

Arbeitsakte

Akte — Bebauungsplan Augsburg-Bahnhofsareal

bebauungsplan-augsburg-bahnhofsareal

Die Stadt Augsburg hat auf den ehemaligen Bahn-Gleisbrachen westlich des Hauptbahnhofs ein acht- bis zwölfgeschossiges Hochhausquartier als Mischgebiet (MU) festgesetzt — Hotel, Bürotürme, ca. 480 Wohneinheiten. Stellplatzschlüssel auf 0,3 je Wohneinheit abgesenkt. Tiefgaragenzufahrt direkt gegenüber den Schlafräumen der Mandantin.

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (25)
Teil 2	Excel-Tabellen (2)
Teil 3	Word-Dokumente (4)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01-mandat/01-mandatsbogen.md

Mandatsbogen

Kanzlei Brögel & Kollegen — Verwaltungsrecht / Bau- und Planungsrecht Maximilianstraße 47,
86150 Augsburg Telefon 0821 / 4 50 87 – 0 · Telefax 0821 / 4 50 87 – 99 · kanzlei@broegel-recht.de

Aktenzeichen: 184/2024 — BR/MS Angelegt: 12. Juli 2024 · Sachbearbeiterin: RAin Dr. Brögel ·
Sekretariat: Frau Sauter

> Hinweis: Die DOCX-Fassung dieses Mandatsbogens ist eine verkürzte Schriftsatz-Variante. Die folgende Markdown-Fassung ist die vollständige Akten-Notiz.

1. Mandantin

Name	Frau Helene Marianne Vogt-Krämer
Geburtsname	Krämer
Geboren	23. März 1958 in Friedberg (Bayern)
Beruf	Studienrätin a. D.
Anschrift	Provinostraße 18, 86153 Augsburg
Telefon	0821 / 56 14 802 (Festnetz, vormittags)
Mobil	0152 / 33 09 71 88
E-Mail	h.vogt-kraemer@gmx.de
Bankverbindung	Stadtsparkasse Augsburg, DE52 7205 0000 0000 4711 38

Eigentumsverhältnisse:

- Mandantin ist seit 1991 Alleineigentümerin des Grundstücks **Provinostraße 18**, Augsburg, Gemarkung Pfersee, Flurstück 1421/4 (Gründerzeit-Mietshaus, fünf Wohneinheiten, drei davon vermietet, zwei selbstgenutzt durch Mandantin und ihre Schwester).
- Grundbuch von Augsburg, Bl. 18733, Abt. I lfd. Nr. 3.
- Belastungen: keine. Lasten gemäß Auskunft Sparkasse erledigt 2019.

2. Gegenstand des Mandats

Mandantin wendet sich gegen den **Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West – Quartier zwischen Halderstraße, Provinostraße und Bahntrasse"** der Stadt Augsburg.
Stadtratsbeschluss vom **23. Mai 2024**, ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg Nr. 12/2024 vom **14. Juni 2024**.

Der B-Plan setzt auf den bisherigen Gleisbrachen der Deutschen Bahn AG ein Hochhausquartier fest:

- Mischgebiet (MU) mit Wandhöhen bis 28 m (acht Vollgeschosse) und einem Hochhauspunkt 42 m

- Hotel mit ca. 280 Zimmern
- Bürotürme ca. 36.000 m² BGF
- Wohnnutzung ca. 480 Wohneinheiten
- Stellplatzschlüssel **0,3 je Wohneinheit** statt der nach Art. 47 BayBO i. V. m. § 1 Stellplatzsatzung Augsburg 2018 üblichen 1,0
- Tiefgaragenzufahrt unmittelbar gegenüber Provinostraße 18

3. Anliegen / Begehren

Mandantin wünscht:

1. **Normenkontrollantrag gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO** beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, München.
2. **Eilantrag gemäß § 47 Abs. 6 VwGO** zur einstweiligen Außervollzugsetzung, weil unmittelbar mit Bauanträgen des Vorhabenträgers gerechnet wird und die Tiefgaragenzufahrt unumkehrbare Tatsachen schaffen würde.
3. Prüfung möglicher zivilrechtlicher Folgeansprüche (Wertverlust, Mietausfall) – nachrangig.

4. Aufnahme des Sachverhalts

4.1 Vorgeschichte (Schilderung Mandantin)

> "Wir wohnen seit 33 Jahren in der Provinostraße. Auf der anderen Straßenseite war immer das Gleisfeld der Bahn, da war es ruhig. Mit den Plänen für das neue Quartier hat man uns vom ersten Tag an nicht ernst genommen. Auf der Bürgerversammlung im November 2023 hat Herr Stadtbaurat Dr. Schimaneck gesagt, das Projekt sei alternativlos und werde so gebaut. Auf meine Einwendungen hat die Stadt im Mai 2024 mit zwei Sätzen geantwortet. Ich kann nicht akzeptieren, dass mein Schlafzimmer künftig direkt gegenüber einer Tiefgaragenzufahrt liegt."

4.2 Konkret befürchtete Beeinträchtigungen

- Lärmbelastung durch Tiefgaragenzufahrt direkt gegenüber Schlafräumenfenstern
- Verschattung durch 28-m-Riegel im Süd-Osten
- Wegfall des bisherigen Gleisbiotops (Mauersegler-Population, Mandantin nennt namentlich "seit Jahren in Mauerseglerbrutkasten Nr. 4 unseres Hauses einfliegende Vögel")
- Wertverlust der Immobilie (Mandantin hat 2023 Verkehrswertgutachten Wagner & Partner: 1.480.000 €)
- Verkehrszunahme Provinostraße, bisher Anliegerstraße, künftig laut Verkehrsgutachten +3.200 Kfz/Tag

4.3 Bereits ergriffene Schritte

- Einwendungsschreiben vom **27. März 2023** (frühzeitige Beteiligung)
- Einwendungsschreiben vom **18. September 2023** (förmliche Auslegung)
- Einwendungsschreiben vom **04. Februar 2024** (erneute Auslegung)
- Teilnahme Bürgerversammlung Kongress am Park, **14. November 2023**, mit eigenem Redebeitrag (Protokoll-Nr. 11)
- Petition an den Bauausschuss vom **02. Mai 2024** (107 Unterschriften aus der Nachbarschaft)

5. Antragsbefugnis (Erstprüfung)

Mandantin ist unmittelbare Anliegerin (Flurstück 1421/4 grenzt straßenseitig an das Plangebiet). Sie ist Eigentümerin und macht eigene abwägungserhebliche Belange geltend (Wohnruhe, Verschattung, Verkehr, Wert). **Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB liegt vor** (vgl. BVerwG, Beschl. v. 31.01.2017 – 4 BN 28.16).

6. Fristen (Erstberechnung)

Frist	Beginn	Ende
§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO (Normenkontrolle, 1 Jahr ab Bekanntmachung)	15.06.2024	**14.06.2025**
§ 215 Abs. 1 BauGB (Rügefrist, 1 Jahr)	15.06.2024	**14.06.2025**
§ 47 Abs. 6 VwGO (Eilantrag)	jederzeit, solange Hauptsache statthaft	offen

Hinweis Mandantin: Stadt hat zugesagt, mit Baugenehmigungen "nicht vor Herbst 2024" zu beginnen – nicht verbindlich, nicht schriftlich.

7. Honorar und RVG

Bespoken mit Mandantin am 12.07.2024:

- Streitwert Normenkontrolle: **60.000 €** (Streitwertkatalog Nr. 9.8.1)
- Eilantrag: **30.000 €** (halber Hauptsachewert)
- Honorierung nach RVG, 1,6 Verfahrensgebühr + 1,2 Terminsgebühr, zzgl. Auslagen und MwSt.
- Vorschuss 4.500 € binnen 14 Tagen (Mandantin einverstanden).
- Alternativ Stundensatz 320 €/h – Mandantin wünscht ausdrücklich RVG.

8. Interessenkonflikt

Geprüft: kein Mandat für Stadt Augsburg, kein Mandat für Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG, kein Mandat für Deutsche Bahn AG. **Kein Konflikt.**

9. Hinweise an Mandantin

- Hauptsache und Eilantrag werden parallel vorbereitet.
- Eingang Vollmacht erforderlich (siehe gesondertes Schreiben).
- BeA-Einreichung beim BayVGH.
- Termin Erstberatung dokumentiert in Aktenvermerk 12.07.2024 (separat).

Augsburg, 12. Juli 2024

Dr. Andrea Brögel, Rechtsanwältin Fachanwältin für
Verwaltungsrecht

Datei: 01-mandat/02-vollmacht.md

Vollmacht

Vollmacht in Verwaltungssachen

Vollmachtgeberin:

Frau Helene Marianne Vogt-Krämer, geb. Krämer Provinostraße 18, 86153 Augsburg

Bevollmächtigte:

Kanzlei Brögel & Kollegen, vertreten durch Frau Rechtsanwältin Dr. Andrea Brögel, Fachanwältin für Verwaltungsrecht Maximilianstraße 47, 86150 Augsburg

Ich bevollmächtige hiermit die Bevollmächtigten in der Angelegenheit

> **Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West"** der Stadt Augsburg, Bekanntmachung 14. Juni 2024,

mich zu vertreten und zwar insbesondere

1. zur Erhebung eines **Normenkontrollantrags gemäß § 47 VwGO** beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, München,
2. zur Stellung eines **Eilantrags gemäß § 47 Abs. 6 VwGO**,
3. zur Vertretung im behördlichen und gerichtlichen Verfahren in allen Instanzen,
4. zur Akteneinsicht (§ 29 VwVfG, § 100 VwGO),
5. zur Entgegennahme von Zustellungen, Geld und Wertsachen,
6. zur Abgabe, Annahme und Rücknahme von Erklärungen,
7. zur Vertretung gegenüber der Stadt Augsburg, der Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG, der Deutschen Bahn AG und allen weiteren Beteiligten,
8. zur Bestellung von Unterbevollmächtigten,
9. zum Abschluss vergleichsweiser Regelungen.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf etwaige Folgeverfahren (Schadenersatz, Entschädigung, einstweiligen Rechtsschutz).

Augsburg, 12. Juli 2024

_____ Helene Marianne Vogt-Krämer

Datei: 02-bekanntmachung-planurkunde/01-amtsblatt-augsburg-12-2024.md

Amtsblatt der Stadt Augsburg Nr. 12/2024 — Auszug

`` ===== AMTSBLATT
DER STADT AUGSBURG Herausgeber: Oberbürgermeisterin Nr. 12 / 2024 — Augsburg,
14. Juni 2024 =====
``

Bekanntmachung

über die Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 900 mit integrierter Grünordnungsplanung "Augsburg-Bahnhofsviertel West — Quartier zwischen Halderstraße, Provinostraße und Bahntrasse" sowie der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften

Der Stadtrat der Stadt Augsburg hat in seiner Sitzung am **23. Mai 2024** auf Grundlage der §§ 1, 2, 8, 9, 10 BauGB sowie der Art. 23 GO, Art. 81 BayBO den vorgenannten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Halderstraße (südliche Bauflucht),
- im Osten durch die Bahntrasse Augsburg Hbf – München (DB Netz AG, Strecke 5503),
- im Süden durch die nördliche Bauflucht der Provinostraße,
- im Westen durch die Riedingerstraße.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund **6,4 ha**. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Bestandteil dieser Satzung gewordenen Lageplan (Blatt 1 von 3) im Maßstab 1:500.

Wesentlicher Inhalt der Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: **Urbanes Gebiet (MU)** gemäß § 6a BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
 - GRZ bis 0,8 (MU 1 bis MU 3) - GFZ bis 4,5 (MU 1, Hochhauspunkt) - GFZ bis 3,0 (MU 2 / MU 3) - maximale Wandhöhe 28 m (entspricht acht Vollgeschossen) - **ein Hochhauspunkt MU 1 mit Wandhöhe bis 42 m** (zwölf Vollgeschosse)
- Bauweise: abweichende Bauweise, geschlossen mit Sondervorschriften
- Festsetzung Hotel mit ca. 280 Zimmern im MU 2
- Festsetzung Bürotürme rd. 36.000 m² BGF in MU 1 und MU 3
- Festsetzung Wohnnutzung mit rd. 480 Wohneinheiten (gesamt Plangebiet)
- Stellplatzschlüssel **0,3 Stellplätze je Wohneinheit** abweichend von § 1 Stellplatzsatzung Augsburg 2018
- Tiefgaragenzufahrt MU 3 von der Provinostraße aus, mittig zwischen den Hausnummern 16 und 20

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- Gestaltungsvorschriften zu Fassaden, Werbeanlagen, Dachbegrünung
- Stellplatzsatzungs-Modifikation für das Plangebiet (Absenkung 0,3/WE)

Hinweise

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung **in Kraft**.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10a BauGB liegt im Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, An der Blauen Kappe 18, 86152 Augsburg, Zimmer 4.07, während der allgemeinen Dienstzeiten zur Einsicht aus. Jedermann kann die Festsetzungen einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen (§ 10 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 215 Abs. 1 BauGB (Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-, Form- und Abwägungsmängeln binnen eines Jahres) sowie auf die §§ 44 Abs. 3 S. 1 u. 2, 44 Abs. 4 BauGB (Entschädigung) wird hingewiesen.

Eine Verletzung

- der in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
- der Vorschriften über die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) und
- der in § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB bezeichneten Mängel des Abwägungsvorgangs

ist nach § 215 Abs. 1 S. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Augsburg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht wird.

Augsburg, den 14. Juni 2024

Eva Weber Oberbürgermeisterin

`` ===== Amtsblatt
der Stadt Augsburg · Verantwortlich: Pressestelle Druck: Stadtdruckerei
Augsburg · Erscheint zweiwöchentlich
===== ``

Aktenvermerk (RAin Dr. Brögel):

- Erscheinungsdatum: **Freitag, 14. Juni 2024**
- Lauf der Frist § 47 Abs. 2 VwGO: **Beginn 15.06.2024 (Tag nach Bekanntmachung), Ende 14.06.2025 (Samstag — § 222 ZPO, § 57 VwGO i. V. m. § 31 Abs. 3 VwVfG: Verschiebung auf Montag 16.06.2025)**
- Lauf der Frist § 215 Abs. 1 BauGB: identisch.
- **Eingang Amtsblatt:** in Kanzlei am 17.06.2024 per Postausschnittsdienst.

Datei: 02-bekanntmachung-planurkunde/02-planurkunde-begrueundung-auszug.md

Bebauungsplan Nr. 900 — Auszug Planurkunde und Begründung

Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt Bearbeitung: Architekturbüro Lanzendorfer + Strieder, München

Stand: Fassung Satzungsbeschluss 23.05.2024

A. Planzeichnung (textliche Beschreibung)

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets (MU 3, an die Provinostraße angrenzend) wird ein Baukörper mit acht Vollgeschossen und Wandhöhe 28 m festgesetzt. Die Tiefgaragenzufahrt MU 3 ist mittig zwischen den Bestandsgebäuden Provinostraße 16 und Provinostraße 20 angeordnet (Pfeilsymbol Z-3 im Lageplan).

Hochhauspunkt MU 1 (42 m Wandhöhe) im nordöstlichen Bereich am Übergang zur Halderstraße.

Hotel MU 2 in zentraler Lage, sechs bis acht Geschosse.

Festgesetzte Grünflächen: 0,4 ha (Quartiersplatz), 0,15 ha entlang Bahntrasse als Lärmschutz-Grünstreifen.

B. Begründung (Auszüge)

1. Anlass und Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

> "Die Stadt Augsburg verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 900 das Ziel, die seit der Stilllegung der Güterabfertigung Augsburg-Hauptbahnhof brachliegenden Bahnflächen einer hochwertigen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Das Quartier soll als 'urbanes Stadttor' Maßstäbe setzen und einen Beitrag zur dringend benötigten Wohnraumversorgung leisten."

2. Vorhabenbezogene Hinweise

> "Die Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG (im Folgenden: Vorhabenträger) hat sich gegenüber der Stadt Augsburg in einem **Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 12. Mai 2022** verpflichtet, das Quartier nach Maßgabe des in Aufstellung befindlichen B-Plans zu realisieren. Der Vertrag wurde nach Aufstellungsbeschluss notariell ergänzt."

> **[Mit Markierung der Kanzlei Brögel: "Durchführungsvertrag VOR Aufstellungsbeschluss vom 14. Juni 2022 → Indiz für Vorfestlegung / Gefälligkeitsplanung"]**

3. Verkehrserschließung und Stellplätze

> "Die Stadt Augsburg legt der Planung ein integriertes Mobilitätskonzept zugrunde. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zur Tramlinie 2 wird der motorisierte Individualverkehr im Plangebiet bewusst reduziert. Es wird daher ein **Stellplatzschlüssel von 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit** festgesetzt. Die Reduzierung erfolgt gemäß Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO i. V. m. § 1 Stellplatzsatzung Augsburg 2018."

> **[Markierung Kanzlei: "Verweis auf integriertes Mobilitätskonzept — Konzept tatsächlich vorhanden? Im Begründungsband nicht abgedruckt. Begehung Stadtplanungsamt 22.07.2024 ergab: Mobilitätskonzept liegt nur als zweiseitige Stichpunktliste vor, datiert 03.05.2024 (drei Wochen vor Satzungsbeschluss). Vgl. Aktenvermerk 22.07.2024."]**

4. Immissionsschutz

> "Die schalltechnische Begutachtung hat das Ingenieurbüro IBA Akustik GmbH, Nürnberg (Stand 17. April 2024) erstellt. Sie weist nach, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können."

> **[Markierung Kanzlei: "Gutachten umfasst nur Verkehrslärm Halderstraße/Bahn, NICHT Tiefgaragenzufahrt Provinostraße. Außenwohnbereiche der Bestandsgebäude Provinostraße 16, 18, 20 sind nicht untersucht. Vgl. § 6.6"]**

5. Naturschutz

> "Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat das Büro Schwarzenberger + Partner, Landsberg, im Zeitraum **März bis Mai 2023** durchgeführt. Eine Betroffenheit europäischer Vogelarten oder Fledermäuse wurde nicht festgestellt. Vorsorglich werden Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel (Bauzeitfenster Oktober–Februar) festgesetzt."

> **[Markierung Kanzlei: "Begehungszeitraum für Mauersegler (Apus apus) ungeeignet. Mauersegler kehren Ende April aus Afrika zurück und sind erst ab Mai–August in Brutpopulationen erfassbar. März-Mai-Begehung erfasst NUR den Einflug, nicht den tatsächlichen Brutbestand. Vgl. LfU-Hinweise zur saP für Mauersegler, Stand 2021. Mandantin hat in eigenem Haus Provinostraße 18 dokumentierte Mauerseglerbruten (Brutkasten Nr. 4)."]**

6. Anpassung an Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

> "Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg vom 13. Februar 2017 stellt den Geltungsbereich als 'Bahnanlage' dar. Eine Anpassung des B-Plans an den FNP ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 S. 2 BauGB möglich; eine förmliche FNP-Änderung wird nachgeholt."

> **[Markierung Kanzlei: "§ 13 Abs. 2 S. 2 ist hier sachlich falsch zitiert – die Vorschrift betrifft das beschleunigte Verfahren, nicht die FNP-Anpassung. Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB oder § 8 Abs. 3 BauGB? Entwidmung der Bahnfläche nach § 23 AEG? Erforderlich zwingend, da B-Plan auf Bahnanlage rechtlich keine Festsetzungen treffen kann (BVerwG 4 C 7.04)."]**

7. Verfahrensablauf (Kurzfassung)

Schritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	14.06.2022
Durchführungs- u. Erschließungsvertrag (unterzeichnet)	**12.05.2022**
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	01.02.–08.03.2023
Bürgerversammlung Kongress am Park	14.11.2023
Förmliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	04.09.–06.10.2023
Erneute Auslegung (Aufstockung 6 → 8 Geschosse MU 3)	** (keine Eintragung – siehe Vermerk) **
Stadtratsbeschluss / Satzungsbeschluss	23.05.2024
Bekanntmachung	14.06.2024

> **[Markierung Kanzlei: "Aufstockung 6→8 Geschosse MU 3 wurde laut Sitzungsvorlage SR/2024/183 erst zwischen dem 06.10.2023 (Ende Auslegung) und dem Satzungsbeschluss 23.05.2024 vorgenommen. Erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB unterblieben. Das ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beachtlicher Verfahrensfehler, sofern er innerhalb der Jahresfrist gerügt wird."]**

Datei: 02-bekanntmachung-planurkunde/03-bebauungsplan-satzung-volltext.md

Bebauungsplan Nr. 900 — Vollständiger Satzungstext

Stadt Augsburg Bebauungsplan Nr. 900 mit integrierter Grünordnungsplanung "Augsburg-Bahnhofsviertel West — Quartier zwischen Halderstraße, Provinostraße und Bahntrasse"

Fassung Satzungsbeschluss vom 23. Mai 2024

Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Blatt 1 von 3 — Lageplan im Maßstab 1:500 (zeichnerische Festsetzungen)
- Blatt 2 von 3 — Schnittbeschreibungen MU 1, MU 2, MU 3 (zeichnerische Festsetzungen)

- Blatt 3 von 3 — Hinweise und Kennzeichnungen

Beschlossen vom Stadtrat der Stadt Augsburg am 23.05.2024, Drs.-Nr. SR/2024/183. Ausgefertigt am 12.06.2024. Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Augsburg Nr. 12/2024 vom 14.06.2024.

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Augsburg erlässt aufgrund

- der §§ 1, 2, 8, 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 - der §§ 1, 4, 6, 6a, 9 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - der §§ 1 ff. der Planzeichenverordnung (PlanZV),
 - der Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
 - der Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Teil A — Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in der Planzeichnung (Blatt 1 von 3) durch eine umschließende strichpunktierte Linie gekennzeichnete Gebiet im Stadtbezirk 01 Innenstadt — Gemarkung Pfersee — der Stadt Augsburg.

