellen fest, welche Gebiete sich für die Landwirtschaft eignen, besonders schön, wertvoll, für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsam sind oder durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind (Art. 6 Abs. 1 und 2 lit. a-c RPG). Sie geben Aufschluss über den Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung und des Verkehrs, der Versorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen (Art. 6 Abs. 3 lit. a und b RPG). Richtpläne zeigen mindestens wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden und in welcher zeitlicher Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen (Art. 8 lit. a und b RPG).
2.4 Der Regierungsrat hat in seiner Botschaft an den Grossen Rat vom 26. März 2003 eingehend dargelegt, welche Gründe und Überlegungen ausschlaggebend waren für die Festsetzung des Standortes Wille für Einkaufszentren und Fachmärkte in Spreitenbach. So macht er Ausführungen zu Standort und Dimensionierung, zur Verkehrssituation, insbesondere zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zur Parkplatzbewirtschaftung, Parkierung, zum Fuss- und Radverkehr sowie zur Gestaltung und den Projektanforderung. Weiter nimmt der Regierungsrat eine Interessenabwägung unter wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und umweltrechtlichen Gesichtspunkten vor und kommt in einer Gesamtbeurteilung zum Schluss, dass die Vorteile einer Projektrealisierung deutlich überwiegen. Die Umwelt- und Verkehrsbelastungen gelte es in Grenzen zu halten. Aus diesem Grund wurden Auflagen und Massnahmen für das nachfolgende Verfahren formuliert, welche unter anderem die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Parkplatzbewirtschaftung und die Parkierung betreffen. Der Regierungsrat bezeichnet die Standortfestlegung denn auch als Grundsatzbeschluss. Der Grosse Rat hat sich diesen Erwägungen in seiner Sitzung vom 20. Mai 2003 angeschlossen. In Kenntnis der hohen Verkehrs- und Luftbelastung wurde die Verkaufsfläche für Fachmärkte auf maximal 25'000 m2 festgesetzt, während die Fläche für Einkaufszentren auf 2'000 m2 limitiert wurde. Inwiefern dieses Vorgehen gegen die verfassungsrechtlichen oder gesetzlichen Erfordernisse verstossen soll, ist weder ersichtlich noch vom Beschwerdeführer

dargetan. Detailfragen bleiben dem Nutzungsplan- und dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten und sind nicht bereits auf der Stufe Richtplan zu regeln. Derart ausformulierte Auflagen und Massnahmen finden sich selten schon in diesem Planungsstadium. Auch das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) kommt in seiner Beurteilung vom 1. Februar 2005 zum Schluss, einer Festsetzung des Standortes Wille stehe aus seiner Sicht nichts mehr entgegen, insbesondere nachdem die Standortverschiebung mit dem Ausschluss von publikumsintensiven Nutzungen am alten Standort verbunden wurde und der Kanton Zürich in seiner Stellungnahme zur Richtplananpassung nicht mehr von einer übermässigen Belastung des überregionalen Strassennetzes im Limmattal ausgeht. Zudem wurde die Anpassung des Richtplanes bei den Gemeinden Spreitenbach, Killwangen, Neuenhof, Würenlos und Dietikon (ZH) aufgelegt. Daraus wird auch deutlich, dass die vom Beschwerdeführer bemängelte interkantonale Abstimmung sehr wohl stattgefunden hat. Die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vorgebrachten Rügen wären demzufolge in jedem Fall abzuweisen.

3.

Der Beschwerdeführer erachtet die gesamte Nutzungsplanung als mangelhaft. Seiner Meinung nach ist insbesondere die Erschliessung des neuen Standortes mit dem öffentlichen Verkehr (öV) der Güteklasse C ungenügend. Er bemängelt die fehlende Auseinandersetzungen mit den Vorgaben des Massnahmenplans Luft und führt sinngemäss die grossen Verkehrsprobleme des Raums Dietikon/Spreitenbach ins Feld, welche in Widerspruch zur jetzigen Planung ständen. Weiter macht er geltend, er habe auf die Studie Ŝiedlungs- und Verkehrsentwicklung Dietikon/Spreitenbachv̈om Juni 2001 aufmerksam gemacht, welche kurzfristig zu realisierende Massnahmen in den Bereichen Siedlungsentwicklung, öffentlicher Verkehr und motorisierter Individualverkehr fordere. Die Relevanz dieser Studie werde dadurch bestätigt, dass sie die Grundlage der aktuellen Richtplanvorlage für die Stadtbahn Limmattal bilde. Die interkantonale Abstimmung bei der Standortevaluation fehle. Das Verwaltungsgericht habe in dieser Hinsicht den rechtserheblichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig und unvollständig festgestellt.