(2) Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Bauflucht der Halderstraße,
- im Osten durch die westliche Begrenzung der Bahntrasse Augsburg Hbf — München (DB Netz AG, Strecke 5503),
- im Süden durch die nördliche Bauflucht der Provinostraße,
- im Westen durch die östliche Bauflucht der Riedingerstraße.

(3) Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 6,42 ha.

(4) Die Flurstücksnummern (Gemarkung Pfersee) sind: 1420/1, 1420/2, 1420/3 (jeweils ehemals DB-Liegenschaft), 1421/1, 1421/2 (Stadt Augsburg), 1422/1 bis 1422/8 (DB Netz AG / DB Immobilien GmbH), 1430 bis 1437 (Stadt Augsburg, ehemalige Bahnhofs-Nebenflächen).

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Plangebiet wird in drei Teilgebiete gegliedert:

- **MU 1** — Urbanes Gebiet, nordöstlicher Bereich an der Halderstraße / Bahntrasse (rd. 1,8 ha)
- **MU 2** — Urbanes Gebiet, zentraler Bereich (rd. 2,1 ha)
- **MU 3** — Urbanes Gebiet, südöstlicher Bereich, angrenzend an Provinostraße (rd. 1,4 ha)

(2) In den Teilgebieten MU 1, MU 2 und MU 3 ist ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

a) Wohngebäude, b) Geschäfts- und Bürogebäude, c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, d) sonstige Gewerbebetriebe, e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, f) Tankstellen, soweit sie nicht zu erheblichen Belästigungen oder zu wesentlichen Nutzungseinschränkungen für die Umgebung führen.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO ausschließlich in den Erdgeschossen entlang der Halderstraße im Teilgebiet MU 1.

(4) Nicht zulässig sind:

a) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, b) Bordelle und bordellartige Betriebe, c) Wettbüros nach § 8a Rennwett- und Lotteriegesetz, d) Tankstellen im Teilgebiet MU 3.

(5) Im Teilgebiet MU 2 ist im Erdgeschoss und in den darunter liegenden Geschossen entlang der Riedingerstraße ein Hotel mit höchstens 280 Zimmern zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

Teilgebiet	GRZ
MU 1	0,8
MU 2	0,8
MU 3	0,8

Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig bis zu einer Versiegelungsgrenze von 0,9.

(2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt:

Teilgebiet	GFZ
MU 1	4,5
MU 2	3,0
MU 3	3,0

(3) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der **maximalen Wandhöhe** wie folgt bestimmt:

Teilgebiet	maximale Wandhöhe ab oberer Geländekante
MU 1, Bereich Hochhauspunkt im Lageplan eingezeichnet	42 m (entsprechend ca. 12 Vollgeschossen)
MU 1, übriger Bereich	28 m (entsprechend ca. 8 Vollgeschossen)
MU 2	23 m bis 28 m (gestaffelt, siehe Planzeichnung)
MU 3	**28 m (entsprechend ca. 8 Vollgeschossen)**

(4) Die Bezugshöhe für die Höhenmessung ist die obere Geländekante der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße auf Höhe der Mitte der zugewandten Hausfront, gemittelt über die Bauflucht.

(5) Im Teilgebiet MU 1 ist im Bereich des in der Planzeichnung als "HHP" gekennzeichneten Hochhauspunkts eine Mindest-Wandhöhe von 36 m einzuhalten.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(1) In den Teilgebieten MU 1, MU 2 und MU 3 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie ergibt sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Baulinien.

(2) Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind:

a) Tiefgaragen unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der notwendigen Zufahrten, b) Mülleinhausungen, c) Fahrradabstellanlagen bis 25 m² je Anlage und insgesamt 80 m² je Teilgebiet, d) bauliche Anlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation.

§ 5 Verkehrsflächen und Erschließung

(1) Die in der Planzeichnung als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzten Flächen dienen der Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz.

(2) Die Erschließung erfolgt:

a) im Norden über die Halderstraße, b) im Süden über die Provinostraße, c) der Riedingerstraße kommt eine ergänzende Erschließungsfunktion zu.

(3) Die **Tiefgaragenzufahrt für das Teilgebiet MU 3** wird auf der Südseite des Teilgebiets von der **Provinostraße** ausgehend festgesetzt. Ihre Lage ist in der Planzeichnung durch das Pfeilsymbol "Z-3" zwischen den Grundstücksgrenzen Provinostraße 16 und Provinostraße 20 markiert. Die Zufahrtsbreite beträgt einschließlich Schleppkurven 6,50 m.

(4) Die Tiefgaragenzufahrt für die Teilgebiete MU 1 und MU 2 wird auf der Nordseite von der Halderstraße aus festgesetzt (Pfeilsymbol "Z-1" und "Z-2" in der Planzeichnung).

(5) Die Stadt Augsburg behält sich vor, die Verkehrsführung auf der Provinostraße im Bereich der Tiefgaragenzufahrt MU 3 durch verkehrsregelnde Anordnung (Halteverbote, Tempo-30-Regelung) anzupassen. Diese Anpassung ist im Mobilitätskonzept gemäß § 11 dieser Satzung beschrieben.

§ 6 Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze

(1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind unzulässig, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen sowie höchstens vier Besucher-Kurzparkständen je Teilgebiet im öffentlichen Straßenraum.

(2) **Abweichend von § 1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg vom 12.12.2018 wird für Wohnungen im Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.** Diese Reduzierung beruht auf:

a) der hervorragenden ÖPNV-Anbindung (Hauptbahnhof in 350 m Entfernung, Tramlinie 2 mit Haltestelle "Königsplatz" in 280 m Entfernung, neun Buslinien in 250 m Entfernung), b) dem in § 11 dieser Satzung festgesetzten integrierten Mobilitätskonzept, c) dem Stadtratsbeschluss vom 14.12.2023 (Drs.-Nr. SR/2023/487) zur Förderung autoarmer Quartiere.

(3) Für Büro- und Geschäftsräume wird der Stellplatzschlüssel auf 0,5 Stellplätze je 100 m² Nutzfläche festgesetzt (Stellplatzsatzung 2018: 1,0/100 m²).

(4) Für das Hotel im MU 2 sind 0,3 Stellplätze je Hotelzimmer vorzusehen (Stellplatzsatzung 2018: 0,5/Hotelzimmer).

(5) Mindest-Fahrradabstellplätze: 2,0 je Wohneinheit; 1,5 je 100 m² Bürofläche; 0,5 je Hotelzimmer. Mindestens 60 % der Fahrradabstellplätze sind überdacht herzustellen, davon mindestens 30 % als Lastenrad- und Mehrkind-Stellplätze (Mindestbreite je Stellplatz 1,20 m).

§ 7 Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen

(1) Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche "Quartiersplatz" mit 0,40 ha im zentralen Bereich zwischen MU 1, MU 2 und MU 3 (in der Planzeichnung als "QP" gekennzeichnet).

(2) Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche "Lärmschutz-Grünstreifen" mit 0,15 ha entlang der östlichen Plangebietsgrenze zur Bahntrasse.

(3) Die Grünflächen sind dauerhaft als landschaftlich gestaltete, der Allgemeinheit zugängliche Flächen zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege obliegt der Stadt Augsburg.

§ 8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Im gesamten Plangebiet sind die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils geltenden Fassung an die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungselemente) maßgebend.

(2) Für die zur Bahntrasse zugewandten Fassaden der Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 wird ein passiver Schallschutz mit Schallschutzklasse VI (DIN 4109-1) festgesetzt. Vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) sind nicht öffenbare Verglasungen mit ergänzender mechanischer Lüftungsanlage (mit Schalldämpfer) zwingend.

(3) Für die zur Halderstraße zugewandten Fassaden ist ebenfalls Schallschutzklasse VI vorzusehen.

(4) Die zur Provinostraße zugewandten Fassaden des Teilgebiets MU 3 sind im Schallschutzklasse IV auszuführen.

(5) Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachterrassen, Mietergärten) sind nur dort zulässig, wo der Tag-Beurteilungspegel der DIN 18005 (Mischgebiet 60 dB(A) tagsüber) eingehalten ist. Im Lärmkonfliktbereich (Bahn- und Halderstraßen-zugewandte Seiten) sind Außenwohnbereiche nur als verglasten, lärmgeschützten Loggien zulässig.

§ 9 Begrünungs- und Naturschutzfestsetzungen

(1) **Dachbegrünung:** Sämtliche Flachdächer mit Dachneigung bis 10 ° sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 8 cm). Davon ausgenommen sind Bereiche für Solaranlagen, technische Aufbauten sowie Dachterrassen.

(2) **Fassadenbegrünung:** An den nicht-fensterseitigen Fassadenabschnitten ist je Teilgebiet ein Anteil von mindestens 25 % der bauteilbezogenen Fassadenfläche als grüne Wand auszubilden (Rankhilfen oder lebende Wandsysteme).

(3) **Baumbestand:** Der in der Planzeichnung mit Baumsymbol "B" markierte Baumbestand ist zu erhalten. Bei Verlust eines Baums durch Krankheit, Sturmschaden oder unvermeidbare Bauarbeiten ist eine Neupflanzung im Verhältnis 1:1 mit einem standortgerechten Laubbaum mindestens 14 / 16 cm Stammumfang an gleicher Stelle vorzunehmen.

(4) **Artenschutz:** An den Fassaden der Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 sind im Bereich der Dachzonen mindestens 60 künstliche Nisthilfen für Mauersegler (*Apus apus*) und 30 künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) anzubringen. Die genaue Lage und Ausführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bauzeitfenster für Bestandsgebäude-Abbruch und Baufeld-Freimachung: **1. Oktober bis 28. Februar** (außerhalb der Brutzeit).

§ 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Der Lärmschutz-Grünstreifen entlang der Bahntrasse (§ 7 Abs. 2) erfüllt zugleich Funktion als Maßnahmenfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsausgleich).

(2) Externe Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen der Stadt Augsburg im Bereich Lechauen Nord (Fl.-Nrn. 8413, 8414, 8415, Gemarkung Augsburg, ca. 1,2 ha) durchgeführt. Inhalt: Extensivierung Wiesengesellschaft, Anlage Streuobstreihe, Anlage Tümpel für Amphibien.

§ 11 Mobilitätskonzept

(1) Das integrierte Mobilitätskonzept für das Plangebiet ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung (Anlage B-1 zur Begründung). Es regelt insbesondere:

a) verbindliche Bereitstellung von 80 Carsharing-Stellplätzen für mindestens drei verschiedene Anbieter, b) Mobilitätsstation am Quartiersplatz mit Lastenrad- und Pedelec-Verleih, c) Mietverträge sind durch den Vorhabenträger und nachfolgende Eigentümer mit einem ÖPNV-Jahresticket (AVV-Jobticket-Variante) für jede neuvermietete Wohneinheit für die ersten 24 Monate auszustatten, d) Festsetzung Carsharing-Quote: mindestens 1 Carsharing-Stellplatz je 6 Wohneinheiten, e) bauliche und betriebliche Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs.

(2) Das Mobilitätskonzept ist von der jeweiligen Bauherrschaft im Bauantragsverfahren in Form eines Mobilitätsplans zu konkretisieren und vor Baubeginn der Stadt Augsburg vorzulegen. Bei wesentlichen Abweichungen kann die Stadt Augsburg Auflagen anordnen.

§ 12 Energetische Anforderungen

(1) Sämtliche Neubauten im Plangebiet sind im Standard KfW-Effizienzhaus 40 oder vergleichbar (auf den jeweils gültigen Standard nach GEG bezogen) zu errichten.

(2) Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer installierten Mindestleistung von 12 kWp je 1.000 m² Bruttogeschossfläche zu errichten. Die Photovoltaik-Anlagen sind mit der Dachbegrünung kombinierbar (Solar-Gründach).

(3) Die Wärmeversorgung erfolgt über den Fernwärme-Anschluss des Energieanbieters Stadtwerke Augsburg (Fernwärme-Konzession "Bahnhofsviertel West", Beschluss Stadtrat 12.10.2023).

Teil B — Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

§ 13 Fassaden- und Gestaltungsvorschriften

(1) Materialgebote für Außenfassaden: Sicht-Mauerwerk, Putz auf Mauerwerk, Holz (FSC- oder PEFC-zertifiziert), gepressten Naturwerkstein. Metalle nur in untergeordneter Funktion. Verboten sind: Kunststoff- und Faserzement-Verkleidungen als Hauptmaterial; reflektierende Glasfassaden mit Reflexionsgrad über 15 %.

(2) Farbgebung: gedeckte Erdtöne (RAL 1000 — 1099, 7000 — 7099, 8000 — 8099). Untergeordnete Akzentflächen sind in abweichender Farbgebung bis maximal 8 % der Fassadenfläche je Teilgebiet zulässig.

(3) Dachform: Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (Neigung bis 15 °). Sattel- und Walmdächer sind unzulässig.

§ 14 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

(2) Höchstgröße je Werbeanlage: 1,5 m² (Einzelhandel im Erdgeschoss), 0,8 m² (Sonstige). Selbstleuchtende Werbeanlagen unzulässig im Bereich der zur Provinostraße zugewandten Fassaden im MU 3 (Rücksicht auf Nachbarschaft).

(3) Werbeanlagen oberhalb der Höhe des ersten Obergeschosses sind im gesamten Plangebiet unzulässig, ausgenommen das Hotel-Sigel an der Riedingerstraße-zugewandten Fassade MU 2 (höchstens 4,0 m²).

§ 15 Einfriedungen

(1) Einfriedungen privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum sind als transparente Stab- oder Stahlgitter mit Maximalhöhe 1,40 m oder als Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

(2) Mauern und blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

§ 16 Außenbeleuchtung

(1) Die Außenbeleuchtung des Plangebiets ist insektenfreundlich auszuführen (LED mit warmer Lichttemperatur 2.700–3.000 K, hohe Schutzart gegen Streulicht, Abschaltung bzw. Dimmung im Zeitraum 23:00 bis 5:00 Uhr).

(2) Werbeanlagen mit Selbstleuchtanteil sind ab 22:00 Uhr abzuschalten oder zu dimmen.

Teil C — Hinweise und Kennzeichnungen

§ 17 Altlasten

Das Plangebiet umfasst Flächen mit historisch bedingter Vorbelastung (ehemaliger Eisenbahnbetrieb, Loksuppen, Treibstoff-Lagerung). Folgende Flächen sind im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Stadt Augsburg verzeichnet:

- Fl.-Nr. 1420/1 (Verdachtsfläche "Lok-Tankplatz", Vor-Sanierung 2019 abgeschlossen),
- Fl.-Nr. 1430 bis 1433 ("Werkstattbereich Güterbahnhof", Sanierung in Vorbereitung).

Vor Baubeginn sind durchgeführte Sanierungs-Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

§ 18 Bahnflächen / § 38 BauGB

Die Flächen Fl.-Nr. 1422/1 bis 1422/8 (DB Netz AG / DB Immobilien GmbH) waren zum Zeitpunkt der Auslegung dieses Bebauungsplans noch nicht förmlich entwidmet im Sinne des § 23 AEG. Die DB Netz AG hat mit Schreiben vom 08.02.2024 mitgeteilt, dass mit einer Entwidmung im Q4/2024 gerechnet werde.

[Anmerkung Kanzlei Brögel (Akteneinsicht 22.07.2024): Diese Hinweise sind kein "Hinweis" im Sinne der Planzeichenverordnung, sondern materiell-rechtlich entscheidend. Nach § 38 BauGB und der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. v. 16.12.2004 – 4 C 7.04) kann die Stadt für nicht-entwidmete Bahnflächen keine bauleitplanerischen Festsetzungen treffen. Der Bebauungsplan ist insoweit nichtig.]

§ 19 Denkmalschutz

In der Provinostraße 14 (außerhalb des Plangebiets, aber angrenzend) befindet sich ein Baudenkmal (Bayerische Denkmalliste D-7-61-000-1924). Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, soweit sie Einfluss auf das Erscheinungsbild dieses Denkmals haben.

Teil D — Schlussbestimmungen

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 21 Ausfertigung

Augsburg, den 12. Juni 2024

Eva Weber Oberbürgermeisterin

(Siegel der Stadt Augsburg)

Anlagen, die Bestandteil dieser Satzung sind:

- **Anlage A-1** — Planzeichnung Blatt 1 (Lageplan M 1:500)
- **Anlage A-2** — Planzeichnung Blatt 2 (Schnitte MU 1, MU 2, MU 3)
- **Anlage A-3** — Planzeichnung Blatt 3 (Hinweise, Kennzeichnungen)
- **Anlage B** — Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB einschließlich Umweltbericht (separates Dokument, siehe `02-bekanntmachung-planurkunde/03-begrueundung-volltext.md`)
- **Anlage B-1** — Integriertes Mobilitätskonzept (siehe `02-bekanntmachung-planurkunde/04-mobilitaetskonzept-volltext.md`)
- **Anlage C** — Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Aktenvermerk der Kanzlei Brögel & Kollegen zum Satzungstext (Stand 22.07.2024):

Der Volltext der Satzung wurde im Rahmen der Akteneinsicht am 22.07.2024 (Stadtplanungsamt, Zimmer 4.07) vollständig kopiert. Folgende rechtliche Würdigung wird vorgenommen:

1. **§ 2 Abs. 2 — Urbanes Gebiet § 6a BauNVO:** Anwendung neue Gebietskategorie ist als solche zulässig. Mit den festgesetzten GFZ-Werten (bis 4,5) wird allerdings das übliche Maß weit überschritten — Frage der Erforderlichkeit § 1 Abs. 3 BauGB stellt sich.
2. **§ 3 Abs. 3 — Wandhöhe MU 3 28 m:** Aufstockung von 6 auf 8 Geschossen wurde **nach Ende der förmlichen Auslegung 06.10.2023** vorgenommen (Beschluss Bauausschuss 23.01.2024). **Erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB unterblieben.** Vgl. Schriftsatz Normenkontrollantrag B.I.1.
3. **§ 5 Abs. 3 — Tiefgaragenzufahrt MU 3:** Lage zwischen Provinostraße 16 und 20 ist **8 m gegenüber Schlafräumen Provinostraße 18** (Mandantin). Im Schallschutzgutachten der IBA Akustik GmbH **nicht berücksichtigt** (siehe `07-gutachten/01-schallschutzgutachten-iba-akustik-auszug.md`). Ermittlungsdefizit § 2 Abs. 3 BauGB.
4. **§ 6 Abs. 2 — Stellplatzschlüssel 0,3/WE:** Reduzierung von Stellplatzsatzung 2018 (1,0/WE) auf 0,3/WE ist **70 %** der ursprünglichen Pflicht. Diese erhebliche Absenkung verlangt nach Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO ein **tragfähiges Mobilitätskonzept**. Im Anlagenband B-1 ist das Mobilitätskonzept nur als zweiseitige Stichpunktliste vom 03.05.2024 (drei Wochen vor Satzungsbeschluss) enthalten. **Ermittlungs- und Bewertungsdefizit § 2 Abs. 3 BauGB.**
5. **§ 9 Abs. 4 — Artenschutz:** Festsetzung von 60 Mauersegler-Nisthilfen ist Vermeidungsmaßnahme. Sie kann eine **fehlerhafte saP** (Erfassungszeitraum) nicht heilen.
6. **§ 18 — Bahnflächen:** Hinweis auf nicht-entwidmete DB-Flächen ist **selbst materiell zugestandener Mangel**. § 38 BauGB / BVerwG 4 C 7.04 erlauben keine Festsetzungen auf nicht-entwidmeten Bahnflächen.
7. **§ 21 — Ausfertigung:** Ausfertigung 12.06.2024 erfolgte zwei Tage vor Bekanntmachung. Bayerische Ausfertigungs-Praxis prüfen (LfStad-Hinweise 2022). Soweit die Ausfertigung nicht mit Echtsiegel und nicht im Original durch die Oberbürgermeisterin (sondern nach Bekanntmachungs-Stempel Vertretung durch den Stadtdirektor) erfolgt ist, könnte zusätzlicher Verfahrensfehler vorliegen — Akteneinsicht bei Ausfertigungsoriginal noch ausstehend.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 900 — Vollständiger Text

Stadt Augsburg — Stadtplanungsamt Bebauungsplan Nr. 900 mit integrierter Grünordnungsplanung
"Augsburg-Bahnhofsviertel West"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB einschließlich Umweltbericht (separate Anlage)

Fassung Satzungsbeschluss vom 23.05.2024 — Stand 17.05.2024

Bearbeitung: Stadtplanungsamt Stadt Augsburg, Stadtbaurat Manfred Schimanek; Architekturbüro
Lanzendorfer + Strieder, München (Plan-Bearbeitung)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung
2. Ziele und Zwecke
3. Plangebiet und Bestand
4. Übergeordnete Planungen
5. Verfahrensablauf
6. Festsetzungs-Konzept
7. Verkehrserschließung und Mobilitätskonzept
8. Immissionsschutz
9. Naturschutz und Artenschutz
10. Eingriffsregelung und Ausgleich
11. Bahnflächen / § 38 BauGB
12. Stellplatzsatzungs-Reduzierung
13. Wirtschaftliche Folgen
14. Zusammenfassende Bewertung

1. Anlass der Planung

Mit der Stilllegung des Güter-Bahnhofs Augsburg-Hauptbahnhof (Schritt-für-Schritt 2014 bis 2020) sind westlich des Hauptbahnhofs zwischen Halderstraße, Provinostraße und Bahntrasse ca. 6,4 ha Bahnflächen entbehrlich geworden. Die DB Immobilien GmbH hat diese Flächen ab 2021 schrittweise an einen privaten Vorhabenträger veräußert (Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG, im Folgenden: Vorhabenträger). Dieser hat Anfang 2022 erstmalig konzeptionelle Überlegungen zu einer Quartiersentwicklung vorgelegt.

Die Stadt Augsburg verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 900 das Ziel, die seit der Stilllegung der Güterabfertigung brachliegenden Bahnflächen einer hochwertigen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Das Quartier soll als "urbanes Stadttor" Maßstäbe setzen und einen Beitrag zur dringend benötigten

Wohnraumversorgung leisten.

[Markierung Kanzlei Brögel: Formulierung "dringend benötigte Wohnraumversorgung" ist Standard-Topos. Sie ersetzt keine bereitgestellten Lehrmaterialien und keine verifizierte Quellenarbeit.]

2. Ziele und Zwecke

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Reaktivierung Bahnbrache, Förderung der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB),
- Schaffung von ca. 480 neuen Wohneinheiten verschiedener Größenklassen,
- Schaffung von Flächen für Bürogewerbe (rd. 36.000 m² Bruttogeschossfläche),
- Schaffung eines Hotelstandorts (rd. 280 Zimmer),
- Anlage öffentlicher Freiflächen und eines Quartiersplatzes,
- Umsetzung der mobilitätsbezogenen Klimaschutzziele der Stadt Augsburg (Stadtratsbeschluss 14.12.2023, autoarme Quartiere),
- Schaffung eines städtebaulich markanten "Stadttors" mit Hochhauspunkt am Übergang Halderstraße/Bahn.

[Markierung Kanzlei Brögel: Die Ziele "Hochhauspunkt" und "autoarmes Quartier" sind klar erst durch den Vorhabenträger-Vorschlag 2022 in die Planung eingeflossen, nicht aus eigenständigem städtebaulichen Konzept der Stadt entstanden. Indiz für Gefälligkeitsplanung.]

3. Plangebiet und Bestand

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Innenstadt — Gemarkung Pfersee — zwischen Hauptbahnhof Augsburg im Osten und der bestehenden gründerzeitlichen Wohnbebauung der Provinostraße im Süden. Die Halderstraße bildet im Norden die Grenze; im Westen schließt das Plangebiet an die Riedingerstraße an.

3.2 Bestand

Die Flächen sind im Wesentlichen brachgefallen. Folgende Bestandselemente sind vorhanden:

- ehemalige Gleisanlagen (entfernt 2020 — 2022),
- ehemalige Werkstatt-Halle (Abbruch 2023, vor Aufstellungs-Beschluss),
- ehemaliger Wasserturm (Baudenkmal außerhalb Plangebiet, in Sichtweite),
- vereinzelter Baumbewuchs (ca. 28 Bäume mittlerer und alter Standzeit, davon 18 erhaltenswert),
- nicht erschlossene Flächen ohne Versorgungs-Anschlüsse.

3.3 Nachbarbebauung

Die südlich angrenzende Bebauung an der Provinostraße ist überwiegend gründerzeitlich (Baujahre 1885 — 1910), drei- bis viergeschossig mit Putzfassaden und Sattel- oder Mansarddächern. Sie steht teilweise unter Ensembleschutz nach Bayerischem Denkmalschutzgesetz. Die Mandanten-Liegenschaft Provinostraße 18 ist ein viergeschossiges Gründerzeit-Mietshaus mit fünf Wohnungen je Etage und Hof-Anbau, **denkmalwürdig** (siehe Bayerische Denkmalliste D-7-61-000-1924, betr. Hausnummer 14, aber Ensemble-Schutz auch für 16, 18, 20).

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg vom 13.02.2017 stellt den Geltungsbereich als **"Bahnanlage"** dar. Eine Anpassung des B-Plans an den FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 S. 2 BauGB durchgeführt; eine förmliche FNP-Änderung wird parallel oder nachgehend vorbereitet.

[Markierung Kanzlei Brögel: § 13 Abs. 2 S. 2 BauGB ist hier sachlich falsch zitiert. § 13 Abs. 2 betrifft das beschleunigte Verfahren bei B-Plan-Änderungen, nicht die FNP-Anpassung. Die FNP-Berichtigung ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (im beschleunigten Verfahren) oder über § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) zu klären. Hier hätte ein Parallelverfahren (gleichzeitige FNP-Änderung) erfolgen müssen. Verstoß gegen Anpassungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB.]

Hinzu kommt: Bei Bahnflächen, die noch nicht entwidmet sind, kann auch die FNP-Anpassung nicht über Berichtigung erfolgen — vielmehr ist erst die Entwidmung nach § 23 AEG abzuwarten. Vgl. BVerwG, Urt. v. 16.12.2004 – 4 C 7.04 (Bahnflächen).]

4.2 Sonstige Planungen

- Landschaftsplan Augsburg: Fläche als "Bahnanlage" ohne Pflege-Hinweise.
- Lärm-Aktionsplan Augsburg 2018: Hinweise auf hohe Bahnlärm-Belastung im Bereich.
- Klimaschutz-Konzept Augsburg 2030: Förderung Innenentwicklung mit autoarmen Quartieren.

5. Verfahrensablauf

Schritt	Datum
Vor-Konzept Vorhabenträger eingereicht	März 2022
Durchführungs- und Erschließungsvertrag unterzeichnet	**12.05.2022**
Aufstellungsbeschluss Stadtrat	14.06.2022
Notarielle Ergänzung Durchführungsvertrag	18.07.2022
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	01.02. — 08.03.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB	01.02. — 24.03.2023
Behandlung früher Einwendungen Bauausschuss	22.04.2023
Förmliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	04.09. — 06.10.2023
Förmliche Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	04.09. — 24.10.2023

Schritt	Datum
Bürgerversammlung Kongress am Park	14.11.2023
Behandlung Einwendungen / Abwägung	23.01.2024
Aufstockung MU 3 (6 → 8 Geschosse), keine erneute Auslegung	**23.01.2024**
Erstellung Mobilitätskonzept (Stichpunktliste)	03.05.2024
Stadtratsbeschluss / Satzungsbeschluss	23.05.2024
Ausfertigung Oberbürgermeisterin	12.06.2024
Bekanntmachung im Amtsblatt Augsburg Nr. 12/2024	14.06.2024

[Markierung Kanzlei Brögel: Schlüsselverhalten:

- a) Durchführungsvertrag vom **12.05.2022** wurde **VOR** Aufstellungsbeschluss vom 14.06.2022 unterzeichnet. Vgl. § 1 Abs. 7 BauGB; BVerwG 4 C 56.84 (Gefälligkeitsplanung).
- b) Aufstockung MU 3 (6 → 8 Geschosse) am 23.01.2024 — also **nach Ende der förmlichen Auslegung 06.10.2023** — ohne erneute Auslegung. § 4a Abs. 3 BauGB beachtlich nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2.
- c) Mobilitätskonzept erst am 03.05.2024 erstellt, **drei Wochen vor Satzungsbeschluss**. Ermittlungsdefizit § 2 Abs. 3 BauGB.
- d) Bürgerversammlung 14.11.2023 — **nach** Ende der Auslegung 06.10.2023. Nach § 4 Abs. 1 BauGB hätten die Einwendungen vor der Auslegung erörtert werden sollen.]

6. Festsetzungs-Konzept

6.1 Art der Nutzung

Die Stadt Augsburg setzt für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet § 6a BauNVO fest. Das urbane Gebiet erlaubt einen für die Quartiersentwicklung sachgerechten Nutzungsmix von Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Beherbergung und kulturellen Nutzungen.

6.2 Maß der Nutzung

Die festgesetzte GFZ (Geschossflächenzahl) liegt mit Werten bis 4,5 (MU 1 Hochhauspunkt), 3,0 (MU 2, MU 3) deutlich über dem Bestand. Diese Verdichtung wird mit den Zielen der Innenentwicklung, der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und der Nähe zum Hauptbahnhof gerechtfertigt.

Die Wandhöhen werden gestaffelt festgesetzt — Hochhauspunkt MU 1 bis 42 m, übrige Bereiche MU 1 / MU 2 / MU 3 bis 28 m. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Höhenstaffelung von Osten (Bahn-zugewandte Seite mit Hochhauspunkt) nach Westen (Riedingerstraße) und Süden (Provinostraße) vor, um eine harmonische Anpassung an die niedriger ausgebildete Bestandsbebauung zu erreichen.

[**Markierung Kanzlei Brögel:** Die Behauptung einer "harmonischen Anpassung" an die Bestandsbebauung im Süden (Provinostraße) hält einer Überprüfung nicht stand. Die Provinostraße-Bestandsbebauung ist drei- bis viergeschossig (12 — 16 m Wandhöhe). Das **MU 3 wird mit 28 m Wandhöhe direkt gegenüber** der dreigeschossigen Bestandsbebauung festgesetzt. Das ist keine "Staffelung", sondern eine **abrupte Höhendifferenz**. Verschattung der Provinostraße-Bestandsgebäude in den Wintermonaten wird unzureichend gewürdigt — Verschattungsstudie wurde erst NACH der Auslegung erstellt. **Abwägungsdefizit § 1 Abs. 7 BauGB.]**

6.3 Geschäftsbereiche und Hotel

Die Festsetzung eines Hotels im MU 2 mit 280 Zimmern berücksichtigt die zentrale Lage am Hauptbahnhof. Die Bürotürme in MU 1 und MU 3 ergänzen den Quartiersmix und bedienen den anhaltenden Bedarf an modernem Büroraum in zentraler Lage.

6.4 Quartiersplatz

Der zentrale Quartiersplatz mit 0,40 ha als öffentliche Grünfläche dient der Aufenthalts-Qualität, der sozialen Begegnung und der Klima-Anpassung.

7. Verkehrserschließung und Mobilitätskonzept

7.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über drei Achsen: Halderstraße (Hauptzufahrt, Tiefgaragen MU 1 und MU 2), Riedingerstraße (ergänzend) und **Provinostraße (Tiefgaragenzufahrt MU 3)**.

Die Tiefgaragenzufahrt MU 3 wird auf der Provinostraße zwischen den Hausnummern 16 und 20 festgesetzt. Diese Position wurde gewählt, weil:

a) eine Erschließung über die Halderstraße aufgrund der DB-Trasse technisch ausgeschlossen ist, b) der Quartiersplatz nicht durchschnitten werden soll, c) die Provinostraße verkehrlich genug Aufnahmekapazität für die Zusatzbelastung von ca. 280 zusätzlichen Stellplätzen aufweist.

[**Markierung Kanzlei Brögel:** Die Begründung ist defizitär. Folgende Aspekte fehlen:

- a) **Verkehrs-Gutachten** zur tatsächlichen Aufnahmekapazität der Provinostraße — nicht in Akten enthalten.
- b) **Lärm-Auswirkungen** der Zufahrt auf die unmittelbar betroffenen Schlafräume Fenster Provinostraße 16, 18, 20 — vom Schallschutzgutachten **ausdrücklich ausgeklammert**.
- c) **Alternativen-Prüfung** — Wurde eine Zufahrt über Riedingerstraße geprüft? Eine Zufahrt aus westlicher Richtung würde die Provinostraße entlasten.

Ermittlungsdefizit § 2 Abs. 3 BauGB.]

7.2 Mobilitätskonzept

Das integrierte Mobilitätskonzept ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage B-1) und Bestandteil der Satzung (§ 11). Es ist Grundlage der Stellplatzreduzierung gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung.

Die Stellplatzreduzierung von 1,0 (Stellplatzsatzung Augsburg 2018) auf **0,3 Stellplätze je Wohneinheit** entspricht einer Absenkung um 70 %. Sie ist gerechtfertigt durch:

- ÖPNV-Nähe (Hauptbahnhof 350 m, Tram 280 m, neun Buslinien 250 m),
- verbindliche Bereitstellung von 80 Carsharing-Stellplätzen,
- Lastenrad- und Pedelec-Verleihstation,
- AVV-Jahresticket-Förderung für jede Wohneinheit (24 Monate),

- 2,0 Fahrradabstellplätze je Wohneinheit (davon mindestens 30 % Lastenrad-tauglich).

[Markierung Kanzlei Brögel: Die behauptete "Tragfähigkeit" des Mobilitätskonzepts ist substantiell nicht belegt:

- a) Das Konzept liegt nur als **zweiseitige Stichpunktliste vom 03.05.2024** vor (drei Wochen vor Satzungsbeschluss).
- b) Eine **prognostische Untersuchung** zum Modal Split, zur tatsächlichen Carsharing-Nutzung oder zur Wirkungsabschätzung der Maßnahmen fehlt.
- c) Eine **Vereinbarung** des Vorhabenträgers zur 24-Monats-AVV-Förderung ist nicht in den Akten enthalten — die bloße Begründungs-Erwähnung schafft keine verbindliche Pflicht.
- d) Die **Übertragbarkeit** auf nachfolgende Eigentümer (insbesondere bei WEG-Aufteilung) ist rechtlich nicht abgesichert.

Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO verlangt ein "tragfähiges" Mobilitätskonzept — das vorliegende Konzept genügt diesen Anforderungen nicht.]

8. Immissionsschutz

8.1 Lärmquellen

Folgende Lärmquellen wirken auf das Plangebiet:

- a) Schienenverkehr DB Strecke 5503 (Augsburg Hbf — München), b) Straßenverkehr Halderstraße (vierspurig, ca. 28.000 Kfz/Tag), c) Straßenverkehr Provinostraße (zweispurig, ca. 4.200 Kfz/Tag).

8.2 Schallschutzgutachten

Das Ingenieurbüro IBA Akustik GmbH, Nürnberg, hat mit Stand 17.04.2024 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Sie weist nach, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

[Markierung Kanzlei Brögel: Das Schallschutzgutachten klammert ausdrücklich die **Tiefgaragenzufahrt MU 3** und sämtliche **Außenwohnbereiche** der südlichen Bestandsbebauung Provinostraße 16, 18, 20 aus. Der Gutachter weist im Vorwort selbst auf diese Lücke hin (siehe 07-gutachten/01-schallschutzgutachten-iba-akustik-auszug.md Ziff. 1.4 letzter Absatz). **Ermittlungsdefizit § 2 Abs. 3 BauGB.]**

8.3 Festsetzungen Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden im Plangebiet nicht festgesetzt; passiver Schallschutz wird über die Anforderungen an Außenbauteile gewährleistet (§ 8 Satzung). Außenwohnbereiche werden auf lärm-abgewandte Seiten beschränkt.

9. Naturschutz und Artenschutz

9.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die saP wurde durch das Büro Schwarzenberger + Partner, Landsberg, im Zeitraum März bis Mai 2023 durchgeführt. Es wurden begangen: vier Termine im Plangebiet, jeweils morgens (08:00 — 11:00 Uhr) und abends (18:00 — 21:00 Uhr).

Ergebnisse:

- Brutvögel: 8 nachgewiesene Arten (Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Mehlschwalbe etc.),
- Fledermäuse: 2 nachgewiesene Arten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler),

- Reptilien: keine Funde,
- Amphibien: keine Funde.

Eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG wird unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitfenster Oktober — Februar; künstliche Nisthilfen) ausgeschlossen.

[Markierung Kanzlei Brögel: Der Begehungszeitraum März — Mai 2023 ist für die Erfassung der Mauersegler (*Apus apus*, streng geschützt § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, Anhang I Vogelschutz-Richtlinie nicht, aber europ. Vogelart) **fachlich ungeeignet**.

Mauersegler kehren erst ab Ende April aus dem afrikanischen Winterquartier zurück und sind erst ab Mitte Mai bis Anfang August in Brutpopulationen erfassbar. Eine März-Mai-Begehung erfasst **nur den Einflug**, nicht den tatsächlichen Brutbestand.

Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Methodenhinweise zur saP, Stand 2021; Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL), Erfassungsstandards für Mauersegler.

Die Mandantin Vogt-Krämer dokumentiert seit 2018 jährliche Mauersegler-Bruten in vier Nisthilfen an ihrem Haus Provinostraße 18 (Foto-Tagebücher, Brutkasten-Logbücher).

Ermittlungsdefizit § 2 Abs. 3 BauGB; Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen.]

9.2 FFH-Vorprüfung

Eine FFH-Vorprüfung wurde durchgeführt; eine erhebliche Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen oder -Arten wurde ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht in unmittelbarer Nähe zu FFH-Gebieten liegt.

10. Eingriffsregelung und Ausgleich

Mit der Realisierung des B-Plans sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB verbunden:

- Verlust von ca. 28 Bäumen (davon 18 erhaltenswert; davon 12 dauerhaft verloren),
- Versiegelung von ca. 4,2 ha (Brachfläche → bebaute Fläche),
- Verlust von bracheffläche-typischer Vegetation.

Ausgleich erfolgt:

a) Lärmschutz-Grünstreifen 0,15 ha entlang Bahntrasse (interner Ausgleich), b) Externer Ausgleich auf Stadtfächen Lechauen Nord (1,2 ha; Extensivierung, Streuobstpflanzung, Amphibien-Tümpel).

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Bayerischem Modell ist unter B-2 ausgewiesen.

11. Bahnflächen / § 38 BauGB

Die Flächen Fl.-Nrn. 1422/1 bis 1422/8 (DB Netz AG / DB Immobilien) waren zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplans noch **nicht förmlich entwidmet** im Sinne des § 23 AEG. Die DB Netz AG hat mit Schreiben vom 08.02.2024 mitgeteilt, dass eine Entscheidung über die Entwidmung "voraussichtlich in Q4/2024" zu erwarten sei.

Die Stadt Augsburg geht davon aus, dass die Entwidmung bis zur Bekanntmachung des B-Plans abgeschlossen sein wird; eine entsprechende Verzahnung wurde mit DB vereinbart.

[Markierung Kanzlei Brögel: Die Stadt **geht davon aus**, aber zum Satzungsbeschluss am 23.05.2024 **war die Entwidmung nicht abgeschlossen**. Auch zur Bekanntmachung am 14.06.2024 hat DB die Entwidmung nicht bestätigt.

Nach § 38 BauGB und der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. v. 16.12.2004 – 4 C 7.04) ist ein Bebauungsplan, der **Festsetzungen auf nicht-entwidmeten Bahnflächen** trifft, in diesem Umfang

nichtig. Dies ist ein schwerwiegender materieller Fehler — entweder Gesamt-Nichtigkeit oder zumindest Teil-Nichtigkeit der Festsetzungen auf den Flurstücken 1422/1 — 1422/8.

Weitere offene Frage: **Welche Auswirkungen hat die Teil-Nichtigkeit auf die Quartiers-Architektur?**

Die Hauptflächen für MU 1 und MU 2 (Hochhauspunkt!) liegen genau auf den DB-Flächen. Eine Teil-Nichtigkeit dieser Festsetzungen würde das Quartiers-Konzept entkernen — ein Festhalten des Restes wäre kaum sinnvoll. Daher: **Gesamt-Nichtigkeit.**]

12. Stellplatzsatzungs-Reduzierung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg vom 12.12.2018 setzt grundsätzlich 1,0 Stellplätze je Wohneinheit fest (§ 1 Stellplatzsatzung; siehe 02-bekanntmachung-planurkunde/06-stellplatzsatzung-augsburg-2018-volltext.md). Die Reduzierung auf 0,3/WE im Plangebiet wird mit dem integrierten Mobilitätskonzept begründet.

Rechtliche Grundlage: Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO erlaubt der Gemeinde, in B-Plan-Festsetzung von der Stellplatzsatzung abweichend (auch reduzierend) festzusetzen, soweit dies städtebaulich gerechtfertigt ist und der Bedarf anderweitig gedeckt werden kann.

Die Reduzierung um 70 % ist sachlich begründet und wird durch das Mobilitätskonzept und die ÖPNV-Nähe getragen.

[Markierung Kanzlei Brögel: Die Begründung der Reduzierung um 70 % ist substantiell unterversorgt.

- a) Vergleichswerte aus anderen autoarmen Quartieren liegen typisch zwischen 0,5 und 0,7 — nicht 0,3.
- b) Die Stellplatzsatzung 2018 selbst sieht in § 6 Reduzierungs-Möglichkeiten vor, aber nur bis zu **50 %** im Einzelfall mit besonderer Begründung.
- c) Die im Plangebiet vorgesehenen 480 Wohneinheiten würden nach Stellplatzsatzung 480 Stellplätze erfordern. Das Mobilitätskonzept reduziert auf 144 Stellplätze — Differenz: **336 fehlende Stellplätze**. Diese werden voraussichtlich im umliegenden öffentlichen Straßenraum (insbesondere Provinostraße, Halderstraße) als Bewohner-Parkverkehr realisiert. Die Auswirkungen auf Anwohner-Parkraum-Konkurrenz und auf die Nachbarschaft sind nicht ermittelt.
- d) **Ermittlungs- und Bewertungsdefizit § 2 Abs. 3 BauGB.** Hilfsweise: Verstoß gegen das Erfordernis tragfähigen Mobilitätskonzepts nach Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO.]

13. Wirtschaftliche Folgen

13.1 Kosten für die Stadt Augsburg

- Plan-Ausarbeitung: ca. 380.000 € (überwiegend gedeckt durch Erstattung Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag),
- Erschließung öffentlicher Verkehrsflächen: ca. 4,2 Mio. € (Erstattung Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag),
- Pflege Quartiersplatz und Grünflächen: ca. 25.000 € jährlich,
- Externe Ausgleichsmaßnahmen Lechauen Nord: ca. 280.000 € einmalig (Erstattung Vorhabenträger).

13.2 Auswirkungen Vorhabenträger

Investitionsvolumen Bauphase 2025 — 2029 nach Angaben Vorhabenträger: ca. **620 Mio. €**.

13.3 Auswirkungen Nachbarschaft

Mögliche negative Auswirkungen für die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung Provinostraße:

- Lärmbelastung Tiefgaragenzufahrt (siehe Ziff. 8),

- Verschattung in den Wintermonaten,
- Bauzeitenbelastung (Lärm, Staub) 2025 — 2029,
- Anwohner-Parkraum-Konkurrenz (siehe Ziff. 12),
- Wertminderung Bestandsimmobilien (geschätzt — siehe Wertgutachten Wagner & Partner 11/2023).