3.1 Das Verwaltungsgericht hat sich entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers sehr wohl mit seinen Einwendungen auseinandergesetzt. Im Sinne des rechtlichen Gehörs müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236; 126 I 97 E. 2b S. 102, je mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht war darum nicht gehalten, zu jedem einzelnen Argument Stellung zu nehmen. Die umweltschutzrechtlichen Aspekte des Vorhabens, insbesondere etwa die Erschliessung durch den öV, hat es unter Erwägung 4 ff. des angefochtenen Urteils im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung beurteilt. Es ist dem Verwaltungsgericht auch nicht vorzuwerfen, es habe hinsichtlich der interkantonalen planerischen Abstimmung den Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt. Wie bereits das ARE im Rahmen der Richtplananpassung festgehalten hat, geht der Kanton Zürich in seiner Stellungnahme nicht mehr von einer übermässigen Belastung des überregionalen Strassennetzes im Limmattal aus. Schon daraus wird deutlich, dass sich der Kanton Zürich zum Projekt geäussert hat. Ausserdem sind zum öffentlichen Verkehr im Raum Dietikon/Spreitenbach verschiedene
Planungen im Gang. Der Verkehrsverband Aargau Ost und die Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich haben zwischen Dietikon und Spreitenbach ein neues öV-Konzept erarbeitet, welches die Busverbindung Spreitenbach-Dietikon neu über die Industriestrasse führen soll, also unmittelbar am Standort Ẅillev̈orbei. Im Rahmen der Plattform Aargau-Zürich (PAZ) wird zudem grenzüberschreitend an einer Gesamtentwicklungsplanung Limmattal gearbeitet, welche ein Entwicklungs- und ein Verkehrskonzept umfasst. Die beiden ersten Phasen des Verkehrskonzeptes wurden bereits abgeschlossen (siehe Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat vom 26. März 2003, E. 4.2.2 sowie die Kurzinformationen der Plattform Aargau-Zürich vom April 2004 und den Planungs- und Mitwirkungsbericht der Gemeinde Spreitenbach vom 20. Januar 2004). Der Vorwurf der falschen Sachverhaltsfeststellung entbehrt somit jeder Grundlage. In Bezug auf die Rechtmässigkeit des Richtplanverfahrens kann auf E. 2.3 f. hievor verwiesen werden, während die Anforderungen an die Erschliessung mit öV nachfolgend in E. 9 zu prüfen sind.

4.

Der Beschwerdeführer rügt im Zusammenhang mit der seines Erachtens mangelhaften Nutzungsplanung eine Missachtung des in Art. 21 Abs. 2 RPG verankerten Grundsatzes der Planbeständigkeit. Er verweist auf ein Urteil des Aargauer Verwaltungsgerichtes vom 7. November 1997, in welchem dieses den Entscheid der Gemeinde Spreitenbach, im Gemeindegebiet Ost Läden nur bis zu einem Anteil von 10% der zulässigen Bruttogeschossfläche zu gestatten und Neubauten sowie Erweiterungen von Einkaufszentren zu verbieten, als rechtmässig bestätigt hatte.

4.1 Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 120 Ia 227 E. 2b S. 231 mit Hinweisen). Andererseits sind Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen (BGE 123 I 175 E. 3a S. 182 f.). Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung u.a. der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung (vgl. BGE 128 I 190 E. 4.2 S. 198 f.). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtige Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; 113 Ia 444 E. 5a S. 455). Nach Ablauf des Planungshorizontes, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art.
15 lit. b RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen (Entscheid 1P.293/1994 vom 20. Dezember 1994 E. 3c, publ. in ZBl 97/1996 S. 36). Im Rahmen dieser Gesamtrevision können auch veränderte politische Vorstellungen zum Ausdruck kommen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (Urteil 1P.611/2001 vom 25. Januar 2002 E. 3.2, publ. in ZBl 104/2003 S. 654).
4.2 Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Bestimmung der Bauordnung, welche das Verwaltungsgericht 1997 im Rahmen der Normenkontrolle geschützt hat, bereits 1991 von der Gemeinde beschlossen worden war. Die Genehmigung war 1993 erfolgt. Die nun strittige Teiländerung, welche aus verfahrensökonomischen Gründen der Gesamtrevision vorgezogen worden war, wurde am 18. November 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossen, mithin ungefähr 12 Jahre seit Beschluss des vom Beschwerdeführer angerufenen § 116 Abs. 2 der Bauordnung. Diese Zeitspanne stellt 4/5 des ordentlichen Planungshorizonts dar. Inzwischen liegen insbesondere in tatsächlicher Hinsicht veränderte Verhältnisse vor, da die Beschwerdegegnerin 1 plant, ihren bestehenden Standort zugunsten des Projekts Ẅilleäufzugeben. Mit Blick auf die in E. 4.1 zitierte Rechtsprechung kann von einer Verletzung der Planbeständigkeit keine Rede sein.
5.
Der Beschwerdeführer stellt die Umweltverträglichkeit des Vorhabens insgesamt in Abrede. Vorab erachtet er die UVP in verschiedener Hinsicht als mangelhaft. Weiter sei eine öV-Erschliessung der Güteklasse C ungenügend. Die Parkplatzzahl sei falsch berechnet worden und verschärfte Emissionsbegrenzungen seien nicht erst auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen. Überdies verlangt er die zwingende Anordnung eines Hauslieferdienstes (siehe dazu E. 11.4 hienach).
5.1 Unbestritten ist, dass die geplante Anlage der UVP-Pflicht unterliegt (Ziff. 11.4 und 80.5 des Anhangs zur UVPV). Das für die Prüfung massgebliche Verfahren bestimmt das kantonale Recht (Art. 5 Abs. 3 UVPV i.V.m. Ziff. 11.4 und 80.5 des Anhangs zur UVPV). Wird im Hinblick auf ein Vorhaben eine Nutzungsplanung durchgeführt, so erfolgt die erste Stufe der UVP gemäss § 20 Abs. 1 des Dekrets über die Umsetzung des Umweltschutzrechts vom 27. Oktober 1998 (USD/AG; SAR 781.110) bereits in diesem Verfahren. Dies ist vorliegend der Fall. Der Nutzungsplan legt Randbedingungen fest, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind, da eine akzessorische Überprüfung des Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen ist (BGE 131 II 103 E. 2.4.1 S. 110; 123 II 337 E. 3a S. 342; 119 Ib 480 E. 5c S. 486, je mit Hinweisen; Robert Wolf, Zum Verhältnis von UVP und Nutzungsplanung, in: URP 1992 S. 133 ff., 135 f. und 149). Im Baubewilligungsverfahren findet daher keine entsprechende Prüfung mehr statt. Wie das Verwaltungsgericht richtig festgehalten hat, sind bereits im Nutzungsplanverfahren alle relevanten Interessen gegeneinander abzuwägen und insbesondere die Vorschriften über die Bodennutzung und den
Umweltschutz in einer Gesamtschau zu prüfen. Massgeblich ist vorliegend insbesondere, inwiefern der Nutzungsplan Festlegungen trifft, die lufthygienisch von Bedeutung sind. Dabei geht es vor allem um die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV), die zulässige Parkplatzzahl und die Parkplatzbewirtschaftung.
5.2 Bei der geplanten Anlage handelt es sich um eine neue Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG, die geeignet ist, Einwirkungen in Form von Luftverunreinigungen und Lärm zu erzeugen. Diese sind gesamthaft zu beurteilen, d.h. es sind alle Emissionen zu berücksichtigen, die durch die bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage verursacht werden (BGE 131 II 103 E. 2.1.2 S. 108; 125 II 129 E. 4 S. 132; 124 II 272 E. 2a S. 275,

je mit Hinweisen). Die Emissionen sind im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 4 LRV). Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG).
5.3 Das Baugrundstück liegt in einem lufthygienisch übermässig belasteten Gebiet. Die Stickstoffdioxid-Immissionen in Spreitenbach sind übermässig (Umweltverträglichkeitsbericht der Gruner AG, Ingenieure und Planer, Basel, 10. September 2003 [im Folgenden UVB], S. 26). Laut der NO2-Immissionskarte für das Jahr 2000 (UVB, Anhang 6.1-6a) liegt das Planungsgebiet im Bereich des Grenzwertes (30 $\mu g/m3$); *teilweise ist die Belastung auch höher* (26 – 35 $\mu g/m3$). *Der UVB geht zudem davon aus, dass auch der Grenzwert für Feinstaub* ($PM10$; 20 $\mu g/m3$) *im Raum Spreitenbach – zumindest im Bereich der Kantonsstrasse und der Autobahn – überschritten ist. Daher ist das Vorhaben nicht nur vorsorglichen, so*
6.
Der Beschwerdeführer rügt, im vorliegenden Fall sei zu Unrecht das Nettoprinzip zur Anwendung gelangt. Eine Berücksichtigun
6.1 *Diese Argumentation verkennt, dass sich das Verbot des Nettoprinzips auf die Frage bezieht, ob überhaupt eine UVP durchzufi*
Pflicht unterstehe oder nicht, vom Nettobelastungspotenzial der geplanten Anlage auszugehen. Nicht von Bedeutung ist dabei, ob
pflichtig ist. Von Interesse ist indes, welcher Ausgangszustand gemäss Art. 9 Abs. 2 lit. a USG relevant ist.
6.2 *Der Begriff Ausgangszustand in Art. 9 Abs. 2 lit. a USG meint den vom Vorhaben noch nicht beeinflussten Umweltzustand mit se*
Zustandes zu berücksichtigen sind. Der UVB stellt den Ausgangszustand in Bezug auf die Luftschadstoffbelastung eingehend da
6a *sowie* 6.1 – 6b). *Da es sich beim neuen Standort um eine Baulandbrache handelt, waren keine bestehenden Emissionen auszuwei*
(*UVB S.* 27). *So dann enthält der UVB Ausführungen zu den Auswirkungen des Neubauprojekts während der Bauphase und währe*