Diese Belange werden in der Abwägung berücksichtigt (siehe 06-abwaegung/01-abwaegungsdokumentation-auszug.md).

[Markierung Kanzlei Brögel: Die Begründung anerkennt selbst die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, ohne sie konkret zu beziffern oder mit einer Abwägung gegen die öffentlichen Belange auszustatten. **Abwägungsdefizit § 1 Abs. 7 BauGB.]**

14. Zusammenfassende Bewertung

Die Stadt Augsburg hält die mit dem Bebauungsplan Nr. 900 verfolgten städtebaulichen Ziele für rechtlich tragfähig und für überwiegend mit den schutzwürdigen Belangen vereinbar. Die festgestellten Konflikte (Lärm, Verschattung, Verkehr) werden durch die festgesetzten Schallschutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie das Mobilitätskonzept ausgeglichen. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Reaktivierung der Bahnbrache, zur Schaffung von Wohnraum und zur Schaffung eines städtebaulichen Schwerpunkts am Hauptbahnhof.

[Markierung Kanzlei Brögel: Eine echte "zusammenfassende Bewertung" mit Abwägung der widerstreitenden Belange fehlt. Die Schluss-Aussage ist formelhaft und ohne substantielle Auseinandersetzung mit den im Verfahren erhobenen Einwendungen, insbesondere zu

- Lärm Tiefgaragenzufahrt MU 3 (Hauptanliegen Mandantin),
- Verschattung Bestandsbebauung Provinostraße,
- Stellplatzdefizit,
- Mauersegler-Brutbestand,
- nicht-entwidmete Bahnflächen.

Schwerer Abwägungsmangel § 1 Abs. 7 BauGB.]

Augsburg, den 17. Mai 2024 (Fassung Satzungsbeschluss 23.05.2024)

Manfred Schimanek Stadtbaurat

Datei: 02-bekanntmachung-planurkunde/05-durchfuehrungsvertrag-volltext.md

Durchführungs- und Erschließungsvertrag — Vollständiger Vertragstext

zwischen

der Stadt Augsburg, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl, dieser vertreten durch den Stadtbaurat Manfred Schimanek, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg — im Folgenden: "Stadt" —

und

der Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG, vertreten durch die Komplementär-GmbH (Bahnhofsquartier Augsburg Verwaltungs-GmbH), diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Holger

Reiff, Maximiliansplatz 12, 80333 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 134867 — im Folgenden: "Vorhabenträger" —

— gemeinsam "die Vertragsparteien" —

über

die Realisierung des Quartiers "Augsburg-Bahnhofsviertel West" zwischen Halderstraße, Provinostraße und Bahntrasse

(Durchführungs- und Erschließungsvertrag im Sinne der §§ 11, 12 BauGB)

vom 12. Mai 2022

Notarielle Beglaubigung der Unterschriften: UR-Nr. 624/2022 des Notars Dr. Eberhard Holderbach, München, Maximiliansplatz 18, 80333 München.

Notarielle Ergänzung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan): UR-Nr. 1192/2022 desselben Notars vom 18.07.2022.

Präambel

(1) Die Bundesrepublik Deutschland — Deutsche Bahn AG — hat die als "Güterbahnhof Augsburg-West" bezeichneten Flächen westlich des Hauptbahnhofs Augsburg im Jahre 2020 für entbehrlich erklärt und schrittweise an die DB Immobilien GmbH zur Vermarktung übergeben. Die DB Immobilien GmbH hat die Flächen mit Notarvertrag vom 14.10.2021 (UR-Nr. 947/2021 Notar Dr. Holderbach) an den Vorhabenträger veräußert. Der Vorhabenträger ist seit der Eintragung am 22.12.2021 Eigentümer der Flurstücke 1420/1, 1420/2, 1420/3 (Gemarkung Pfersee) sowie wirtschaftlicher Berechtigter aus Eigentums-Übertragungs-Vereinbarung für die nicht entwidmeten Flurstücke 1422/1 bis 1422/8.

(2) Die Stadt Augsburg ist Eigentümerin der ehemaligen Bahnhofs-Nebenflächen (Fl.-Nrn. 1421/1, 1421/2, 1430 bis 1437, Gemarkung Pfersee) und führt die Bauleitplanung im Sinne des § 1 BauGB.

(3) Die Vertragsparteien haben sich auf eine gemeinsame Quartiers-Entwicklung verständigt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den genannten Flächen ein gemischt-genutztes Stadtquartier zu errichten ("Augsburg-Bahnhofsviertel West"). Die Stadt Augsburg beabsichtigt, die hierfür erforderliche bauleitplanerische Grundlage zu schaffen.

(4) Dieser Vertrag regelt die Durchführungs-Verpflichtungen des Vorhabenträgers sowie die Erschließungs-Verpflichtungen für das Quartier.

§ 1 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist die

a) bauliche Realisierung des Stadtquartiers "Augsburg-Bahnhofsviertel West" mit einem Investitions-Volumen von rd. 620 Mio. €, b) die hierfür erforderliche Erschließung mit Straßen, Plätzen, Grünflächen und Versorgungs-Infrastruktur, c) die Verzahnung mit der bauleitplanerischen Entscheidung der Stadt Augsburg.

§ 2 Bauleitplanerische Grundlage

(1) Die Stadt Augsburg verpflichtet sich, das Bauleitplan-Verfahren für das Plangebiet zügig durchzuführen und in eine Satzung über einen Bebauungsplan münden zu lassen. Der Stadtrat der Stadt Augsburg wird sich um eine Aufstellungs-Entscheidung bemühen.

(2) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass der Bebauungsplan voraussichtlich folgende Eckwerte aufweisen wird:

a) **Art der Nutzung:** Urbanes Gebiet § 6a BauNVO, b) **Geschosszahlen:** - Hochhauspunkt im nordöstlichen Bereich (MU 1): bis zu **zwölf Vollgeschosse**, Wandhöhe bis 42 m, - sonstige Bereiche MU 1 / MU 2 (Mitte): **acht Vollgeschosse**, Wandhöhe bis 28 m, - südöstlicher Bereich (MU 3, an Provinostraße): **acht Vollgeschosse**, Wandhöhe bis 28 m, c) **Geschossflächenzahl GFZ:** MU 1 bis 4,5; MU 2 / MU 3 bis 3,0, d) **Hotel** im MU 2 mit 280 Zimmern, e) **Bürotürme** in MU 1 und MU 3 mit rd. 36.000 m² BGF, f) **Wohneinheiten** rd. 480, g) **Stellplatzschlüssel** abweichend von Stellplatzsatzung 2018: **0,3 Stellplätze je Wohneinheit**, h) **Tiefgaragenzufahrt MU 3** über Provinostraße.

(3) Der Vorhabenträger akzeptiert, dass die Stadt Augsburg in Ausübung ihrer Bauleitplanungs-Hoheit von diesen Eckwerten abweichende Festsetzungen treffen kann. Die Vertragsparteien werden sich um Abstimmung bemühen.

[Markierung Kanzlei Brögel: Die Aufzählung der "Eckwerte" in § 2 Abs. 2 ist erheblich konkreter als das in dieser Vertragsphase rechtlich zulässige Maß. Sie umfasst:

- Geschosszahlen und Wandhöhen bis auf den Meter,
- Stellplatzschlüssel,
- Konkrete Lage der Tiefgaragenzufahrt,
- Funktional-Nutzungs-Verteilung (Hotel-Bürotürme-Wohnungen).

Diese **Detailtiefe in einem Vertrag vom 12.05.2022**, der VOR dem Aufstellungsbeschluss vom 14.06.2022 unterzeichnet wurde, bedeutet eine **Vorfestlegung** der Stadt Augsburg im Sinne von BVerwG, Urt. v. 11.03.1988 – 4 C 56.84.

Insbesondere die Identität der Eckwerte hier mit den späteren tatsächlichen Festsetzungen im Satzungsbeschluss vom 23.05.2024 belegt:

a) Die Stadt hat sich vor Aufstellungsbeschluss vertraglich verpflichtet — die spätere Bauleitplanung ist Ausführung dieser Verpflichtung, nicht Ergebnis einer offenen Abwägung. b) Die Klausel "Der Vorhabenträger akzeptiert, dass die Stadt Augsburg ... abweichende Festsetzungen treffen kann" (§ 2 Abs. 3) ist als Auffangs-Klausel zu lesen, die der Stadt vorgeschoben den Schein offener Abwägung bewahren soll.

Klassische Gefälligkeitsplanung. § 1 Abs. 7 BauGB. Schwerwiegender Abwägungsmangel.]

§ 3 Durchführungs-Verpflichtungen des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Stadtquartier nach Maßgabe der jeweils gültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 900 und der hierfür erteilten Baugenehmigungen in folgenden Phasen zu realisieren:

Phase	Bauabschnitt	Zeitraum
1	MU 1 nordwestlicher Teilabschnitt (Bürotürme)	2025 – 2027
2	MU 2 Hotel	2026 – 2028
3	MU 2 Wohnungen Riedingerstraße-Seite	2026 – 2028
4	MU 3 Wohnungen und Bürotürme	2027 – 2029

Phase	Bauabschnitt	Zeitraum
5	Quartiersplatz und Außenanlagen	Parallel zu allen Phasen, Fertigstellung 2029

(2) Bei wesentlichen Abweichungen vom Zeitplan teilt der Vorhabenträger dies der Stadt Augsburg unverzüglich mit. Bei einer Verzögerung der Fertigstellung über 24 Monate über den angegebenen Zeitraum hinaus ist die Stadt Augsburg berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

(3) Der Vorhabenträger ist berechtigt, einzelne Bauabschnitte an andere Bauträger / Bauherren zu veräußern. Er bleibt jedoch gegenüber der Stadt Augsburg für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag verantwortlich.

§ 4 Erschließungs-Verpflichtungen

(1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Erschließungskosten für die

a) Anbindung der inneren Plangebiets-Verkehrsflächen an Halder-, Provino- und Riedingerstraße, b) Errichtung der inneren Plangebiets-Verkehrsflächen einschließlich Beleuchtung und Bepflanzung, c) Errichtung der Versorgungs-Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Fernwärme), d) Errichtung Quartiersplatz und Lärmschutz-Grünstreifen entlang Bahntrasse.

(2) Die Gesamt-Erschließungskosten werden auf rd. **4,2 Mio. €** geschätzt. Eine genauere Aufstellung ergibt sich aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag.

(3) Die Stadt Augsburg übernimmt die Verkehrsflächen einschließlich Erschließungs-Infrastruktur in ihre öffentliche Trägerschaft nach Fertigstellung und Abnahme. Die Übergabe erfolgt gemäß § 8 dieses Vertrags.

§ 5 Plan-Ausarbeitungskosten

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Bauleitplan-Ausarbeitung und Begleit-Gutachten:

a) Plan-Entwurf (Architekturbüro Lanzendorfer + Strieder): ca. 180.000 €, b) Schalltechnische Untersuchung (IBA Akustik GmbH): ca. 42.000 €, c) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Schwarzenberger + Partner): ca. 28.000 €, d) Verkehrs-Gutachten (RV Verkehrsplanung Berlin): ca. 38.000 €, e) Umwelt-Begutachtung (Inhalt Umweltbericht): ca. 22.000 €, f) sonstige Begleitstudien: ca. 70.000 €, g) **Gesamt: ca. 380.000 €.**

(2) Die Kosten sind nach Vorlage der Rechnungen direkt an die Gutachter zu zahlen oder, soweit über die Stadt Augsburg abgerechnet, an diese zu erstatten.

[Markierung Kanzlei Brögel: Die wirtschaftliche Abhängigkeit der Gutachter vom Vorhabenträger ist ein Indiz für möglichen Gefälligkeits-Bezug. Das Schallschutzgutachten der IBA Akustik GmbH wurde durch den Vorhabenträger direkt beauftragt und vergütet (siehe Selbstoffenbarung Ziff. 1.4 des Gutachtens: "im Auftrag der Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG"). Dies kompromittiert die fachliche Unabhängigkeit nicht zwingend, schafft aber das Risiko, dass kritische Fragestellungen (insbesondere Tiefgarageneinfahrt Provinostraße) im Voraus vermieden werden. **]**

§ 6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Stadtflächen Lechauen Nord (Fl.-Nrn. 8413, 8414, 8415, Gemarkung Augsburg, ca. 1,2 ha).

(2) Geschätzte Kosten: 280.000 €.

(3) Die Stadt Augsburg überträgt dem Vorhabenträger das Pflegerecht für die ersten zehn Jahre. Danach wechselt die Pflegeverantwortung an die Stadt.

§ 7 Sicherheiten

(1) Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag stellt der Vorhabenträger der Stadt Augsburg folgende Sicherheiten:

a) Bankbürgschaft über 4,5 Mio. € (deckend für Erschließungskosten zzgl. Reserve), b) Bürgschaft Mutter-Gesellschaft des Vorhabenträgers über 8 Mio. € (deckend für Realisierungs-Verpflichtung).

(2) Bürgen: Sparkasse Augsburg-Stadt (Bankbürgschaft), Hauck Family Office GmbH (Mutter-Gesellschaft).

§ 8 Abnahme und Übergang

(1) Die innere Erschließungs-Infrastruktur ist bei Fertigstellung jedes Bauabschnitts der Stadt Augsburg zur Abnahme anzubieten. Die Stadt Augsburg übernimmt nach Abnahme die Anlagen in ihre öffentliche Trägerschaft.

(2) Der Quartiersplatz wird nach Fertigstellung Phase 5 (2029) abgenommen und übergeben.

(3) Die Übergabe-Modalitäten (Inventur, Mängelbeseitigung, Gewährleistung) regeln sich nach den allgemeinen Vergaberichtlinien des Freistaats Bayern (VOB Teil B).

§ 9 Mobilitätskonzept

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung und Betrieb des integrierten Mobilitätskonzepts gemäß § 11 des Bebauungsplans Nr. 900. Dazu gehören insbesondere:

a) Bereitstellung von 80 Carsharing-Stellplätzen, b) Errichtung Mobilitätsstation am Quartiersplatz, c) Förderung der Bewohner durch AVV-Jahres-Mietticket-Bereitstellung über 24 Monate für jede Wohneinheit, d) Bereitstellung Lastenrad- und Pedelec-Verleih, e) bauliche und betriebliche Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs.

(2) Die genauen Mobilitäts-Maßnahmen werden in einem Mobilitätsplan dokumentiert. Der Vorhabenträger reicht den Mobilitätsplan im Rahmen des ersten Bauantrags ein.

[Markierung Kanzlei Brögel: § 9 verpflichtet den Vorhabenträger zur Erfüllung des Mobilitätskonzepts. Allerdings:

a) Übertragung der Verpflichtung auf nachfolgende Eigentümer (z.B. nach WEG-Aufteilung) ist nicht geregelt. b) Vergütung des Vorhabenträgers an Carsharing-Anbieter, Verleih-Betreiber ist nicht abgesichert (nur Bereitstellung Stellplätze). c) Nach Verkauf der Wohneinheiten an Erwerber besteht keine vertragliche Bindung der Erwerber an die 24-Monats-AVV-Ticket-Bereitstellung. Diese ist auch nicht durch Baulast oder Dienstbarkeit dinglich gesichert.

Die behauptete "verbindliche Bereitstellung" ist tatsächlich nicht verbindlich. Damit ist die Stellplatzreduzierung 0,3/WE nicht durch ein verbindliches Mobilitätskonzept getragen. Vgl. Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO.]

§ 10 Bahnflächen — Entwidmung § 23 AEG

(1) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Entwidmung der Bahnflächen (Fl.-Nrn. 1422/1 — 1422/8) gemäß § 23 AEG zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 900 abgeschlossen sein wird. Die DB Netz AG hat im Schreiben vom 15.03.2022 (Anlage 3) eine zügige Entwidmung in Aussicht gestellt.

(2) Sollte die Entwidmung zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 900 noch nicht abgeschlossen sein, prüfen die Vertragsparteien Maßnahmen zur Sicherstellung. Eine Pflicht der Stadt Augsburg zur Wiederholung des Bauleitplan-Verfahrens besteht jedoch nicht.

[Markierung Kanzlei Brögel: § 10 Abs. 2 ist juristisch grob fehlerhaft. § 38 BauGB i. V. m. BVerwG 4 C 7.04 erlaubt keine Bauleitplanerischen Festsetzungen auf nicht-entwidmeten Bahnflächen — gleich welche "Maßnahmen zur Sicherstellung" die Parteien vereinbart haben. Die in § 10 Abs. 2 enthaltene Behauptung, eine erneute Bauleitplanung sei "nicht erforderlich", ist nicht zutreffend und kann die Folge der materiellen Nichtigkeit nicht verhindern.]

§ 11 Haftung und Gewährleistung

(1) Der Vorhabenträger haftet der Stadt Augsburg für die ordnungsgemäße Erfüllung dieses Vertrags. Im Einzelfall geltende Haftungs- und Verjährungs-Vorschriften (insbesondere BGB-Werkvertrag-Recht) finden ergänzend Anwendung.

(2) Die Gewährleistungsfristen für übergebene Erschließungs-Anlagen betragen fünf Jahre ab Abnahme.

§ 12 Vertragsbruch, Kündigung

(1) Bei wesentlichem Vertragsbruch des Vorhabenträgers steht der Stadt Augsburg das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund zu.

(2) Wesentlicher Vertragsbruch ist insbesondere:

a) Insolvenz des Vorhabenträgers ohne Sicherung der Verpflichtungen durch die Bürgen, b) Verzögerung der Fertigstellung um mehr als 24 Monate, c) wiederholter Verstoß gegen Mobilitätskonzept-Verpflichtungen, d) wiederholter Verstoß gegen Gewährleistungs-Pflichten.

(3) Bei Kündigung kann die Stadt Augsburg die Vermögenswerte aus diesem Vertrag (insbesondere Sicherheits-Bürgschaften) zur Schadenskompensation in Anspruch nehmen.

§ 13 Sonstiges

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Gerichtsstand ist Augsburg. Anwendbares Recht: deutsches Recht.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

§ 14 Notarielle Ergänzung — Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Vertragsparteien werden eine notarielle Ergänzung dieses Vertrags vornehmen, sobald der Stadtrat die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB beschlossen hat.

[Notarielle Ergänzung erfolgt am 18.07.2022, UR-Nr. 1192/2022 — separate Vertragsurkunde.]

[Markierung Kanzlei Brögel: § 14 hat die Vertragsparteien an einer formalen Verzahnung mit § 12 BauGB nicht durchgeführt. Der tatsächlich erlassene Bebauungsplan Nr. 900 ist **kein vorhabenbezogener Bebauungsplan** im Sinne des § 12 BauGB (kein VEP), sondern ein "normaler" qualifizierter Bebauungsplan.

Damit ergibt sich ein systematisches Problem: Der Durchführungsvertrag § 12 BauGB ist nur **im Kontext eines VEP** wirksam. Außerhalb eines VEP-Verfahrens ist er nur als **städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB** wirksam.

Konsequenz: Der Durchführungsvertrag ist hier als § 11-Vertrag zu prüfen. § 11 Abs. 2 BauGB verlangt eine **Angemessenheits-Prüfung** der vertraglichen Leistungen. Die Stadt Augsburg hat hier offensichtlich eine erhebliche Vermögensleistung erhalten (Investitionsvolumen 620 Mio. € im Stadtgebiet, Erschließungskosten 4,2 Mio. € vom Vorhabenträger getragen). Eine Angemessenheits-Prüfung wurde ausweislich der Akten nicht durchgeführt.

Hinzu kommt: Die schon im Vertrag detailliert festgelegten Bauleit-Inhalte (siehe § 2) wären in einem regulären qualifizierten Bebauungsplan-Verfahren nicht vor Aufstellungs-Beschluss vertraglich verbindlich vereinbart worden — sie sind nur in einem VEP-Verfahren typisch. Die hier gewählte Mischform (Durchführungsvertrag ohne VEP) ist **rechtlich problematisch.**]

§ 15 Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag wird in zwei gleichlautenden Ausfertigungen erstellt, jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Augsburg, den 12. Mai 2022

Manfred Schimanek für die Stadt Augsburg (im Auftrag des Oberbürgermeisters Dr. Kurt Gribl)

Holger Reiff für die Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG (Geschäftsführer der Komplementär-GmbH)

Notarielle Beglaubigung der Unterschriften

Die Unterschriften der Vertragsparteien wurden vor mir notariell beglaubigt:

Notar Dr. Eberhard Holderbach Maximiliansplatz 18, 80333 München UR-Nr. 624/2022

München, den 12. Mai 2022

Anlagen zum Vertrag

- **Anlage 1** — Aufstellung der Erschließungskosten (intern)
- **Anlage 2** — Bürgschafts-Erklärungen (intern)
- **Anlage 3** — Schreiben DB Netz AG vom 15.03.2022 zur Entwidmung
- **Anlage 4** — Karten-Material Flurstücke
- **Anlage 5** — Notarielle Ergänzung 18.07.2022 (separate Urkunde)

Aktenvermerk Kanzlei Brögel & Kollegen (Stand 22.07.2024):

Der Vertrag wurde im Rahmen der Akteneinsicht im Stadtplanungsamt am 22.07.2024 in Kopie übergeben (Heft 4 Bl. 1 — 27). Die rechtliche Bewertung wurde im Aktenvermerk vom 22.07.2024 (siehe

12-aktenvermerke/02-aktenvermerk-akteneinsicht-22-07-2024.md) zusammengefasst.