Die Einstellung der bestehenden Anlage ist im vorliegenden Fall direkt mit der Erstellung des Neubauprojektes verbunden und wi
Danach ist die Umweltverträglichkeit eines Projekts unter Einbezug aller Teilvorhaben zu prüfen, die in zeitlicher und sachliche
der Prüfung der Umweltverträglichkeit miteinbezogen haben. Dabei handelt es sich nicht um eine Verrechnung der unbestritten vo
7.
Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, im UVB fehlten Angaben über die verbleibende Belastung am alten Standort. Erwi
7.1 *Das Verwaltungsgericht legt im angefochtenen Entscheid dar, welche Aspekte der UVB berücksichtigt hat. Es kommt zum Schl*
6a *für das Gebiet Breite ausgewiesenen Immissionswertes für NO2 von* 31 – 40 $\mu g/m3$ *führe. Inwiefern diese Feststellungen of fe*
7.2 *Hinsichtlich des geplanten Autobahn – Halbanschlusses von und in Richtung Bern/Baden verweist das Verwaltungsgericht a*
Danach hat der Bundesrat auf Antrag des aargauischen Regierungsrates das Generelle Projekt für den Halbanschluss Spreiten b
– am 22. *Dezember* 2004 *genehmigt. In der gleichentags veröffentlichten kantonalen Medienmitteilung wird als nächster Schritt*
offensichtlich falsch. Im Verfahren der Berichterstattung kann es überdies nicht darum gehen, zu jeder Art möglicher Belastung
(*Medienmitteilung des UVEK vom* 22. *Dezember* 2004). *Es ist denn auch nicht widersprüchlich, wenn der Regierungsrat in seinem*
8.
Der Beschwerdeführer erachtet den UVB in verschiedener Hinsicht als mangelhaft. Er rügt sinngemäss die fehlende Abklärung
8.1 *Einwirkungen sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gesamthaft zu beurteilen, d.h. es sind alle Emissionen zube*
Emissionen der Neuanlage gestützt auf das Verkehrsgutachten vom 3. *Juli* 2003 (*Verkehrsgutachten als Grundlage zum Umweltv*
Verkehrsgutachten) *geschätzt wurden. Das untersuchte Gebiet liegt zwischen den Autobahnanschlüssen Neuenhof und Dietikon.*
Umfrage vom September 2002. *Dabei wurde jeder Postleitzahl eine Hauptzufahrtsroute zugeordnet und die vom Möbelhaus ver*
Gesamtfahrten entsprechend aufgeteilt. Für den voraussehbaren Zustand mit dem Autobahn – Halbanschluss nahm man an, da
Methan Kohlenwasserstoffe]) *des Strassennetzes errechnet. In der Tabelle* 6.1 – 5 *des UVB* (*S.* 32) *werden die jenigen Emissions*
8.2 *Der UVB hat somit im Ergebnis zwar wohl die Emissionen der Altanlage mit den zu erwartenden der neuen verglichen. Dazu wurd*
Berichten, Mitteilungen zur UVP des BUWAL, des Bundesamtes für Strassenbau und der Vereinigung Schweizerischer Verkehrs

Die zu erwartenden Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs werden sich gemäss den Ausführungen im UVB insbesondere im enge
und der Willestrasse und im Nahbereich aus den Parkierungsvorgängen. Zu Recht (*siehe E.* 6.2 *hievor*) *hält der UVB aber fest, dass*
8.3 *Das BUWAL schätzt in seiner Vernehmlassung vom* 13. *Mai* 2005 *die Gesamtemissionen mittels einer Hochrechnung ab. Es führ*
Filialen in Pratteln, Lyss sachund Dietlikon lasse sich nicht ausschliessen, dass das Kundeneinzugsgebiet der Ikea Spreitenbach kl
Gestützt darauf ergebe die vorgenommene Hochrechnung, dass das Vorhaben bei einem DTV von 3100 *Fahrten und einer durchsch*
Emissionen verursachen werde. Im Vergleich dazu würden die Emissionen von Industrie und Gewerbe in der Gemeinde Spreitenba
1) *betragen.*
8.4 *Dem zufolge erweisen sich die Feststellungen des Verwaltungsgerichtes nicht als offensichtlich unrichtig oder unvollständig*
und Mitnahmeeffekte praktisch nicht feststellen lasse und rein hypothetisch bleibe (*E.* 5h/dd *S.* 43 *des angefochtenen Entscheid*
waren, diesen anzuwenden. Hinzukommt, dass die vom Beschwerdeführer verlangte Gesamtfrachtabklärung auch im zitierten L