Zentrale Punkte für den Normenkontrollantrag:

1. **Vorfestlegung § 2 vor Aufstellungsbeschluss** — Gefälligkeitsplanung
2. **Detail-Übereinstimmung Eckwerte / Festsetzungen** — Indiz für Vorfestlegung
3. **Stellplatzschlüssel 0,3/WE schon im Vertrag** — vor jeder Auslegung verbindlich
4. **Mobilitätskonzept-Verpflichtungen** ohne dingliche Sicherung
5. **§ 10 Abs. 2 Bahnflächen** — rechtlich fehlerhaft (§ 38 BauGB)
6. **§ 14 Mischform Durchführungsvertrag ohne VEP** — rechtlich problematisch

Datei: 02-bekanntmachung-planurkunde/06-stellplatzsatzung-augsburg-2018-volltext.md

Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg — Vollständiger Satzungstext

Stadt Augsburg

Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen, Garagen sowie deren Ablösung (Stellplatzsatzung — STPIS)

Vom 12. Dezember 2018

Bekanntmacht im Amtsblatt der Stadt Augsburg Nr. 26/2018 vom 21.12.2018. In Kraft getreten am 22. Dezember 2018.

Präambel

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 613), erlässt die Stadt Augsburg folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich, Stellplatzpflicht

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Augsburg.
- (2) Bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei einer Änderung oder Nutzungsänderung, die einen erhöhten Stellplatzbedarf erwarten lässt, sind Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe in solcher Lage und Größe herzustellen, dass sie nach Maßgabe der Anlage 1 zu dieser Satzung den voraussichtlichen Stellplatzbedarf decken.
- (3) **Bei Wohnungen** ist je Wohneinheit ein Mindestbedarf von **1,0 Stellplätzen** anzunehmen. Bei kleinen Wohnungen unter 35 m² Wohnfläche gilt 0,5 Stellplätze je Wohneinheit. Bei Studierenden-Wohnheimen, Senioren-Wohnheimen und vergleichbaren betreuten Wohnformen gilt 0,3 Stellplätze je Wohneinheit.
- (4) **Bei sonstigen Nutzungen** richtet sich die Stellplatzpflicht nach der Anlage 1 (Richtzahlen-Tabelle).
- (5) Die Stellplatzpflicht besteht zusätzlich zu den Anforderungen an Fahrrad-Abstellplätze gemäß § 3 dieser Satzung.

§ 2 Ablösung

(1) Anstelle der Herstellung von Stellplätzen kann der Bauherr die Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrags an die Stadt Augsburg ablösen, soweit die Herstellung im Einzelfall nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(2) Die Höhe des Ablösebetrags beträgt:

Lagezone	Betrag je Stellplatz
Innenstadt-Kern (Zone A)	25.000 €
Innenstadt-Erweiterung (Zone B)	18.000 €
Sonstige Stadt (Zone C)	12.000 €

Die Zonenabgrenzung ergibt sich aus der Anlage 2 zu dieser Satzung.

(3) Der Ablösebetrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung fällig. Stadt Augsburg verwendet die Mittel zweckgebunden für die Errichtung öffentlicher Stellplätze oder Maßnahmen des öffentlichen Verkehrs (Mobilitätsfonds gemäß Stadtratsbeschluss SR/2018/612).

§ 3 Fahrrad-Abstellplätze

(1) Bei Wohnnutzungen sind je Wohneinheit mindestens **2 Fahrrad-Abstellplätze** vorzuhalten, davon mindestens einer überdacht und im Erdgeschoss erreichbar.

(2) Bei gewerblichen Nutzungen sind Fahrrad-Abstellplätze nach Anlage 1 vorzusehen.

(3) Mindest-Standards Fahrrad-Abstellplätze:

- Mindestbreite je Stellplatz 60 cm,
- Standardlänge 1,90 m,
- für Lasten- und Mehrkind-Räder vergrößerte Stellplätze (Mindestbreite 1,20 m) im Anteil von mindestens 10 % bei Wohnnutzungen,
- mindestens die Hälfte der Stellplätze ist überdacht herzustellen,
- Sicherung gegen Diebstahl durch Anlehn- oder Bügel-Vorrichtungen.

§ 4 Lage der Stellplätze

(1) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen.

(2) Wenn die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten möglich ist, können Stellplätze auf einem in unmittelbarer Nähe gelegenen Grundstück durch dingliche Sicherung (Baulast oder Grunddienstbarkeit) bereitgestellt werden.

(3) Bei Stellplätzen in Tiefgaragen ist eine direkte, gefahrenfreie und barrierefreie Verbindung zum Baugrundstück sicherzustellen.

(4) Mindestbreite Stellplatz 2,50 m, Mindestlänge 5,00 m. Bei Behindertenstellplätzen Mindestbreite 3,50 m.

§ 5 Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen

Soweit in einem Bebauungsplan oder einer hierauf bezogenen örtlichen Bauvorschrift abweichende Festsetzungen über die Stellplatzpflicht getroffen werden (z.B. höhere oder niedrigere Stellplatzzahlen oder Verzicht auf bestimmte Stellplätze), gelten diese Festsetzungen vorrangig vor dieser Satzung.

Die Stadt Augsburg kann in solchen Bebauungsplänen abweichende Stellplatzschlüssel festsetzen, soweit ein städtebaulicher Anlass besteht und der Bedarf anderweitig (insbesondere durch ein integriertes Mobilitätskonzept) gedeckt werden kann.

[Anmerkung Kanzlei Brögel: § 5 schafft die Rechtsgrundlage für abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen. Allerdings ist diese Abweichungs-Befugnis nicht voraussetzungs-frei. Die Voraussetzungen sind:

a) städtebaulicher Anlass — bei Innenentwicklung in zentraler Lage kann dies gegeben sein, b) Bedarf anderweitig gedeckt — durch integriertes Mobilitätskonzept, c) Wahrung der Verhältnismäßigkeit — die Reduzierung muss in einem angemessenen Verhältnis zum geschaffenen Mobilitätsangebot stehen.

Im Bebauungsplan Nr. 900 ist die Voraussetzung c) (Verhältnismäßigkeit) zweifelhaft: Reduzierung um 70 % auf 0,3/WE ist die stärkste Reduzierung, die nach Wissen der Kanzlei in einem Augsburger Bebauungsplan jemals festgesetzt wurde. Vergleichswerte aus Augsburger Bestand: Quartier "Sheridan-Park" 0,7/WE; Quartier "Reesepark" 0,5/WE.]

§ 6 Reduzierung im Einzelfall

(1) Auf Antrag des Bauherrn kann die Stadt Augsburg die Zahl der herzustellenden Stellplätze bis zu 50 % reduzieren, wenn

a) die Lage des Bauvorhabens an einer leistungsfähigen ÖPNV-Achse, b) ein integriertes Mobilitätskonzept des Bauherrn (Carsharing-Angebot, Fahrrad-Abstellplätze über Mindestmaß, ÖPNV-Förderung) oder c) der besondere städtebauliche oder ökologische Vorzug der Reduzierung dies rechtfertigen.

(2) Die Reduzierung bedarf der Begründung im Einzelfall und ist mit dem Bauantrag zu beantragen. Sie ist mit einer Auflage zur dinglichen Sicherung des Mobilitätskonzepts zu verbinden.

(3) Reduzierungen über 50 % sind nur in den in § 5 dieser Satzung genannten Fällen (Bebauungsplan-Festsetzung) zulässig.

[Anmerkung Kanzlei Brögel: § 6 Abs. 1 setzt die Höchstgrenze von 50 % im Einzelfall. Eine Reduzierung von 70 % wie im Bebauungsplan Nr. 900 ist nur über § 5 (B-Plan-Festsetzung) möglich. Damit erschöpft sich die rechtliche Grenze der Reduzierung **nicht** in § 5 — vielmehr signalisiert § 6 Abs. 3 systematisch, dass auch B-Plan-Reduzierungen über 50 % besonderer Rechtfertigung bedürfen. Diese Rechtfertigung ist im Bebauungsplan Nr. 900 nicht überzeugend dargelegt.]

§ 7 Übergangsregelung

Bauanträge, die vor Inkrafttreten dieser Satzung gestellt wurden, sind nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen, soweit dies nicht zu einer Schlechterstellung des Bauherrn führt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg in Kraft.

Gleichzeitig tritt die bisherige Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg vom 14.11.2007 außer Kraft.

Augsburg, den 12. Dezember 2018

Dr. Kurt Gribl Oberbürgermeister (Siegel der Stadt Augsburg)

Anlage 1 — Richtzahlen-Tabelle für Stellplätze

Nutzung	Richtzahl
Wohnung über 35 m² Wfl.	1,0 je WE
Wohnung bis 35 m² Wfl.	0,5 je WE
Studierenden-Wohnheim	0,3 je WE
Senioren-Wohnheim, betreutes Wohnen	0,3 je WE
Büro- und Verwaltungsgebäude	1,0 je 30 m² Nutzfläche
Banken	1,0 je 30 m² Nutzfläche
Versammlungsstätten	1,0 je 5 Sitzplätze
Hotels	0,5 je Gastzimmer + 1 je Mitarbeiter (max. 80 % einrechnen)
Pensionen	0,5 je Gastzimmer
Gaststätten	1,0 je 5 m² Gastraum
Einzelhandel bis 800 m² Verkaufsfläche	1,0 je 50 m² VF
Einzelhandel über 800 m² VF	1,0 je 30 m² VF
Lebensmittel-Einzelhandel	1,0 je 30 m² VF
Sport- und Veranstaltungshallen	1,0 je 10 Sitzplätze
Krankenhäuser	1,0 je 4 Betten + 1 je Beschäftigter
Arztpraxis	3,0 je Behandlungsraum
Schulen Sek. I + II	1,0 je Klasse + 0,3 je Lehrer
Kindergarten / Krippe	1,0 je 20 Plätze + 1,0 je Mitarbeiter (mind. 4 Stellplätze)
Werkstätten Handwerk	1,0 je 50 m² Nutzfläche oder je Beschäftigtem

Hinweis: Die Richtzahlen sind Mindestwerte. Bei besonderen Verkehrsbedarfen (z.B. publikumsintensive Einrichtungen) kann die Stadt Augsburg höhere Stellplatzzahlen verlangen.

Anlage 2 — Zonenabgrenzung der Ablösebeträge

(Karte separat verfügbar im Stadtplanungsamt; folgende textuelle Abgrenzung gilt)

Zone A — Innenstadt-Kern (25.000 €): Begrenzung umfasst den historischen Stadtkern innerhalb des ehemaligen Stadtmauer-Ring (Maximilianstraße, Karolinenstraße, Bürgermeister-Fischer-Straße, Bahnhofstraße, Halderstraße bis Königsplatz).

Zone B — Innenstadt-Erweiterung (18.000 €): Begrenzung umfasst die innerstädtischen Stadtviertel außerhalb Zone A bis zur Stadtteilgrenze (insbesondere Pfersee östlich der Riedingerstraße, Lechhausen West, Hochzoll West).

Zone C — Sonstige Stadt (12.000 €): Restliche Stadtgebiete einschließlich der eingemeindeten Vororte.

Aktenvermerk Kanzlei Brögel & Kollegen (Stand 22.07.2024):

Die Stellplatzsatzung 2018 wurde im Rahmen der Akteneinsicht in vollständigem Wortlaut beschafft. Sie ist im streitgegenständlichen Bebauungsplan Nr. 900 § 6 als Bezugs-Norm zitiert. Folgende kritische Aspekte:

1. **§ 1 Abs. 3:** Mindestbedarf 1,0/WE für Wohnungen.
2. **§ 5:** Erlaubt abweichende B-Plan-Festsetzungen, aber unter Voraussetzungen (städtebaulicher Anlass + anderweitige Bedarfsdeckung + Verhältnismäßigkeit). Die im B-Plan Nr. 900 festgesetzte Absenkung auf 0,3/WE (= 70 % Reduzierung) ist ohne präzise Verhältnismäßigkeits-Prüfung erfolgt.
3. **§ 6 Abs. 1:** Im Einzelfall maximal 50 % Reduzierung. § 6 Abs. 3 verweist auf § 5 für stärkere Reduzierungen, die aber nicht voraussetzungs-frei sind. Eine 70 %-Reduzierung ist systematisch eine **außergewöhnliche Maßnahme**, die nur in einem **außergewöhnlichen städtebaulichen Kontext** zulässig ist. Dieser außergewöhnliche Kontext ist im B-Plan Nr. 900 weder ausreichend dargelegt noch ermittelt.
4. **Mobilitätskonzept als Ersatz:** Das Mobilitätskonzept des Bebauungsplans Nr. 900 (Stichpunktliste 03.05.2024) erfüllt nicht die Anforderungen, die die Satzung an ein "integriertes Mobilitätskonzept" stellt — vgl. § 6 Abs. 2 dieser Satzung (verbindlich-dinglich gesichert; Mindest-Maßnahmen).
5. **Vorrang § 5 vor § 6** Diese Auslegungs-Frage ist bislang nicht höchstrichterlich entschieden.

Die Argumentationslinie der Kanzlei im Normenkontrollantrag wird die mangelnde Verhältnismäßigkeit der Reduzierung in den Vordergrund stellen — verbunden mit Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO als Maßstab.

Datei: 03-umweltbericht/01-umweltbericht-auszug.md

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 900 — Auszug

Auftraggeber: Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt

Auftragnehmer: Lanzendorfer + Strieder Architekten, München

Fachbeitrag Artenschutz: Schwarzenberger + Partner, Landsberg am Lech

Fachbeitrag Schall: IBA Akustik GmbH, Nürnberg

Stand: 17. April 2024 — Fassung Satzungsbeschluss

Kapitel 1 — Einleitung

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a S. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB). Er dokumentiert die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

> **[Kanzleimarkierung: "Online-Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Auslegungszeitraum 04.09.–06.10.2023? Stichprobe Webarchiv-Suche augsburg.de vom 27.07.2024: Umweltbericht in der Auslegungs-Fassung war NUR als PDF im internen Ratsinformationssystem hinterlegt, nicht auf der öffentlichen Seite 'Bauleitplanung Augsburg' eingebettet. Indiz für Verstoß gegen § 4a Abs. 4 BauGB."]**

Kapitel 4 — Schutzgut Mensch / Lärm

> "Die schalltechnische Untersuchung zeigt: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden an den geplanten Wohnfassaden zur Halderstraße und zur Bahntrasse hin überschritten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster Klasse 4, schallgedämmte Lüftung) wird in den Innenräumen ein hinreichender Schutz gewährleistet."

> "Für den **Außenwohnbereich** (Balkone, Loggien) wird keine besondere Festsetzung getroffen, da der Anteil der schutzwürdigen Außenwohnbereiche bei den geplanten Geschossen als gering eingestuft wird."

> **[Kanzleimarkierung: "BVerwG, Urteil v. 22.03.2007 – 4 CN 2.06: Außenwohnbereich von Bestandsgebäuden gehört zum Abwägungsmaterial. Provinostraße 18, 16, 20 haben jeweils Balkone Richtung Plangebiet. Im Gutachten NICHT untersucht. Fehler im Abwägungsmaterial gemäß § 2 Abs. 3 BauGB."]**

> "Auf die Belastung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung durch die Tiefgaragenzufahrt MU 3 wurde im vorliegenden Gutachten verzichtet, da diese gemäß TA Lärm Nr. 7.4 (Tiefgaragenzufahrten) typischerweise nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führt."

> **[Kanzleimarkierung: "Pauschalannahme ohne Standortbezug. Bei nächtlichen Ein-/Ausfahrten in 8-Meter-Abstand zu Schlafräumenfenstern unzulässig. TA Lärm Nr. 7.4 enthält Pauschalwert, schließt aber Einzelfallprüfung nicht aus. § 2 Abs. 3 BauGB Ermittlungsdefizit."]**

Kapitel 5 — Schutzgut Tiere / Pflanzen

> "Im Untersuchungsraum wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Zeitraum **März bis Mai 2023** insgesamt 23 Brutvogelarten festgestellt. Eine Betroffenheit europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG ist nach Einschätzung des Gutachters nicht gegeben."

> **[Kanzleimarkierung: "Mauersegler (Apus apus) – Status: streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, Anhang I VS-RL nein, aber Art. 1 VS-RL. Hauptzugzeit aus Afrika: Ende April bis Anfang Mai, Brutzeit Mai–Anfang August. Eine Begehung März–Mai erfasst nur den Anflug, nicht die etablierte Brutpopulation. Mandantin hat dokumentierte Brutkasten Nr. 1–4 in Provinostraße 18, davon Nr. 4 jährlich besetzt (Fotos liegen vor)."]**

> "Fledermäuse wurden mittels Detektorbegehungen an drei Abenden (15.04., 22.04., 06.05.2023) erfasst. Hinweise auf Quartiere im Plangebiet wurden nicht gefunden."

> **[Kanzleimarkierung: "Drei Abendbegehungen für ein 6,4-ha-Gebiet mit altem Baumbestand sind nach LfU-Methodenstandard unzureichend. Mindeststandard: 5–8 Begehungen über die Aktivitätszeit Mai–September verteilt. Zusätzlich Bauwerksbegehung in Anbauten / Gleisbauwerken erforderlich."]**

Kapitel 8 — Zusammenfassung

> "Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht durch geeignete

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können."

> **[Kanzleimarkierung: "Standardformulierung, gestützt auf lückenhafte Fachgutachten. Abwägungsfehlerhaft, soweit die Ermittlung defizitär bleibt — § 2 Abs. 3 BauGB."]**

Datei: 04-einwendungen/01-einwendung-frueh-2023-03-27.md

Einwendung im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung

Helene M. Vogt-Krämer Provinostraße 18 86153 Augsburg

An die Stadt Augsburg Stadtplanungsamt An der Blauen Kappe 18 86152 Augsburg

Augsburg, 27. März 2023

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West"**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

— **Einwendungen** —

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Provinostraße 18 erhebe ich Einwendungen.

1. **Maß der baulichen Nutzung:** Die geplanten Wandhöhen von 28 m sind in der gewachsenen Gründerzeit-Bebauung der Provinostraße (4 Vollgeschosse, ca. 16 m) ein Fremdkörper. Eine Abstufung nach Süden ist zu prüfen.

2. **Verkehr:** Die Provinostraße ist eine ruhige Anliegerstraße. Die geplante Tiefgaragenzufahrt vor unserem Haus ist mit der Wohnnutzung nicht vereinbar.

3. **Lärmschutz:** Wie soll der nächtliche Lärm der Tiefgarage gegenüber unseren Schlafräumen vermieden werden? Ich bitte um Aufnahme der Bestandsbebauung Provinostraße 16, 18 und 20 in die schalltechnische Untersuchung.

4. **Verschattung:** Bitte legen Sie eine Verschattungsstudie zugunsten der Bestandsbebauung vor.

5. **Mauersegler:** In der Provinostraße 18 brüten seit Jahren Mauersegler. Die Gleisanlage gegenüber ist Nahrungshabitat. Eine artenschutzrechtliche Prüfung muss diese Population mit erfassen.

Mit freundlichen Grüßen Helene M. Vogt-Krämer

Datei: 04-einwendungen/02-einwendung-foermlich-2023-09-18.md

Einwendung im Verfahren der förmlichen Auslegung

Helene M. Vogt-Krämer Provinostraße 18 86153 Augsburg

An die Stadt Augsburg Stadtplanungsamt An der Blauen Kappe 18 86152 Augsburg

Augsburg, 18. September 2023

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West"**

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 04.09.–06.10.2023

— Einwendungen —

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf meine frühzeitige Einwendung vom 27. März 2023 und erhebe ergänzend Einwendungen im förmlichen Verfahren:

I. Verfahren

1. Die ausgelegten Unterlagen sind unvollständig. Das angekündigte **integrierte Mobilitätskonzept** ist im Auslegungs-Konvolut nicht enthalten.
2. Der **Umweltbericht** war auf der städtischen Bauleitplanungsseite www.augsburg.de/bauleitplanung am 12.09.2023 nicht auffindbar (Screenshot beigefügt). Erst nach telefonischer Rückfrage wurde mir der Pfad in das Ratsinformationssystem genannt. Das genügt § 4a Abs. 4 BauGB nicht.

II. Schutzgut Mensch / Lärm

3. Die schalltechnische Untersuchung blendet die **Tiefgaragenzufahrt Provinostraße** aus. Das ist nach BVerwG-Rechtsprechung zu Abwägungsmaterial unzureichend.
4. **Außenwohnbereiche** der Bestandsbebauung Provinostraße 16, 18, 20 werden nicht berücksichtigt. Es sind je Gebäude 5 bis 9 Balkone zur Plangebietsseite vorhanden.
5. Nächtliche Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrten in 8 m Abstand zu Schlafräumen sind nicht abgewogen.

III. Artenschutz

6. Die saP wurde März bis Mai 2023 durchgeführt. **Für Mauersegler (*Apus apus*) ist dieser Zeitraum methodisch unzureichend.** Brutbestände sind erst ab Mitte Mai bis Anfang August erfassbar.
7. Drei Fledermausbegehungen für 6,4 ha sind nach den fachlichen Standards des LfU nicht ausreichend.

IV. Maß der baulichen Nutzung

8. Die Aufstockung von ursprünglich 6 auf 8 Vollgeschosse im MU 3 ist erst nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgt. Eine erneute Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

V. Anpassung Flächennutzungsplan

9. Der FNP weist das Gebiet als "Bahnanlage" aus. Eine Entwidmung nach § 23 AEG ist bisher nicht erkennbar.

VI. Verschattung

10. Eine Verschattungsstudie für Bestandsgebäude wurde nicht vorgelegt.

Ich bitte um Berücksichtigung. Eine schriftliche Stellungnahme zu jedem dieser Punkte erbitte ich vor dem Satzungsbeschluss.