8.5 Daraus ergibt sich auch, dass die Rügen des Beschwerdeführers, wonach die Würdigung der Luftbelastung willkürlich sowie
und Baurecht noch in den Massnahmenplänen spezifische Verkehrspotenziale festgelegt, die bei Projektierung und Bau von Park
wie der Beschwerdeführer selbst festhält –, dass die neue Anlage zu über durchschnittlichen Emissionen führt (dazu sogleich E. 9
9.
Der Beschwerdeführer bean standet, die Erschliessung der Neuanlage mit öffentlichen Verkehrsmitteln sei im Lichte der bundes
9.1
9.1.1 Es ist unbestritten, dass das Vorhaben in einem lufthygienisch übermässig belasteten Gebiet liegt (E. 5.3 hiervor). Angesicht
und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 364 mit Hinweisen). Der Massnahmenplan gibt die Quellen von Emiss
Gesamtbelastung an, die Massnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung der übermässigen Immissionen sowie den Beitrag, wel
e LRV; BGE 131 II 103 E. 2.5.1 S. 112).
9.1.2 Der Kanton Aargau hat erstmals 1991 einen Massnahmenplan Luft erlassen, welcher in der Zwischenzeit durch den Massna
Erschliessung zu verlagern. Es sollen Rahmenbedingungen entwickelt werden, m den Verkehr von publikumsintensiven Einricht
und öV – Infrastruktur will man eine Reduktion der Fahrten und Fahrleistungen erzielen (Parkplatzbewirtschaftung). Die Erlä
wird auf den Abschnitt S 3.4. (Lärmschutz und Luftreinhaltung) des kantonalen Richtplanes hingewiesen, wonach die Gemeinde
und Nutzungsordnung) beziehungsweise die Parkplätze bewirtschaftet werden müssen, um die verkehrsbedingten Emissionen im
9.1.3 Der Massnahmenplan hat den Charakter einer behördenverbindlichen Verwaltungsverordnung und bildet damit für sich al
oder Betriebsvorschriften im Sinne von Art. 12 Abs. 1 Bst. c USG haben (BGE 125 II 129 E. 7b S. 139; 124 II 272 E. 4 S. 279 ff. mit Hinw
9.2
9.2.1 In Bezug auf die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hat das Bundesgericht verschiedentlich festgestellt, dass Massna
9.2.2 Die Voraussetzung einer hinreichenden Erschliessung ergibt sich aus Bundesrecht (Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG).
Andr Jomini, Kommentar RPG, N. 2 zu Art. 19). Namentlich verlangt das Bundesrecht nicht eine Erschliessung mit öffentlichem V
vom 5. September 2001 in URP 2001 S. 1061 ff., insb. E. 1 d S. 1064 mit Hinweis).
9.2.3 Das kantonale (aargauische) Recht kennt keine gesetzliche Pflicht zur Erschliessung eines Bauvorhabens durch den öffentl
und Güterverkehr über dies verlangt werden kann, dass sie mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sind. Eine bestimmte
Erschliessung ist somit nicht verbindlich vorgegeben. Demgegenüber hat der Kanton Zürich in § 237 Abs. 1 Satz 2 des kantonalen Pla
und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH) vorgeschrieben, bei grösseren Überbauungen müsse die Erreichbarkeit mit d
in Verbindung mit dem Personenverkehrsgesetz und der Angebotsverordnung – für Bauvorhaben mit besonders grossem Publiku
Güteklasse der oberen Kategorie. In den vom Beschwerdeführer zitierten Entscheiden 1P.23/2001 vom 5. September 2001 (Ad lis
sich darum nicht unbesehen auf die aargauische Rechtslage übertragen.

Zu prüfen ist, ob an der kantonalen Grundlage eine öV – Erschliessungspflicht bestimmter Qualität vorsehen.
9.3
9.3.1 Wie bereits gesehen, ist der Massnahmenplan behördenverbindlich. Doch auch darin finden sich keine Aussagen zu einer best
Güteklasse. Den kantonalen Behörden ist demnach nicht vorzuwerfen, sie hätten in dieser Hinsicht die Vorgaben des Massnahmen
Güteklasse C (10 – 19 – Minuten – Takt in Hauptverkehrszeiten) realisiert sei. Diese Richtplanvorgabe wurde im Nutzungsplan
und Einkaufszentrum seine öV – Güteklasse C in Hauptverkehrszeiten (inkl. Samstag) unter überwiegender finanzieller Beteili
der Industriestrasse neue Haltestellen auf dem Areal der Beschwerdegegnerin 1 in beide Fahrtrichtungen eingerichtet (vgl. Anha
1, Massstab 1 : 3′000). Es wird entsprechend den Vorgaben des öV – Konzeptes die Güteklasse C (10 – 19 – Minuten –
Takt) erreicht werden. Bei der Taktfrequenz wird darauf geachtet, dass nach Inbetriebnahme des Einrichtungshauses die Gütekl
Wettingen (RVBW) verläuft von Spreitenbach in Richtung Killwangen, Neuenhof und Wettingen mit zahlreichen Umsteigemögl
und Untersiggenthal bedienen, sowie zur S – Bahn beiden SBB – Bahnhöfen Killwangen, Neuenhof und Wettingen (allgemeine
//www.rvbw.ch). Weiterbesteht bereits heute die Linie 303 des Zürcherischen Verkehrsverbundes (ZVV), welche im 15 –
Minuten – Takt (in den Hauptverkehrszeiten im 10 – Minuten – Takt) vom benachbarten Tivoli Einkaufszentrum via Haltestell
Akten des Verwaltungsgerichtes act. 3, Auszug aus http: //www.vbz.ch). Der Anschluss an die S – Bahn Linien der SBB wird durch
Vorlauf zwischen Dietikon und Spreitenbach auch das projektierte Einrichtungshaus bedienen und allenfalls die bestehende Lin
und Mitwirkungsbericht der Gemeinde Spreitenbach vom 20. Januar 2004 S. 7 und 12; Regionales Gesamtverkehrskonzept Limma
Zürich [PAZ], April 2004; Informationen des Baudepartements des Kantons Aargau zur Mitwirkung betreffend Anpassung Richtp
9.3.2 Der Beschwerdeführer verkennt in seiner Argumentation, dass die Vorschriften des Kantons Zürich nicht auf den Kanton Ar
und Baurecht liegen beiden Kantonen, der Bundesbeschränkt sich insoweit auf die Grundsatzregelungen im RPG (dazu Pierre Tsch
und Freizeitverkehr Glattal der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) nicht zu überzeugen. Diese Untersuchung ist Teile
beiden bestehenden Einkaufsschwerpunkten im Glattal durch eine Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverke
Grossmarkt mit Restaurant, Media – Markt, Ikea, Waro und Fust, einen Quali Markt mit 6 Geschäften, ein Toys'R'US, ein Athlet
und Freizeitmarkt und eine weitere Fust filiale. Vergleichbares gilt für die Gebiete Dübendorf Hochbord und Volketswil Industr

Verkehrsmittel fördernunddiedurchdenmotorisiertenIndividualverkehrverursachtenEmissionenverringernkann(BGE124
9.4Zusammenfassendistdavonauszugehen,dassdievorgeseheneundinderrevidiertenBNOverlangteöV−Erschliessungim
wieaufkantonalerEbene.
10.
DerBeschwerdeführerstelltfernerdieRichtigkeitderParkplatzberechnunginAbredeundbeantragteineReduktionauf234Par
10.1
10.1.1DerRegierungsrathatimRekursverfahrendieursprünglichvorgeseheneAnzahlParkplätzevon1'100imSinneverschärft
10.1.2Parkplatzbeschränkungensindin derLRVnichtgeregelt,sondernfindensichimkantonalenoderkommunalenRaumplan
undBaurecht.SielassensichalsEmissionsbegrenzungauchunmittelbaraufArt.11Abs.2und3sowieArt.12Abs.1lit.bundcUSGs
InfrastruktureineReduktionderFahrtenundFahrleistungenerzieltwerdenmüsse.IndenErläuterungenS.63wirddaraufhinge

DerRegierungsratstütztsichinseinemEntscheidvom30.Juni2004zunächstauf§25Abs.1derAllgemeinenVerordnungzumBaug
undVerkehrsfachleute(VSS)SN640290«Parkieren;Grenzbedarf,reduzierterBedarf,Angebot»verweist.Basierendaufdem
10.1.3FürdieNutzunginkaufszentren«sindinZiff.11derVSS−RichtlinieSN640290−abhängigvonderGrössedesVorhabens
Richtwertefürden Grenzbedarfaufgeführt.Eswird jedochausdrücklichdaraufhingewiesen,dassderParkfeldbedarfeines
PartnerAGAarauderParkplatzbedarffürdenNeubauausSichtderGemeindeam26.Juni2003errechnet.GestütztaufdieErheb
DaimMai2004derEntwurffürdierevidierteVSS−RichtlinieSN640281«Parkieren;AngebotanParkfeldernfürPersonenwage
RichtlinieSN640290nachMeinungdesRegierungsratesnichtmehrneuestenKenntnissenentsprach,forderteerdieAbteilungVe
PartnerAGentsprechendzuergänzen.DieAbteilungVerkehrberücksichtigte−mitBlickaufdenEntwurfderVSS−
RichtlinieSN640281−weitereKriterien,welcheeinenEinflussaufdieErmittlungdesParkbedarfshaben(Standorteinfluss,
undMitnahmeeffekte).IneinerZusammenfassungwurdefestgehalten,dassinsbesondereindenBereichenFussverkehr,konse
10%reduziertwerdenkönne.DievoraussichtlicheAufenthaltsdauerwurdeimVergleichzumGutachtenherabgesetzt.Diesführt

RichtlinieSN640290von860−910Parkfeldern.DieseBerechnungsweise,welchesichnichtanRichtwertenorientiert,sonderna
RichtlinieSN640290ersetzt.