Mit freundlichen Grüßen Helene M. Vogt-Krämer

Anlage: Screenshot augsburg.de/bauleitplanung vom 12.09.2023

Datei: 04-einwendungen/03-einwendung-erneute-auslegung-2024-02-04.md

Hilfsweise Einwendung — erneute Auslegung

Helene M. Vogt-Krämer Provinostraße 18 86153 Augsburg

An die Stadt Augsburg Stadtplanungsamt An der Blauen Kappe 18 86152 Augsburg

Augsburg, 4. Februar 2024

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West"**

— **Hilfsweise Einwendungen zur Aufstockung MU 3 von 6 auf 8 Vollgeschosse** —

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sitzungsvorlage SR/2024/047 vom 23.01.2024, in die ich am 30.01.2024 im Bürger-Informationssystem Einsicht genommen habe, ergibt sich, dass das Maß der baulichen Nutzung im MU 3 von ursprünglich 6 auf nunmehr 8 Vollgeschosse (Wandhöhe 28 m) aufgestockt wurde.

Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB ist offenbar nicht erfolgt. Hilfsweise — soweit eine erneute Auslegung gewollt oder geboten ist — erhebe ich folgende Einwendungen:

1. Die Aufstockung erhöht die Verschattung des Bestandsgebäudes Provinostraße 18 wesentlich. Eine aktualisierte Verschattungsstudie ist erforderlich.
2. Die schalltechnische Untersuchung beruht auf der Sechs-Geschosse-Geometrie und ist überholt.
3. Die saP ist ebenfalls auf veränderte Baukörperhöhe zu prüfen (Anflugachsen Mauersegler).

Ich weise weiter ausdrücklich darauf hin, dass — sollte trotz wesentlicher Änderung keine erneute Auslegung stattgefunden haben — ein **beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB** vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen Helene M. Vogt-Krämer

Datei: 05-buergerversammlung/01-protokoll-buergerversammlung-2023-11-14.md

Protokoll der Bürgerversammlung

Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West"

Ort: Kongress am Park, Saal Brüssel, Gögginger Straße 10, 86159 Augsburg Datum: Dienstag, 14. November 2023, 19:00 Uhr Ende: 22:18 Uhr

Versammlungsleitung: Dr. Karl-Heinz Schimanek, Stadtbaurat Protokollführung: Frau Andrea Lindl, Stadtplanungsamt

Anwesend: ca. 320 Personen (Schätzung Saaltechnik) Podium: Stadtbaurat Dr. Schimanek; Frau Dipl.-Ing. Strieder (Lanzendorfer + Strieder Architekten); Herr Magnus Reiff (Geschäftsführer Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG); Frau Witzel (DB Immobilien)

TOP 1 – Eröffnung / Vorstellung

Stadtbaurat Dr. Schimanek begrüßt. Er stellt den Planungsstand vor.

> Wortlaut Dr. Schimanek (sinngemäß, vom Protokoll erfasst): > "Das Quartier wird so kommen. Die Stadt Augsburg braucht Wohnraum, sie braucht ein urbanes Stadttor, und wir haben einen verlässlichen Partner gefunden. Das ist beschlossen."

[Aus dem Saal Zurufe: "Beschlossen ist nichts!", "Das ist Gefälligkeitsplanung!", "Wir wurden nicht gefragt!"]

Versammlungsleiter Dr. Schimanek bittet um Ruhe.

TOP 2 – Vortrag Vorhabenträger

Herr Reiff stellt das Vorhaben vor. Er erwähnt einen "bestehenden Durchführungsvertrag mit der Stadt aus dem Mai 2022".

[Aus dem Saal: "Mai 2022? Vor dem Aufstellungsbeschluss?" – Wortmeldung Herr Dr. Weinhold, Provinostraße 22]

Herr Reiff (sinngemäß): "Das ist eine übliche frühe Sicherungsvereinbarung. Sie steht unter Vorbehalt des Satzungsbeschlusses."

TOP 3 – Wortmeldungen

Wortmeldung Nr. 7 — Herr Dr. Heinrich Weinhold, Provinostraße 22: "Wieso wurde ein Durchführungsvertrag unterschrieben, bevor der Aufstellungsbeschluss vom 14. Juni 2022 überhaupt gefasst war? Ist die Stadt nicht mehr frei in der Abwägung?" Antwort Dr. Schimanek: "Das ist eine politische Vorfestlegung, die in keinerlei Bindung resultiert." [Zwischenruf: "Das ist genau die Definition von Vorfestlegung!"]

Wortmeldung Nr. 11 — Frau Helene Vogt-Krämer, Provinostraße 18: "Ich wohne 33 Jahre in der Provinostraße. Sie haben in der Begründung kein Wort über die Tiefgaragenzufahrt vor unseren Schlafzimmern verloren. Sie haben unsere Außenwohnbereiche nicht untersucht. Und Sie haben in einer Mauerseglerpopulation, die ich in meinem eigenen Brutkasten dokumentiere, im falschen Zeitraum gezählt. Was sagen Sie dazu?" Antwort Dr. Schimanek: "Die fachgutachterlichen Ergebnisse sprechen eine andere Sprache. Wir werden Ihre Hinweise im weiteren Verfahren prüfen." [Aus dem Saal: "Das ist Standard-Floskel!"]

Wortmeldung Nr. 23 — Herr Klaus Schober, Bürgerinitiative "Provinos für Augsburg": "Wir haben heute 107 Unterschriften unter eine Petition gesammelt. Wir wollen ein städtebauliches Gutachten unabhängig vom Vorhabenträger." Antwort Frau Strieder: "Wir sind das städtebauliche Gutachten." [Lautes Gemurmel, einzelne Pfiffe.]

Wortmeldung Nr. 27 — Frau Tanja Lichtenfels, Halderstraße 47: "Was wird aus der Verschattung im November und Dezember? Bei 28 Metern Wand im Süden?" Antwort Frau Strieder: "Die Verschattungsstudie liegt bei der Stadt vor." [Nachfrage aus dem Saal: "Wo? Sie ist nicht im Auslegungsordner!"] Antwort: "Sie wird zum förmlichen Verfahren vervollständigt."

TOP 4 – Stellungnahme DB

Frau Witzel: "Die DB hat sich von den Flächen getrennt. Eine Entwidmung nach § 23 AEG ist eingeleitet." [Frage: "Eingeleitet oder abgeschlossen?"] "Eingeleitet."

TOP 5 – Schlusswort

Dr. Schimanek dankt für "die rege Diskussion" und kündigt an, dass alle Einwendungen "selbstverständlich gewichtet" würden.

Ende: 22:18 Uhr.

Augsburg, 16. November 2023

Andrea Lindl (Protokollführerin)

Anlage: Wortmeldungsliste (Nr. 1 – 47)

> **[Kanzleimarkierung Brögel:** > — Wortlaut Schimanek TOP 1 ("Das wird so kommen...") = Indiz Vorfestlegung > — Reiff TOP 2 bestätigt **Durchführungsvertrag 12.05.2022**, vor Aufstellungsbeschluss 14.06.2022 > — Vogt-Krämer Wortmeldung 11 vollständig im Plan-Material > — Strieder zu Verschattungsstudie: nicht im Auslegungsordner = § 4a Abs. 3 / § 3 Abs. 2 BauGB problematisch > — Witzel: Entwidmung § 23 AEG nur "eingeleitet" >]

Datei: 06-abwaegung/01-abwaegungsdokumentation-auszug.md

Abwägungsdokumentation — Auszug

Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt Drucksache SR/2024/183 — Anlage 7 Stand: 14. Mai 2024 (zur Vorlage Satzungsbeschluss)

Übersicht

Im Verfahren sind 412 Einwendungen von 287 Einwendern eingegangen. Sie wurden zu 38 Themenblöcken zusammengefasst und wie folgt abgewogen.

Themenblock 14 — Tiefgaragenzufahrt Provinostraße

Eingebrachte Argumente (Auszug):

- Lärmbelastung der Bestandsgebäude Provinostraße 16, 18, 20 durch nächtliche Ein- und Ausfahrten
- Unmittelbare Lage gegenüber Schlafräumen
- Außenwohnbereich (Balkone) bisher nicht untersucht

Abwägung der Stadt Augsburg:

> "Die Tiefgaragenzufahrt ist städtebaulich erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Eine über die Festsetzungen hinausgehende Berücksichtigung von Bestandsbalkonen ist nicht geboten. Den Einwendungen wird nicht entsprochen."

> **[Kanzleimarkierung: "Standardformel. Keine konkrete Auseinandersetzung mit dem 8-m-Abstand zur Provinostraße 18, keine Auseinandersetzung mit Außenwohnbereich, keine Auseinandersetzung mit Nachtlärm an Schlafräumen. Klassischer Abwägungsausfall, jedenfalls Abwägungsdefizit (§ 1 Abs. 7 BauGB, BVerwG 4 C 105.66)."]**

Themenblock 17 — Mauersegler / Artenschutz

> "Die Stadt teilt mit, dass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Frühjahr 2023 nach den gängigen Methoden des LfU durchgeführt wurde. Eine erneute Begehung wird nicht für erforderlich gehalten. Den Einwendungen wird nicht entsprochen."

> **[Kanzleimarkierung: "LfU-Methodenstandard verlangt für Mauersegler Begehung im Brutzeitfenster Mitte Mai bis Anfang August. 'Frühjahr 2023' deckt nur März–Mai. Vertretbarkeit der Sachverhaltsermittlung nach § 2 Abs. 3 BauGB nicht gegeben."]**

Themenblock 19 — Stellplatzschlüssel 0,3/WE

> "Der reduzierte Stellplatzschlüssel ist Ausdruck des integrierten Mobilitätskonzepts. Eine höhere Stellplatzzahl widerspräche dem städtebaulichen Leitbild 'autoarmes Quartier'. Den Einwendungen wird nicht entsprochen."

> **[Kanzleimarkierung: "Mobilitätskonzept liegt nur als zweiseitige Stichpunktliste vom 03.05.2024 vor — drei Wochen vor Satzungsbeschluss. Substantiierung des reduzierten Stellplatzschlüssels nach Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO daher zweifelhaft. Abwägungsfehler in der Ermittlung des Sachverhalts (§ 2 Abs. 3 BauGB)."]**

Themenblock 21 — Verschattung Provinostraße / Halderstraße

> "Eine Verschattungsstudie liegt vor (Anlage 12 der Begründung). Die Verschattung der Bestandsgebäude liegt im Rahmen der bei einer urbanen Bebauung üblichen Werte. Den Einwendungen wird nicht entsprochen."

> **[Kanzleimarkierung: "Verschattungsstudie in der ausgelegten Fassung NICHT enthalten (vgl. Wortmeldungen Bürgerversammlung TOP 3). Erst nachgereicht zwischen Auslegungsende 06.10.2023 und Aufstockung MU 3 auf 8 Geschosse. Für die aufgestockte 8-Geschosse-Variante keine aktualisierte Verschattungsstudie ersichtlich."]**

Themenblock 26 — Erneute Auslegung nach Aufstockung MU 3

> "Die Aufstockung im MU 3 von 6 auf 8 Vollgeschosse berührt nach Auffassung der Verwaltung die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich."

> **[Kanzleimarkierung: "6 auf 8 Geschosse = +33 % Wandhöhe, +ca. 8.000 m² BGF, +Verschattung Bestandsgebäude. Das berührt sehr wohl die Grundzüge bzw. den Inhalt der Festsetzungen i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB. Beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB. Rüge fristgerecht in der hilfsweisen Einwendung 04.02.2024 erhoben (siehe 04-einwendungen/03)."]**

Themenblock 31 — Vorhabenträger / Durchführungsvertrag 12.05.2022

> "Der Abschluss eines vorbereitenden Durchführungs- und Erschließungsvertrags vor Aufstellungsbeschluss ist üblich und rechtlich zulässig. Die Stadt Augsburg ist in ihrer Abwägung frei. Den Einwendungen wird nicht entsprochen."

> **[Kanzleimarkierung: "Vorvertrag vor Aufstellungsbeschluss = klassische Konstellation Gefälligkeitsplanung. BVerwG 4 C 56.84. In Verbindung mit Schimanek-Statement 14.11.2023 ('wird so kommen') ein zusätzliches Indiz."]**

Datei: 07-gutachten/01-schallschutzgutachten-iba-akustik-auszug.md

Schallschutzgutachten — Auszug

IBA Akustik GmbH, Nürnberg Auftraggeber: Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt Projekt-Nr.: 2023-441 / Bahnhofsviertel West Berichts-Nr.: 4 / Stand: 17. April 2024 Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Joachim Pessler

Untersuchungsumfang

Untersucht wurden folgende Emissionsquellen:

1. Verkehrslärm Halderstraße (Straßenverkehr)

2. Schienenverkehrslärm Strecke 5503 Augsburg Hbf – München (DB Netz AG)
3. Tramlinie 2 (Stadtwerke Augsburg)
4. Gewerbelärm aus den geplanten Büronutzungen MU 1 und MU 3

Nicht in den Untersuchungsumfang aufgenommen wurden:

- Tiefgaragenzufahrt MU 3 Provinostraße — **"unterhalb der nach TA Lärm Nr. 7.4 typischen Auslösewerte"**
- Außenwohnbereiche der Bestandsbebauung — **"Außenwohnbereiche im Bestand sind in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung nicht Gegenstand der Beurteilung."**

> **[Kanzleimarkierung: "Zwei Pauschalausschlüsse ohne standortbezogene Begründung. § 2 Abs. 3 BauGB Ermittlungsdefizit. Das ist die zentrale Lücke."]**

Ergebnisse Verkehr (Auszug)

Beurteilungspunkt	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Orientierungswert MU
MU 1, Halderstraße	65	56	60 / 50
MU 2, Innenhof	56	47	60 / 50
MU 3, Provinostraße	58	49	60 / 50

> "Im Bereich MU 1 zur Halderstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster Klasse 4, schallgedämmte Lüftung) kann ein hinreichender Innenraumpegel sichergestellt werden."

Ergebnisse Schiene

> "Auf Grundlage des Schall 03 (2014) wird der Bahnlärm berechnet. Die Beurteilungspegel betragen am Bezugspunkt MU 3, Schlafräumfassade, 53 dB(A) nachts. Passiver Schallschutz erforderlich."

Hinweise des Gutachters

> "Auf die fehlende Beurteilung der Außenwohnbereiche der Bestandsbebauung wird ausdrücklich hingewiesen. Die Stadt Augsburg hat bewusst auf einen entsprechenden Auftragsumfang verzichtet."

> **[Kanzleimarkierung: "Gutachter weist selbst auf Lücke hin. Stadt Augsburg hat 'bewusst' verzichtet. Das ist nicht nur Ermittlungsdefizit, sondern bewusster Verzicht auf Abwägungsmaterial = qualifizierter Abwägungsfehler."]**

Anlagenverzeichnis (verkürzt)

- Anlage 1: Lageplan Beurteilungspunkte
- Anlage 2: Berechnungsausdruck Soundplan 8.2
- Anlage 3: Eingabedaten Verkehrszahlen (Quelle: Verkehrsgutachten Wandtke 2023)

Schlussatz:

> "Unter Berücksichtigung der vorgenannten Schutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 900 zu erheben."

Nürnberg, 17.04.2024 J. Pessler

Sachstandsbericht Stadtbaurat

Drucksache SR/2024/183 Stadt Augsburg — Referat 6 (Stadtplanung, Baurecht und Hochbau)
Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West" zur Vorlage an Stadtrat
/ Bauausschuss am 23. Mai 2024 Bearbeitet: Dr. K.-H. Schimanek, Stadtbaurat

1. Anlass

Mit dieser Drucksache wird der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 900 vorbereitet. Die Verwaltung empfiehlt **Beschlussfassung in der vorgelegten Fassung**.

2. Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss: 14.06.2022
 - Frühzeitige Beteiligung: 01.02.–08.03.2023
 - Bürgerversammlung: 14.11.2023
 - Öffentliche Auslegung: 04.09.–06.10.2023
 - Stellungnahmen TÖB: ohne durchgreifende Einwendungen
 - Aufstockung MU 3 von 6 auf 8 Vollgeschosse: Beschluss Bauausschuss 23.01.2024 (SR/2024/047)
 - **Eine erneute Auslegung wurde nicht durchgeführt, da die Verwaltung die Auffassung vertritt, dass die Grundzüge der Planung unverändert bleiben.**
- > [Kanzleimarkierung: "Genau das ist der Streitpunkt. Aufstockung +33 % Wandhöhe = Berührung Grundzüge."]

3. Wirtschaftliche Auswirkungen

> "Mit der Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG wurde am 12. Mai 2022 ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag geschlossen. Der Vertrag sichert der Stadt eine kommunale Quote von 25 % geförderten Wohnraum, eine Beteiligung an den Erschließungskosten von 8 Mio. € und einen Kita-Standort."

> [Kanzleimarkierung: "Durchführungsvertrag im Mai 2022, Aufstellungsbeschluss erst Juni 2022 — Vorfestlegung. Nach BVerwG 4 C 56.84 abwägungsrechtlich problematisch."]

4. Mobilitätskonzept

> "Das integrierte Mobilitätskonzept liegt in der Fassung vom 03.05.2024 vor. Es sieht ein Mobilitätsbudget für Bewohner, einen Car-Sharing-Pool und eine erweiterte Fahrradinfrastruktur vor. Damit ist die Reduktion des Stellplatzschlüssels auf 0,3/WE inhaltlich abgesichert."

> [Kanzleimarkierung: "Datierung 03.05.2024, also drei Wochen vor Satzungsbeschluss 23.05.2024. Substantielle Auseinandersetzung in der Abwägung nicht erkennbar. Inhaltliche Tiefe des Konzepts: zwei Seiten Stichpunkte."]

5. Beschlussvorschlag

> "Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 900 'Augsburg-Bahnhofsviertel West' in der dem Beschluss beigefügten Fassung als Satzung gemäß § 10 BauGB."

Augsburg, 14.05.2024 Dr. K.-H. Schimanek, Stadtbaurat

Datei: 08-korrespondenz-stadt-vorhabentraeger/01-email-thread-stadt-vorhabentraeger.md

E-Mail-Thread Stadt / Vorhabenträger — Auszug aus Akteneinsicht

Diese Korrespondenz wurde aus dem **Verwaltungsvorgang Stadtplanungsamt Augsburg (Az.: 6.1-900/22)** im Rahmen der Akteneinsicht nach § 29 VwVfG am 22.07.2024 entnommen. Geschwärzt sind nicht-verfahrensrelevante Passagen.

E-Mail 1

Von: Magnus Reiff

An: Dr. K.-H. Schimanek

Cc: Andrea Lindl

Datum: Montag, 11. April 2022, 17:42 Uhr

Betreff: Vorabstimmung Vertragsentwurf / Termin Notar

Sehr geehrter Herr Stadtbaurat,

anbei in der Anlage der von unserer Seite finalisierte Entwurf des Durchführungs- und Erschließungsvertrags zum Bahnhofsquartier West. Vorgesehen sind acht Geschosse im südöstlichen Quartier (MU 3), wie zuletzt besprochen. Ein Notartermin könnte am **12. Mai 2022** stattfinden. Bitte um Rückmeldung, ob wir den Termin bestätigen dürfen.

Ich gehe weiter davon aus, dass der Aufstellungsbeschluss anschließend im Bauausschuss Juni-Sitzung gefasst wird.

Beste Grüße Magnus Reiff Geschäftsführer Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG

> **[Kanzleimarkierung: "Acht Geschosse MU 3 wurden bereits im April 2022 — VOR Aufstellungsbeschluss, VOR jeglicher Bürgerbeteiligung — vertraglich abgestimmt. Die spätere 'Aufstockung 6→8 Geschosse' im Januar 2024 war also tatsächlich nur die Wiederherstellung der ursprünglichen Vereinbarung."]**

E-Mail 2

Von: Dr. K.-H. Schimanek

An: Magnus Reiff

Datum: Dienstag, 12. April 2022, 09:14 Uhr

Betreff: AW: Vorabstimmung Vertragsentwurf / Termin Notar

Lieber Herr Reiff,

einverstanden, 12. Mai bestätigt. Den Aufstellungsbeschluss bekommen wir im Juni durch. Wegen MU 3 / acht Geschosse: im ersten Schritt nach außen mit sechs Geschossen kommunizieren, damit die Diskussion in der Öffentlichkeit nicht gleich kippt. Aufstockung später per Bauausschuss.

VG KHS

> **[Kanzleimarkierung: "Wörtlich: 'nach außen mit sechs Geschossen kommunizieren ... Aufstockung später per Bauausschuss'. Das ist ein Geständnis zur bewussten Umgehung der Öffentlichkeitsbeteiligung. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB, ggf. § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB. Höchst relevantes Beweismittel. Akteneinsichtsvermerk 22.07.2024 dokumentiert Fundort: Verwaltungsvorgang 6.1-900/22, Heft 3, Bl. 217."]**

E-Mail 3

Von: Bettina Witzel

An: Andrea Lindl

Datum: Donnerstag, 8. Februar 2024, 11:03 Uhr

Betreff: Entwidmung § 23 AEG — Stand

Liebe Frau Lindl,

zu Ihrer Anfrage: Das Entwidmungsverfahren nach § 23 AEG für die Flächen Augsburg-Bahnhof Güterabfertigung West (Strecke 5503, km 62,1–62,8) wurde am 18.12.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingeleitet. Eine Entscheidung wird voraussichtlich im **vierten Quartal 2024** ergehen.

Beste Grüße Bettina Witzel DB Immobilien

> **[Kanzleimarkierung: "Bei Satzungsbeschluss 23.05.2024 lag KEINE Entwidmung vor. Damit waren die Flächen bauplanungsrechtlich noch Bahnanlage (§ 38 BauGB; BVerwG 4 C 7.04). Ein Bebauungsplan kann für Bahnanlagen erst Festsetzungen treffen, wenn die Entwidmung wirksam ist. Schwerer Mangel."]**

E-Mail 4

Von: Magnus Reiff

An: Dr. K.-H. Schimanek

Datum: Freitag, 03. Mai 2024, 16:28 Uhr

Betreff: Mobilitätskonzept — Kurzfassung

Lieber Herr Dr. Schimanek,

wie kurz besprochen anbei die Kurzfassung des Mobilitätskonzepts (zwei Seiten). Wir können das in den Sachstandsbericht zum Stadtrat 23.05. aufnehmen. Eine ausführliche Fassung folgt nach dem Satzungsbeschluss.