ImSinneverschärfterEmissionsbegrenzungengemässArt.11Abs.3USGwurdesodanneineweitereBeschränkungdesParkraum
15%vorgeschlagen.DiesenFaktorsiehtauch§56dernochnichtrechtskräftigenrevidiertenBau−undNutzungsordnungvor,mit
angeschlossen.
10.2DasBUWALerachtetdiesesiterativeVorgehenderkantonalenBehördenalsgutnachvollziehbar,wohingegendieBerechnun
RichtlinieSN640281unzutreffendseien.DasVorgehendesBeschwerdeführersseinurfürNutzungenmitgeringfügigerVerkeh
10.3DiesenAusführungenistbeizupflichten.WiederumverfehltistindiesemZusammenhangdieForderungdesBeschwerdefü
undkantonalrechtlichenVorgabenzubeachtenhat.WennderBeschwerdeführerargumentiert,dasVerkehrsgutachtenderSchil
PartnerAGberuheaufreinnachfrageorientiertenKriterien,lässterausserAcht,dassdieseZahlenwiegesehenimBeschwerdeve

AuchderVergleichmitdemProjektinDietikonüberzeugtnicht.Abgesehendavon,dassunterschiedlichekantonaleBerechnungsw
undNutzungsmix,andererseitshatdererhebliche Flächenunterschied Einflussaufden Bedarfan Parkplätzen:Derspezifisch
RichtlinieSN640290,TabelleAbb.2«Grenzbedarfan Parkfeldernpro100m2Verkaufsfläche».EinegrössereVerkaufsfläche
ParcinOftringenvergleichen.

Hingegenscheintesangebracht,dergeplantenöV−ErschliessungdurchdieStadtbahn,respektivederenBus−Vorlauf,Rechn
«Beider RealisierungderHaltestelleder Stadtbahn(respektivedesBus−Vorlaufs)imBereichdesEinrichtungshausesprüftder
11.
DerBeschwerdeführererachtetdiein§14terAbs.7BNOvorgeseheneRegelungderParkplatzbewirtschaftungalsungenügend,
11.1Gemäss§14terAbs.7BNOmussimZeitpunktderEröffnungbeipublikumsintensivenNutzungeneinekostenpflichtigeBenu
undöV−Infrastrukturzueiner«Reduktionder FahrtenundFahrleistungenzuerzielen(Parkplatzbewirtschaftung)».Diekantona
11.2WilderNutzungsplanimBaubewilligungsverfahrennichtmehrakzessorischüberprüftwerdenkann,aberauch,weilsicha
amehesteninFormeinerattraktivenErschliessungdurchdenöffentlichenVerkehr−zurVerfügungsteht,umdasEinkaufszent
Urteil1A.251/1993desBundesgerichtsvom17.Mai1995inURP1995S.498,E.4d).
11.3DerBeschwerdeführerberuftsichu.a.aufdieseAusführungen,welchedasBundesgerichtimEntscheidPfäffikon(BGE1
oderwieimvorliegendenVerfahreneinNutzungsplan−einmalrechtskräftiggeworden,hatdieBauherrschaftAnspruchauf E
jedochwirddiePflichtzuParkplatzbewirtschaftungbereitsverbindlichaufNutzungsplanstufeverankert.WerdendieDetails
undsachgerecht,solangediegrundsätzlichePflichtzurParkplatzbewirtschaftungbereitsimNutzungsplanfestgehaltenwird.

Auswirkungsanalyse (Forschungsauftrag 49/00 des ARE, BUWAL, Cercl'Air, MGB, SVI/ASTRA, verfasst durch die Metron V
dass der Preis für einen Parkplatz mindestens Fr. 2.-- pro Stunde betragen und von der ersten Minute an erhoben werden soll. Dar
-- pro Stunde und gleichzeitig eine hohe Akzeptanz erreicht (a.a.O., S. 141). Bei der Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung wer
11.4 *Dem Beschwerdeführer genügt die Möglichkeit, auf Baubewilligungsstufe einen Hauslieferdienst vorzuschreiben, nicht.*
Das Verwaltungsgericht hat zu Recht anerkannt, dass die Einrichtung eines Hauslieferdienstes eine betriebliche Massnahme im S
resp. Verfügungsverfahren überlassen werden, der erst in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens beurteilt werden könne, ob und u

Diese Argumentation des Verwaltungsgerichtes ist nachvollziehbar, zumal auch der Hauslieferungsdienst bereits in die Berechn
12.
Zu erwähnen ist weiter, dass das neue Einrichtungshaus im Minergie-Standard gebaut werden soll. Dieses Haus- und Energiete
6 *Einheiten wöchentlich, welche aus den Verteilzentren in Itingen und Welsangeliefert werden. Die Verteilung vom alten Lager*
Transporter folgen, soweit die Möbel nicht direkt via Hauslieferdienst an die Kunden geliefert werden (UVB. 16 und Anhang 5.
2). *Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Standortverschiebung in das Industriegebiet mit Anbindung an die Autobahn und die re*
Verbesserung darstellt. Die bisherige Parkplatzzahl von 734 konnte wochentags trotz grösserer Verkaufsfläche auf 700 reduzier
Vorlaufes) und der Behaftung des Gemeinderats auf seinen Zusicherungen betreffend Hauslieferdienst wird ein Beitrag zur Re