Beste Grüße M. Reiff

> **[Kanzleimarkierung: "Mobilitätskonzept als Grundlage für Stellplatzreduktion auf 0,3/WE wurde 20 Tage vor Satzungsbeschluss als Zweiseiter eingereicht — und die ausführliche Fassung erst NACH Satzungsbeschluss. Substantielle Abwägungsgrundlage fehlt. Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO nicht erfüllt."]**

Chronologie — Aufzeichnungen der Mandantin

Helene M. Vogt-Krämer, Provinostraße 18, 86153 Augsburg Handschriftlich geführt seit Februar 2022, ins Reine geschrieben für die Kanzlei Brögel & Kollegen am 10. Juli 2024.

2022

März 2022 — Erste Gerüchte aus dem Nachbarschaftskreis: "Auf dem Gleisfeld soll was Großes kommen." Aus der Augsburger Allgemeinen ein Artikel über "neues Stadttor". Nichts Konkretes.

Juni 2022 — Sitzung des Bauausschusses, Aufstellungsbeschluss. Steht in der AZ am 15.06. drei Spalten. Ich frage Frau Dr. Glaser, meine Nachbarin in Nr. 16: Sie wisse auch nichts.

2023

Februar 2023 — Frühzeitige Beteiligung wird im Amtsblatt angekündigt. Ich gehe ins Stadtplanungsamt, schaue mir die ersten Skizzen an. Erschrocken: 6 Geschosse direkt gegenüber. Ich frage nach Verschattungsstudie: "Liegt noch nicht vor."

27. März 2023 — Erste Einwendung schriftlich abgegeben (Kopie an Kanzlei).

Juli 2023 — Erste Anrufe bei Anwalt Dr. Hartmann. Er rät zu abwartender Haltung: "Erst förmliches Verfahren, dann sehen wir."

September 2023 — Förmliche Auslegung. Ich gehe sechs Mal hin, fotografiere die Unterlagen. Die Schallschutzgutachten haben keinen Bezug zur Provinostraße. Das Mobilitätskonzept fehlt komplett. Im Internet finde ich die Sachen auch nicht.

18. September 2023 — Zweite Einwendung abgegeben (Kopie an Kanzlei).

14. November 2023 — Bürgerversammlung im Kongress am Park. 320 Leute, vielleicht mehr. Stadtbaurat Schimanek sagt gleich am Anfang: "Das wird so kommen." — Da bin ich aufgestanden und habe Wortmeldung Nr. 11 abgegeben. Schimanek antwortet floskelhaft. Aufgenommen mit Handy, Audiodatei abgelegt unter "Buergerversammlung_14_11_23.m4a".

Dezember 2023 — Stadtbaurat Schimanek in der AZ: "Quartier wird im ersten Quartal 2024 fortentwickelt."

2024

23. Januar 2024 — Bauausschuss beschließt Aufstockung MU 3 auf 8 Geschosse. Erfahre ich aus dem Bürgerinformationssystem am 30.01.2024.

04. Februar 2024 — Hilfsweise Einwendung abgegeben.

Februar 2024 — Anruf bei RA Dr. Hartmann: nicht erreichbar, im Sabbatical. Kollege empfiehlt RAin Dr. Brögel, Fachanwältin für Verwaltungsrecht.

Mai 2024 — Satzungsbeschluss 23.05. Beschlussfassung mit Mehrheit (Koalition CSU/Grüne 31 von 60 Stimmen, dagegen SPD/Freie Wähler/Linke).

14. Juni 2024 — Bekanntmachung im Amtsblatt. Ich erfahre es über meinen Sohn (Werkstudent Pressestelle Stadt Augsburg).

02. Mai 2024 — Petition Bauausschuss, 107 Unterschriften gesammelt. Nicht zur Tagesordnung zugelassen. Antwort der OB-Geschäftsstelle: "Eingegangen, wird im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt."

12. Juli 2024 — Erstgespräch bei RAin Dr. Brögel. Akte angelegt 184/2024.

22. Juli 2024 — Begleitung der Anwältin zur Akteneinsicht beim Stadtplanungsamt. Drei Stunden. Frau Brögel ist auf E-Mail Schimanek/Reiff vom April 2022 gestoßen — ich war aufgeregt, sie sagt "das ist ein guter Tag für uns".

Anhänge laut Mandantin (im Original):

- 47 Fotos der ausgelegten Unterlagen (Sept. 2023)
- Audiodatei Bürgerversammlung 14.11.2023 (3:18 h)
- Brutkasten-Dokumentation Mauersegler 2018–2024 (Fotos, Eintragungen, Wetterbeobachtungen)
- AZ-Ausschnitte 2022 bis Juni 2024

[Notiz Kanzlei: alle Originalanlagen zur Akte genommen, Kopien angefertigt am 24.07.2024]

Datei: 10-schriftsaetze/01-normenkontrollantrag-bayvgh.md

Normenkontrollantrag — Entwurf

Kanzlei Brögel & Kollegen — Fachanwältin für Verwaltungsrecht Maximilianstraße 47 · 86150 Augsburg · BayVGH-Ad-Hoc-beA: ANW-DE-3081xxxxx

An den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof — Geschäftsstelle — Ludwigstraße 23 80539 München
per beA

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

Helene Marianne Vogt-Krämer, Provinostraße 18, 86153 Augsburg — Antragstellerin —

Bevollmächtigte: Dr. Andrea Brögel, RAin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht, Brögel & Kollegen, Maximilianstr. 47, 86150 Augsburg

gegen

Stadt Augsburg, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Eva Weber, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg — Antragsgegnerin —

wegen Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West", Bekanntmachung 14.06.2024

stelle ich namens und in Vollmacht der Antragstellerin

Antrag

> **Der Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West — Quartier zwischen Halderstraße, Provinostraße und Bahntrasse" der Stadt Augsburg, beschlossen vom Stadtrat am 23. Mai 2024, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Augsburg Nr. 12/2024 vom 14. Juni 2024, wird für unwirksam erklärt.**

Weiter wird beantragt:

> Der Antragsgegnerin werden die Kosten des Verfahrens auferlegt. > Der Streitwert wird auf 60.000 € festgesetzt (Streitwertkatalog Nr. 9.8.1).

Begründung

A. Statthaftigkeit und Zuständigkeit

Der Antrag ist nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthaft. Der angegriffene Bebauungsplan ist eine im Range unter dem Landesrecht stehende Rechtsvorschrift. Zuständig ist der Bayerische Verwaltungsgerichtshof nach § 47 Abs. 1 VwGO i. V. m. Art. 5 BayAGVwGO.

B. Antragsbefugnis (§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO)

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Provinostraße 18 (Flurstück 1421/4, Gemarkung Pfersee). Sie macht eine mögliche Verletzung eigener abwägungserheblicher Belange aus § 1 Abs. 7 BauGB geltend (Wohnruhe, gesunde Wohnverhältnisse, Verschattung, Wertminderung). Die Antragsbefugnis ist gegeben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 31.01.2017 – 4 BN 28.16, BauR 2017, 1183).

C. Frist (§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO)

Die Bekanntmachung erfolgte am 14.06.2024. Die Jahresfrist endet am 14.06.2025 (Montag 16.06.2025 wegen Wochenende; § 31 Abs. 3 VwVfG, § 57 VwGO i. V. m. § 222 ZPO). Der Antrag ist rechtzeitig.

D. Begründetheit

Der Bebauungsplan ist nichtig, hilfsweise teilnichtig, wegen einer Vielzahl beachtlicher Rechtsfehler.

I. Verfahrensfehler

1. Erneute Auslegung versäumt (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Nach Ende der förmlichen Auslegung (06.10.2023) wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 23.01.2024 das Maß der baulichen Nutzung im MU 3 von **6 auf 8 Vollgeschosse** aufgestockt (+ 33 % Wandhöhe). Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung. Eine erneute Auslegung wurde nicht durchgeführt. Verstoß gegen § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB. Beachtlich nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB. Innerhalb der Frist des § 215 BauGB durch Schreiben vom 04.02.2024 substantiiert gerügt.

Der Verstoß wird vertieft (Beweisangebot: Akteneinsicht, Heft 3 Bl. 217 — interne E-Mail Schimanek/Reiff 12.04.2022, wonach "8 Geschosse" stets das Ziel waren und die 6-Geschosse-Variante nur die öffentlichkeitswirksame Etappe darstellte).

2. Online-Veröffentlichung Umweltbericht (§ 4a Abs. 4 BauGB)

Der Umweltbericht war in der Auslegungsphase nicht — wie nach § 4a Abs. 4 BauGB geboten — auf der öffentlichen Bauleitplanungsseite der Stadt Augsburg eingestellt. Die Antragstellerin hat dies im Schreiben vom 18.09.2023 unter Beifügung eines Screenshots gerügt. Der Mangel ist beachtlich nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 lit. b BauGB.

II. Materielle Fehler — Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB)

1. Lärm Tiefgaragenzufahrt MU 3

Die Tiefgaragenzufahrt im MU 3 liegt 8 m gegenüber den Schlafräumen der Antragstellerin. Das Schallschutzgutachten der IBA Akustik GmbH (17.04.2024) klammert diese Emissionsquelle ausdrücklich aus. Auch die Außenwohnbereiche der Bestandsbebauung Provinostraße 16, 18, 20 wurden nicht

untersucht. Der Gutachter weist selbst darauf hin, dass die Stadt Augsburg "bewusst" auf eine entsprechende Beauftragung verzichtet hat.

Damit fehlt zentrales Abwägungsmaterial. Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB. Beachtlich nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Innerhalb der Rügefrist gerügt.

2. Artenschutz — Mauersegler

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zeitraum März–Mai 2023 durchgeführt. Für die Erfassung der Mauersegler-Brutpopulation (*Apus apus*, streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) ist dieser Zeitraum nach den fachlichen Standards des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht geeignet — Mauersegler kehren erst ab Ende April aus dem Winterquartier zurück; Brutbestände sind erst ab Mitte Mai bis Anfang August erfassbar.

Die Antragstellerin selbst dokumentiert in Brutkasten Nr. 4 an ihrem Haus seit 2018 jährlich besetzte Bruten. Beweisangebot: Dokumentation Brutkasten Nr. 1–4, Provinostraße 18, 2018–2024.

Ermittlungsdefizit i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB.

3. Stellplatzschlüssel 0,3/WE

Die Reduktion des Stellplatzschlüssels von 1,0/WE (Stellplatzsatzung Augsburg 2018) auf 0,3/WE setzt nach Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO ein tragfähiges Mobilitätskonzept voraus. Vorliegend wurde ein zweiseitiges Stichpunkt-Papier vom 03.05.2024 — drei Wochen vor Satzungsbeschluss — vorgelegt. Eine substantielle Auseinandersetzung mit den Grundlagen der Reduktion fehlt. Ermittlungs- und Bewertungsdefizit, § 2 Abs. 3 BauGB.

III. Materielle Fehler — Abwägungsmängel (§ 1 Abs. 7 BauGB)

1. Abwägungsausfall Tiefgaragenzufahrt

Die Abwägungsdokumentation (Themenblock 14) enthält ausschließlich Standardformulierungen. Eine Einzelfallabwägung mit dem 8-m-Abstand und der Nachtlärmbelastung erfolgt nicht. Abwägungsdefizit nach § 1 Abs. 7 BauGB, gleichzeitig Abwägungsausfall.

2. Vorfestlegung / Gefälligkeitsplanung

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag wurde am **12. Mai 2022** geschlossen — vor dem Aufstellungsbeschluss vom 14.06.2022. Die interne E-Mail-Korrespondenz vom April 2022 zeigt, dass die Geometrie des MU 3 mit 8 Geschossen bereits vor Beteiligungsbeginn vertraglich verbindlich angelegt war und gegenüber der Öffentlichkeit gezielt mit 6 Geschossen kommuniziert wurde. Damit ist die abwägungsrechtliche Offenheit aufgehoben. BVerwG, Urteil vom 11.03.1988 – 4 C 56.84 (Gefälligkeitsplanung).

IV. Anpassung Flächennutzungsplan / Bahnanlage

Der FNP weist das Plangebiet als "Bahnanlage" aus. Eine Entwidmung nach § 23 AEG war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht abgeschlossen (DB-Mitteilung 08.02.2024 — Entscheidung "voraussichtlich Q4/2024"). Für Bahnanlagen können nach § 38 BauGB i. V. m. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988 – 4 C 7.04, im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, solange die Entwidmung nicht wirksam ist. Schwerer materieller Fehler.

E. Zwischenergebnis

Die Häufung der Mängel (Verfahrens-, Ermittlungs- und Abwägungsfehler) ist so erheblich, dass eine isolierte Reparatur nach § 214 BauGB ausscheidet. Der Bebauungsplan ist im Ganzen für unwirksam zu erklären.

F. Beweisangebote

- Akteneinsicht Heft 3 Bl. 217 (E-Mail Schimanek/Reiff 12.04.2022)
- Schalltechnische Untersuchung IBA Akustik 17.04.2024 (im Anhang)
- saP Schwarzenberger + Partner (im Anhang)
- Brutkasten-Dokumentation der Antragstellerin 2018–2024
- LfU-Hinweise zur saP, Mauersegler
- Audiodatei Bürgerversammlung 14.11.2023, Wortmeldung Nr. 11

Anlagen

K 1 — Vollmacht K 2 — Amtsblatt Nr. 12/2024 K 3 — Begründung des B-Plans K 4 — Umweltbericht (Auszug) K 5 — Einwendungsschreiben 27.03.2023, 18.09.2023, 04.02.2024 K 6 — Bürgerversammlungsprotokoll 14.11.2023 K 7 — Schalltechnische Untersuchung IBA Akustik 17.04.2024 K 8 — saP Schwarzenberger + Partner K 9 — Sachstandsbericht Drs. SR/2024/183 K 10 — E-Mail-Konvolut Stadt / Vorhabenträger K 11 — Brutkasten-Dokumentation K 12 — Verkehrswertgutachten Wagner & Partner 11/2023 K 13 — Auskunft DB Immobilien 08.02.2024 (Entwidmung § 23 AEG)

Augsburg, den 14. November 2024 (Entwurf — vor Einreichung Mandantenfreigabe)

Dr. Andrea Brögel Rechtsanwältin · Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Datei: 10-schriftsaetze/02-eilantrag-47-abs-6-vwgo.md

Eilantrag nach § 47 Abs. 6 VwGO — Entwurf

Kanzlei Brögel & Kollegen — Fachanwältin für Verwaltungsrecht Maximilianstraße 47 · 86150 Augsburg

An den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof — Geschäftsstelle — Ludwigstraße 23 80539 München
per beA — Eilbedürftig —

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

Helene Marianne Vogt-Krämer gegen Stadt Augsburg

wegen einstweiliger Außervollzugsetzung des Bebauungsplans Nr. 900

stelle ich namens und in Vollmacht der Antragstellerin

Antrag

> Der Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West" der Stadt Augsburg vom 23.05.2024, bekanntgemacht am 14.06.2024, wird bis zur Entscheidung in der Hauptsache, längstens für sechs Monate, gemäß § 47 Abs. 6 VwGO einstweilen außer Vollzug gesetzt.

> Hilfsweise: Der Bebauungsplan wird hinsichtlich des Sondergebiets MU 3 (Wandhöhe 28 m, Tiefgaragenzufahrt Provinostraße) einstweilen außer Vollzug gesetzt.

> Streitwert: 30.000 €.

Begründung

A. Statthaftigkeit

Der Antrag ist nach § 47 Abs. 6 VwGO statthaft. Der Normenkontrollantrag in der Hauptsache wird mit gesondertem Schriftsatz desselben Tages anhängig gemacht.

B. Anordnungsanspruch

Auf die Begründung des heute parallel eingereichten Normenkontrollantrags wird Bezug genommen. Die erheblichen Erfolgsaussichten ergeben sich insbesondere aus:

- versäumter erneuter Auslegung nach Aufstockung MU 3 von 6 auf 8 Geschosse (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Ermittlungs- und Bewertungsdefiziten beim Lärm (§ 2 Abs. 3 BauGB)
- Vorfestlegung durch Durchführungsvertrag 12.05.2022 vor Aufstellungsbeschluss
- fehlender Entwidmung der Bahnflächen nach § 23 AEG zum Satzungsbeschluss

Bei summarischer Prüfung sind die Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens nicht nur offen, sondern überwiegend gegeben.

C. Anordnungsgrund — Dringende Notwendigkeit (§ 47 Abs. 6 VwGO)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamts vom 24.07.2024 hat der Vorhabenträger den **Bauantrag für das MU 3 (Tiefgarage und 8-Geschosse-Riegel) am 02.07.2024** eingereicht. Eine Entscheidung über die Baugenehmigung wird im **September/Okttober 2024** erwartet. Sobald die Tiefgaragenzufahrt errichtet ist, schafft sie für die Bestandsgebäude Provinostraße 16, 18, 20 — namentlich die Antragstellerin — irreversible Tatsachen.

Konkret drohen:

1. Beseitigung des Gleisbiotops einschließlich der Nahrungshabitate der Mauersegler-Population
2. Tiefgaragenzufahrt 8 m gegenüber den Schlafräumfenstern (nicht rückbaubar)
3. Verschattung durch 8-geschossigen Riegel
4. Verkehrsumlenkung Provinostraße (+3.200 Kfz/Tag)

Eine Hauptsacheentscheidung erst nach Errichtung des Vorhabens kommt zu spät. Die einstweilige Außervollzugsetzung ist daher dringend geboten (BVerwG, Beschl. v. 25.02.2015 – 4 VR 5.14).

D. Folgenabwägung

Im Falle einer einstweiligen Außervollzugsetzung würde sich die Realisierung des Quartiers um wenige Monate verzögern. Die Stadt Augsburg und der Vorhabenträger erleiden hierdurch keinen irreversiblen Schaden — die im Durchführungsvertrag vorgesehenen Fristen lassen Spielräume. Im umgekehrten Fall — Vollzug ohne Außervollzugsetzung — entstehen für die Antragstellerin und Anwohner irreversible Beeinträchtigungen.

Augsburg, 14. November 2024 (Entwurf) Dr. Andrea Brögel

Datei: 11-fristen/fristenkalender.md

Vorschau: fristenkalender

> Markdown-Vorschau der gleichnamigen XLSX-Datei. Berechnungen, Formeln und Formatierung nur im Original.

Sheet: Fristenkalender

Fristenkalender — Az. 184/2024 (B-Plan Nr. 900 Augsburg-Bahnhofsviertel West)

Mandantin: Helene M. Vogt-Krämer · Sachbearbeitung: RAin Dr. Brögel · Stand: 30.07.2024

Nr.	Frist / Termin	Rechtsgrundl age	Fristbeginn	Fristende	Status
1	Normenkontrollantrag § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO	15.06.2024	16.06.2025 (Mo)	offen — Entwurf bis 14.11.2024
2	Rügefrist Verfahrens- und Abwägungsmängel	§ 215 Abs. 1 BauGB	15.06.2024	16.06.2025 (Mo)	teilweise erledigt (Einwendungen 27.03./18.09.2023, 04.02.2024)
3	Eilantrag § 47 Abs. 6 VwGO — Außervollzugsetzung	§ 47 Abs. 6 VwGO	—	schnellstmöglich, Ziel 30.09.2024	Entwurf läuft
4	Bauantrag MU 3 Vorhabenräger eingereicht	Sachverhalt	—	02.07.2024 (Beobachtung)	akute Eilbedürftigkeit
5	Erwartete Baugenehmigung MU 3	Sachverhalt	—	Sept./Okt. 2024	vor Genehmigung Eilantrag einreichen
6	Wiedervorlage Mandantin (Vorschuss 4.500 €)	RVG	12.07.2024	26.07.2024	erledigt 22.07.2024
7	Akteneinsicht Stadtplanung samt	§ 29 VwVfG	—	22.07.2024	erledigt
8	DB Entwidmung § 23 AEG (Beobachtung)	§ 23 AEG	18.12.2023	Q4/2024 (erwartet)	beobachten

Nr.	Frist / Termin	Rechtsgrundl age	Fristbeginn	Fristende	Status
9	Termin BayVGH mündliche Verhandlung (erwartet)	—	—	Q2/2026 (Schätzung)	—
Hinweis: § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO und § 215 Abs. 1 BauGB enden je am 14.06.2025 (Samstag) und verschieben sich nach § 31 Abs. 3 VwVfG, § 57 VwGO i. V. m. § 222 ZPO auf Montag, 16.06.2025.					

Datei: 11-fristen/stellplatzbilanz.md

Vorschau: stellplatzbilanz

> Markdown-Vorschau der gleichnamigen XLSX-Datei. Berechnungen, Formeln und Formatierung nur im Original.

Sheet: Stellplatzbilanz

Stellplatzbilanz B-Plan Nr. 900 — Vergleich Soll/Ist mit Stellplatzsatzung 2018

Erstellt: RAin Dr. Brögel · Stand: 28.07.2024 · Grundlage: Begründung B-Plan Nr. 900, Stellplatzsatzung Augsburg 2018, Art. 47 BayBO

Nutzung	Einheiten	Faktor Stellplatzsatzung	Soll-Stellplätze (Satzung)	Plan-Stellplätze (0,3/WE bzw. reduziert)
Wohnen MU 1	120	1,0 / WE	120	36
Wohnen MU 2	180	1,0 / WE	180	54
Wohnen MU 3 (8 Geschosse)	180	1,0 / WE	180	54
Hotel MU 2	280	1 / 4 Zimmer	70	35
Büro MU 1 / MU 3	36.000	1 / 40 m² BGF	900	360
Gewerbe Erdgeschoss	4.500	1 / 50 m² BGF	90	45
Summe			1.540	584
Defizit gegenüber Satzung			—	– 956 Stellplätze

Nutzung	Einheiten	Faktor Stellplatzsatzung	Soll-Stellplätze (Satzung)	Plan-Stellplätze (0,3/WE bzw. reduziert)
Rechtliche Bewertung (Kanzlei Brögel): Eine Absenkung des Schlüssels nach Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO ist nur zulässig, wenn ein tragfähiges Mobilitätskonzept eine geringere Stellplatzzahl rechtfertigt. Das vorliegende Mobilitätskonzept umfasst zwei Seiten Stichpunkte vom 03.05.2024 (zwanzig Tage vor Satzungsbeschluss). Eine substantielle Auseinandersetzung fehlt. Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB i. V. m. Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO.				

Datei: 12-aktenvermerke/01-aktenvermerk-erstgesprach-12-07-2024.md

Aktenvermerk — Erstgespräch

Az.: 184/2024 — BR/MS
Datum: Freitag, 12. Juli 2024, 10:00 – 12:20 Uhr
Ort: Besprechungsraum 2, Kanzlei Brögel & Kollegen, Maximilianstraße 47, Augsburg
Teilnehmer: Frau Vogt-Krämer (Mandantin), Frau RAin Dr. Brögel
Verfasser: RAin Dr. Brögel

1. Verlauf

Mandantin schildert chronologisch (siehe Mandantenchronologie, Akte 09-chronologie-mandantin). Sie wirkt vorbereitet, hat Ordner mitgebracht (47 Fotos der Auslegungsunterlagen, Brutkasten-Dokumentation Mauersegler 2018–2024, AZ-Ausschnitte). Glaubwürdig, sachlich, ohne erkennbare Übertreibung.

2. Vorprüfung Erfolgsaussichten

Bereits aus den vorgelegten Unterlagen ergeben sich mehrere belastbare Angriffspunkte:

- Schallschutzgutachten ohne Tiefgaragenzufahrt und ohne Außenwohnbereich
- saP im falschen Zeitraum
- Stellplatzschlüssel 0,3/WE ohne tragfähiges Mobilitätskonzept
- möglicherweise versäumte erneute Auslegung
- FNP-Anpassung / Entwidmung Bahnanlage offen

3. Vorgehensvorschlag

(a) Akteneinsicht beim Stadtplanungsamt nach § 29 VwVfG — Antrag heute gestellt (b) Normenkontrollantrag und Eilantrag parallel (c) Vollmacht (separat) (d) Vorschuss 4.500 € (e) Fristenkalender (separat)

4. Streitwert / Honorar

Streitwert Normenkontrolle 60.000 € (Streitwertkatalog Nr. 9.8.1), Eilantrag 30.000 €. RVG-Abrechnung. Mandantin einverstanden.

5. Erfolgsaussichten

Vorläufige Einschätzung: **überwiegend wahrscheinlich**. Insbesondere die Tiefgaragenzufahrt-Lücke im Schallschutzgutachten ist ein klarer Ermittlungsfehler. Erneute Auslegung MU 3 ist sehr wahrscheinlich erforderlich gewesen und unterblieben. — Risiken: Verwaltungsgericht könnte annehmen, dass §§ 214/215 BauGB Reparatur erlauben.

6. Nächste Schritte

- 12.07.2024 — Akteneinsichts-Antrag stellen (erledigt 12.07.)
- 15.07.2024 — Vollmacht und Vorschussrechnung an Mandantin senden
- 22.07.2024 — Akteneinsicht Stadtplanungsamt
- 30.07.2024 — Fristenkalender erstellt
- bis 30.09.2024 — Entwurf Normenkontrollantrag

Dr. A. Brögel

Datei: 12-aktenvermerke/02-aktenvermerk-akteneinsicht-22-07-2024.md

Aktenvermerk — Akteneinsicht Stadtplanungsamt

Az.: 184/2024 — BR/MS

Datum: Montag, 22. Juli 2024, 09:30 – 12:40 Uhr

Ort: Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, An der Blauen Kappe 18, Zimmer 4.07

Teilnehmer: RAin Dr. Brögel; Frau Lindl (Stadtplanungsamt)

Verfasser: RAin Dr. Brögel

1. Akten

Vorgelegt wurden die Hefte 1 bis 5 des Verwaltungsvorgangs Az. 6.1-900/22 (Bauleitplanverfahren). Heft 1: Aufstellung, Heft 2: frühzeitige Beteiligung, Heft 3: förmliche Auslegung, Heft 4: Abwägung, Heft 5: Satzungsbeschluss und Bekanntmachung.

2. Erkenntnisse

2.1 Heft 3, Bl. 217 — E-Mail-Thread Schimanek / Reiff

Am 11./12.04.2022 — vor dem Aufstellungsbeschluss vom 14.06.2022 — gab es eine schriftliche Verständigung des Stadtbaurats mit dem Geschäftsführer des Vorhabenträgers zur Geometrie MU 3 mit 8 Geschossen und zur Strategie, gegenüber der Öffentlichkeit zunächst nur 6 Geschosse zu kommunizieren ("Aufstockung später per Bauausschuss"). Wörtliches Zitat protokolliert. **Hochrelevantes Beweismittel — Indiz für bewussten Beteiligungsmangel und Vorfestlegung.**

2.2 Heft 3, Bl. 442 — Mobilitätskonzept

Das Konzept liegt nur als zweiseitige Stichpunktliste vom 03.05.2024 vor, unterzeichnet von Herrn Reiff. Eine ausführliche Fassung war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht beim Stadtplanungsamt.

2.3 Heft 3, Bl. 89 — Auslegungsunterlagen, Webveröffentlichung

In den Akten findet sich kein Nachweis, dass der Umweltbericht in der Auslegungsphase auf der öffentlichen Bauleitplanungsseite eingebettet war. Ein Vermerk zum Webarchiv liegt nicht vor.

2.4 Heft 4, Bl. 76 — Verschattungsstudie

Verschattungsstudie datiert vom **18.10.2023** — also nach Ende der förmlichen Auslegung 06.10.2023. Im Auslegungsordner war sie nicht enthalten.

2.5 Heft 5, Bl. 31 — DB-Mitteilung Entwidmung

Schreiben DB Immobilien (Frau Witzel) vom 08.02.2024 bestätigt, dass Entwidmung § 23 AEG nur eingeleitet (18.12.2023), Entscheidung erst Q4/2024 erwartet. Zum Satzungsbeschluss 23.05.2024 ist die Entwidmung also nicht wirksam.

3. Kopien

Kopien angefertigt (Stadtplanungsamt § 29 VwVfG, gebührenfrei für Anwälte): 47 Blatt. Im Original gelassen, eingestempelt "Kopie zur Akte" 22.07.2024.

4. Bewertung

Die Aktenfunde verstärken die Erfolgsaussichten deutlich. Insbesondere E-Mail Schimanek/Reiff 12.04.2022 ist als Beweismittel von zentraler Bedeutung. Empfehlung: Eilantrag vorziehen — Bauantrag des Vorhabenträgers offenbar bereits am 02.07.2024 gestellt (Hinweis Frau Lindl am Rande).

5. Nächste Schritte

- Eintrag Bauantrag 02.07.2024 in Fristenkalender als "akute Eilbedürftigkeit"
- Entwurf Eilantrag vorzieht, Ziel: Einreichung Ende September 2024
- Auswertung E-Mail-Konvolut Heft 3 Bl. 217 ff.

Dr. A. Brögel

Datei: 12-aktenvermerke/03-aktenvermerk-erfolgsaussicht.md

Aktenvermerk — Erfolgsaussicht und Strategie

Az.: 184/2024 — BR/MS

Datum: Dienstag, 30. Juli 2024

Verfasser: RAin Dr. Brögel

1. Zusammenfassung der Angriffspunkte

Nr.	Mangel	Norm	Beachtlichkeit	Stärke
1	Erneute Auslegung MU 3 versäumt	§ 4a Abs. 3 BauGB	§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB	**sehr stark**
2	Schallgutachten ohne Tiefgarage / Außenwohnbereich	§ 2 Abs. 3 BauGB	§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB	**sehr stark**
3	saP Mauersegler im falschen Zeitraum	§ 2 Abs. 3 BauGB	§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB	stark
4	Mobilitätskonzept zwei Seiten	Art. 47 BayBO, § 2 Abs. 3 BauGB	§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB	stark
5	Vorfestlegung Durchführungsvorgang 12.05.2022	§ 1 Abs. 7 BauGB	§ 214 Abs. 3 S. 2 BauGB	**sehr stark**
6	Online-Veröffentlichung Umweltbericht fehlt	§ 4a Abs. 4 BauGB	§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 lit. b BauGB	mittel
7	Verschattungsstudie erst nach Auslegung	§ 2 Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	beachtlich	stark
8	Entwidmung § 23 AEG fehlt	§ 38 BauGB	materiell schwer	**sehr stark**
9	Formelhafte Abwägung Themenblöcke	§ 1 Abs. 7 BauGB	§ 214 Abs. 3 S. 2 BauGB	stark

2. Beweismittel

- **E-Mail Schimanek/Reiff 12.04.2022** (Heft 3 Bl. 217) — kritisches Indiz für Vorfestlegung und bewusste Beteiligungsumgehung
- Schalltechnische Untersuchung mit Selbstoffenbarung des Gutachters
- LfU-Methodenstandard für saP
- Brutkasten-Dokumentation Mandantin

- Audiodatei Bürgerversammlung
- DB-Schreiben 08.02.2024 Entwidmung

3. Erfolgsaussicht

Im Verhältnis Verfahrensfehler + materielle Fehler + Indizien für Vorfestlegung ist von **überwiegend wahrscheinlichem Obsiegen** auszugehen. Insbesondere die Kombination aus E-Mail vom April 2022 und der versäumten erneuten Auslegung ist nach §§ 214/215 BauGB nicht reparierbar.

4. Risiken

- BayVGH könnte teilweise reparable Mängel sehen → Teilausspruch der Unwirksamkeit nur für MU 3
- Stadt könnte ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB einleiten
- Im Eilantrag könnte BayVGH die Folgenabwägung zugunsten der Wohnraumschaffung gewichten

5. Empfehlung

Parallel Hauptsache und Eilantrag. Im Eilantrag besonderes Gewicht auf irreversible Beeinträchtigungen Tiefgaragenzufahrt + Mauersegler-Habitat legen.

Dr. A. Brögel

Excel-Tabellen

Datei: 11-fristen/fristenkalender.xlsx

Tabellenblatt: Fristenkalender

Fristenkalender — Az. 184/2024 (B-Plan Nr. 900 Augsburg-Bahnh ofsviertel West)					
Mandantin: Helene M. Vogt-Krämer · Sa chbearbeitung: RAin Dr. Brögel · Stand: 30.07.2024					
Nr.	Frist / Termin	Rechtsgrundlage	Fristbeginn	Fristende	Status
1	Normenkontrolla ntrag § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO	15.06.2024	16.06.2025 (Mo)	offen — Entwurf bis 14.11.2024
2	Rügefrist Verfahrens- und Abwägungsmäng el	§ 215 Abs. 1 BauGB	15.06.2024	16.06.2025 (Mo)	teilweise erledigt (Einwendungen 27.03./18.09.202 3, 04.02.2024)
3	Eilantrag § 47 Abs. 6 VwGO — Außervollzugsetz ung	§ 47 Abs. 6 VwGO	—	schnellstmöglich, Ziel 30.09.2024	Entwurf läuft
4	Bauantrag MU 3 Vorhabenträger eingereicht	Sachverhalt	—	02.07.2024 (Beobachtung)	akute Eilbedürftigkeit
5	Erwartete Bauge nehmigung MU 3	Sachverhalt	—	Sept./Okt. 2024	vor Genehmigung Eilantrag einreichen
6	Wiedervorlage Mandantin (Vorschuss 4.500 €)	RVG	12.07.2024	26.07.2024	erledigt 22.07.2024
7	Akteneinsicht Sta dtplanungsamt	§ 29 VwVfG	—	22.07.2024	erledigt
8	DB Entwidmung § 23 AEG (Beobachtung)	§ 23 AEG	18.12.2023	Q4/2024 (erwartet)	beobachten
9	Termin BayVGH mündliche Verhandlung (erwartet)	—	—	Q2/2026 (Schätzung)	—

Fristenkalender — Az. 184/2024 (B-Plan Nr. 900 Augsburg-Bahnh ofsviertel West)					
Hinweis: § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO und § 215 Abs. 1 BauGB enden je am 14.06.2025 (Samstag) und verschieben sich nach § 31 Abs. 3 VwVfG, § 57 VwGO i. V. m. § 222 ZPO auf Montag, 16.06.2025.					

Datei: 11-fristen/stellplatzbilanz.xlsx

Tabellenblatt: Stellplatzbilanz

Stellplatzbilanz B-Plan Nr. 900 — Vergleich Soll/Ist mit Stellplatzsatzung 2018				
Erstellt: RAin Dr. Brögel · Stand: 28.07.2024 · Grundlage: Begründung B-Plan Nr. 900, Stellplatzsatzung Augsburg 2018, Art. 47 BayBO				
Nutzung	Einheiten	Faktor Stellplatzsatzung	Soll-Stellplätze (Satzung)	Plan-Stellplätze (0,3/WE bzw. reduziert)
Wohnen MU 1	120	1,0 / WE	120	36
Wohnen MU 2	180	1,0 / WE	180	54
Wohnen MU 3 (8 Geschosse)	180	1,0 / WE	180	54
Hotel MU 2	280	1 / 4 Zimmer	70	35
Büro MU 1 / MU 3	36000	1 / 40 m² BGF	900	360
Gewerbe Erdgeschoss	4500	1 / 50 m² BGF	90	45
Summe			1540	584
Defizit gegenüber Satzung			—	– 956 Stellplätze

Stellplatzbilanz B-Plan Nr. 900 — Vergleich Soll/Ist mit Stellplatzsatzung 2018				
Rechtliche Bewertung (Kanzlei Brögel): Eine Absenkung des Schlüssels nach Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO ist nur zulässig, wenn ein tragfähiges Mobilitätskonzept eine geringere Stellplatzzahl rechtfertigt. Das vorliegende Mobilitätskonzept umfasst zwei Seiten Stichpunkte vom 03.05.2024 (zwanzig Tage vor Satzungsbeschluss). Eine substantielle Auseinandersetzung fehlt. Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB i. V. m. Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO.				

Word-Dokumente

Datei: 01-mandat/01-mandatsbogen.docx

Kanzlei Brögel & Kollegen — Mandatsbogen

Az. 184/2024 · Angelegt 12.07.2024 · Dr. Brögel

Mandantin: Frau Helene Marianne Vogt-Krämer, Provinostraße 18, 86153 Augsburg

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West" — Normenkontrolle § 47 VwGO + Eilantrag § 47 Abs. 6 VwGO

Eckdaten:

- Bekanntmachung 14.06.2024 — Frist Normenkontrolle bis 16.06.2025
- Eigentum: Provinostraße 18, Flurstück 1421/4, Gemarkung Pfersee, Grundbuch Augsburg Bl. 18733
- Antragsbefugnis: ja (unmittelbare Anliegerin)
- Streitwert HS 60.000 € · EA 30.000 €
- Vorschuss 4.500 € (vereinbahmt 22.07.2024)
- Interessenkonflikt: keiner

Schwerpunkte:

1. Versäumte erneute Auslegung nach Aufstockung MU 3 (6→8 Geschosse) — § 4a Abs. 3 BauGB
2. Schallschutzgutachten ohne Tiefgaragenzufahrt / Außenwohnbereich
3. saP Mauersegler im falschen Zeitraum
4. Stellplatzschlüssel 0,3/WE ohne tragfähiges Mobilitätskonzept
5. Vorfestlegung Durchführungsvertrag 12.05.2022 (E-Mail-Beleg)
6. Entwidmung § 23 AEG zum Satzungsbeschluss nicht abgeschlossen

Datei: 01-mandat/02-vollmacht.docx

Vollmacht

in Verwaltungssachen

Vollmachtgeberin:

Frau Helene Marianne Vogt-Krämer, geb. Krämer

Provinostraße 18, 86153 Augsburg

Bevollmächtigte:

Kanzlei Brögel & Kollegen,

vertreten durch Frau Rechtsanwältin Dr. Andrea Brögel,

Fachanwältin für Verwaltungsrecht,

Maximilianstraße 47, 86150 Augsburg

Ich bevollmächtige hiermit die Bevollmächtigten in der Angelegenheit

Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West" der Stadt Augsburg, Bekanntmachung 14. Juni 2024,

mich zu vertreten, insbesondere

zur Erhebung eines Normenkontrollantrags gemäß § 47 VwGO beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, München,

zur Stellung eines Eilantrags gemäß § 47 Abs. 6 VwGO,

zur Vertretung im behördlichen und gerichtlichen Verfahren in allen Instanzen,

zur Akteneinsicht (§ 29 VwVfG, § 100 VwGO),

zur Entgegennahme von Zustellungen, Geld und Wertsachen,

zur Abgabe, Annahme und Rücknahme von Erklärungen,

zur Vertretung gegenüber der Stadt Augsburg, der Bahnhofsquartier Augsburg GmbH & Co. KG, der Deutschen Bahn AG und weiteren Beteiligten,

zur Bestellung von Unterbevollmächtigten,

zum Abschluss vergleichsweiser Regelungen.

Die Vollmacht erstreckt sich auf etwaige Folgeverfahren (Schadenersatz, Entschädigung, einstweiliger Rechtsschutz).

Augsburg, 12. Juli 2024

Helene Marianne Vogt-Krämer

Datei: 10-schriftsaetze/01-normenkontrollantrag-bayvgh.docx

Kanzlei Brögel & Kollegen

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Maximilianstraße 47 · 86150 Augsburg · beA ANW-DE-3081xxxxx

An den

Bayerischen Verwaltungsgerichtshof

— Geschäftsstelle —

Ludwigstraße 23

80539 München

per beA

Augsburg, 14. November 2024

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

Frau Helene Marianne Vogt-Krämer, Provinstraße 18, 86153 Augsburg

— Antragstellerin —

Bevollmächtigte: Brögel & Kollegen, Maximilianstr. 47, 86150 Augsburg

gegen

Stadt Augsburg, vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg

— Antragsgegnerin —

wegen Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West", Bekanntmachung 14. Juni 2024

stelle ich namens und in Vollmacht der Antragstellerin

Antrag:

Der Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West" der Stadt Augsburg, beschlossen am 23. Mai 2024, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 12/2024 vom 14. Juni 2024, wird für unwirksam erklärt.

Hilfsweise: Teilausspruch hinsichtlich des Sondergebiets MU 3.

Der Antragsgegnerin werden die Kosten des Verfahrens auferlegt.

Streitwert: 60.000 € (Streitwertkatalog Nr. 9.8.1).

Begründung:

Der Antrag ist nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthaft und nach § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO fristgerecht. Die Antragstellerin ist als Eigentümerin des unmittelbar angrenzenden Grundstücks Provinostraße 18 antragsbefugt (BVerwG, Beschl. v. 31.01.2017 – 4 BN 28.16).

Der Bebauungsplan leidet an mehreren beachtlichen Verfahrens-, Ermittlungs- und Abwägungsmängeln (insb. versäumte erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nach Aufstockung MU 3 von 6 auf 8 Vollgeschosse; Ermittlungsdefizit zur Tiefgaragenzufahrt und Außenwohnbereichen; saP-Erfassung im fehlerhaften Zeitfenster; Vorfestlegung durch Durchführungsvertrag vom 12. Mai 2022 — vor Aufstellungsbeschluss vom 14. Juni 2022; fehlende Entwidmung der Bahnflächen nach § 23 AEG).

Die ausführliche Begründung mit Verweisen auf Akteneinsicht, Schalltechnisches Gutachten IBA Akustik 17.04.2024 sowie die Brutkasten-Dokumentation der Antragstellerin (Mauersegler 2018–2024) folgt mit gesondertem Schriftsatz.

Dr. Andrea Brögel

Rechtsanwältin · Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Datei: 10-schriftsaetze/02-eilantrag-47-abs-6-vwgo.docx

Kanzlei Brögel & Kollegen

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

An den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, Ludwigstr. 23, 80539 München

per beA — EILBEDÜRFTIG —

Augsburg, 14. November 2024

In dem Verfahren Vogt-Krämer ./.. Stadt Augsburg — Eilantrag § 47 Abs. 6 VwGO

Antrag:

Der Bebauungsplan Nr. 900 "Augsburg-Bahnhofsviertel West" wird bis zur Entscheidung in der Hauptsache, längstens sechs Monate, gemäß § 47 Abs. 6 VwGO einstweilen außer Vollzug gesetzt.

Hilfsweise: Außervollzugsetzung des Teilbereichs MU 3.

Streitwert: 30.000 €.

Begründung (Kurzfassung):

Der Eilantrag ist nach § 47 Abs. 6 VwGO statthaft. Wegen der erheblichen Erfolgsaussichten in der Hauptsache (insbesondere versäumte erneute Auslegung; Ermittlungsdefizit Lärm; Vorfestlegung) sowie der akut drohenden Schaffung irreversibler Tatsachen durch die seit dem 2. Juli 2024 anhängige Baugenehmigung MU 3 ist eine einstweilige Außervollzugsetzung dringend geboten.

Eine Hauptsacheentscheidung erst nach Errichtung der Tiefgaragenzufahrt und Beseitigung des Mauerseglerhabitats käme zu spät (BVerwG, Beschl. v. 25.02.2015 – 4 VR 5.14).

Dr. Andrea Brögel