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die angefochtene Nutzungsplanung unter Mitberücksichtigung der Ergänzung von §
13.
Der Beschwerdeführer erachtet die aargauische Praxis, die Parteientschädigung nach Streitwert zu bemessen, als bundesrechtsw
13.1 *Die kantonalen Behörden haben die Parteientschädigung nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. Nove*
-- pro m2 als realistische Grösse. Unter Berücksichtigung einer Grundstücksfläche von 66'694 m2 resultiere eine Wertsteigerung
--, wovon im Sinne des regierungsrätlichen Entscheids die Werteinbusse am Standort
B. breite von Fr. 2'730'000.-- (13'650 m2 Fr. 200.--) in Abzug zu bringen sei. Der für die Parteientschädigung der Beschwerdege
--. Die Beschwerdegegnerin 1 sei zwar nicht Grundeigentümerin. Hingegen seien ihr Projektierungskosten erwachsen, welche er f
-- zu beziffern seien und welche im Falle einer Beschwerdegutheissung nutzlos geworden wären. Weil von den Projektierungskoste
--. Beiden Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 recht fertige sich angesichts des hohen Streitwerts der Maximalabzug nach § 5 Abs. 2 An
streitwertberechnete Entschädigung nicht gerecht werde, ein Zuschlag nach § 7 Abs. 1 AnwT/AG von 50% zu gewähren. Insgesamt
-- (inkl. Auslagen u. MwSt) belaufen.
13.2 *Der Beschwerdeführer legt gestützt auf die Berechnungen im angefochtenen Urteil dar, dass sein volles Entschädigungsris*
-- beträgt. Zusammen mit den nicht angefochtenen Verfahrenskosten von Fr. 14'428.-- beläuft sich das Prozessrisiko bei vollst
--. Das Bundesrecht enthält zwar keine ausdrücklichen Bestimmungen zur Bemessung der Parteientschädigung im Nutzungsplan
Beschwerdeverfahren und verbietet in diesem Bereich auch nicht die Berücksichtigung des Streitwertes (Urteil 1P.444/2002 vom
-- prom 2 ausgegangen ist, während dem das
Verwaltungsgericht Fr. 200.-- prom 2 als angemessen erachtete. Das kantonale Recht darf aber inhaltlich nicht bundesrechtsw

Unbehelflich ist der Hinweis des Verwaltungsgerichts auf das Urteil 1P.444/2002 des Bundesgerichts vom 23. Juli 2003:
Das Bundesgericht hatte in jenem Fall einzig über kantonales Recht und dem entsprechend nur unter Willkürgesichtspunkten zuu
allenfalls gestützt auf die bestehenden kantonalen Gesetzesgrundlagen -- eine andere Berechnungsweise der Parteientschädig
müssen, welche das Verbandsbeschwerderecht nicht illusorisch werden lässt.
14.
14.1 *Zusammenfassend ergibt sich demnach, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde hinsichtlich der dem Beschwerdeführer*
d.h. in der Hauptsache -- jedoch abzuweisen ist. Die Parteikosten-Verlegung im angefochtenen Entscheid (Ziff. 2, 4 a und 4 b) is
14.2 *Gesamthaft betrachtet obsiegt der Beschwerdeführer bei diesem Prozessausgang nur teilweise, während er in der Hauptsac*
Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird teilweise gutgeheissen und
1.1 *im Genehmigungsbeschluss des Grossen Rates vom 17. August 2004 betr. Änderung der BNO Spreitenbach wird § 14 te ergänzt u*
B. bei der Realisierung der Haltestelle der Stadtbahn (respektive des Bus-Vorlaufs) im Bereich des Einrichtungshauses prüft der
1.2 *Ziff. 2, 4 a und 4 b des Urteils des aargauischen Verwaltungsgerichts vom 23. März 2005 werden aufgehoben und die Sache wird a*
2.
Im Übrigen wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
3.

*DieIkeaImmobilienAGhateineGerichtsgebührvonFr.*2′000.−−*zubezahlen.DieReppisch*−*WerkeAGunddieMüllerMartini*V
*SystemeAGhabenuntersolidarischerHaftbarkeiteineGerichtsgebührvoninsgesamtFr.*2′000.−−*zubezahlen.*
4.
DerVerkehrsclubderSchweiz(*VCS*)*hatfürdasbundesgerichtlicheVerfahrenfolgendeParteientschädigungenzuentrichten*:

4.1*Fr.*4′000.−−*derIkeaImmobilienAG*,
4.2*Fr.*4′000.−−*gemeinsamderReppisch*−*WerkeAGundderMüllerMartiniVersand*−*SystemeAG.*
5.
DiesesUrteilwirddenParteien,*derEinwohnergemeindeSpreitenbach*,*demDepartementBau*,*VerkehrundUmwelt*,*demRegie*
Lausanne,21.*September*2005
ImNamenderI.öffentlichrechtlichenAbteilung
desSchweizerischenBundesgerichts
DerPräsident : *DieGerichtsschreiberin* :