

Dr. Alexander Mayer  
Vacher Str. 213g, 90766 Fürth  
Tel.: 0172 / 98 34 175  
<http://www.dr-alexander-mayer.de>

**Rundbrief des Stadtheimatspfleger Nr. 44**

**04.12.2008**

## **Neue Mitte oder gute Mitte?**



Die Rudolf-Breitscheid-Straße im Jahre 1968, eines der letzten Bilder des Fürther Fotografen Ferdinand Vitzethum, mit prophetischer Schlagseite. Das Foto erscheint ca. März 2009 in meinem Buch über die 60er und 70er Jahre in Fürth (Quelle: Sammlung Lothar Berthold)

### **Soweit, so schlecht...**

Seit Juli diesen Jahres haben das Landesamt für Denkmalpflege und ich die Ablehnung der Pläne für die Neue Mitte in der jetzigen Form formuliert. In vier Sitzungen (einschließlich Begehungen) hat sich der Investor keinen Zentimeter bewegt. Die Verluste sind somit bekannt, nicht bisher die (Neu-)Gestaltung. Es bleibt weiterhin unklar, ob oder inwieweit die Ergebnisse des Gutachterverfahrens in irgendeiner Weise bindend für Sonae Sierra sein werden.

Bekannt ist, was der Investor als unverzichtbar ansieht und woran nach Auskunft des Baureferates auch im Gutachterverfahren (bzw. im eingeschränkten Architektenwettbewerb) nicht zu rütteln sein wird:

- Senkrechte Erschließung der Rudolf-Breitscheid-Straße (Aufriss auf 40 Meter Länge, Ergebnis siehe Bild rechts)
- Einziehung des öffentlichen Straßenraumes Rudolf Breitscheidstraße (Bereich von Nr. 4 bis 12)
- Weitgehender Flächenabriss in der Rudolf-Breitscheid-Straße, die Reste werden entkernt.
- Mindestgröße 20.000 qm Einkaufsfläche.

Zudem wurde bekannt, dass die Regelung der Erschließung (Anlieferung) den Planern Probleme bereitet, entweder geschieht dies unterirdisch mit entsprechenden Abfahrtsrampen oder aber die Moststraße wird zwischen Hall- und Friedrichsstraße zur Laderampe und damit de facto gesperrt - womit neben der R.- Breitscheid-Straße eine weitere Parallelverbindung entfallen würde.

Weiterhin scheint ein Hausbesitzer mit einem Anwesen an zentraler Stelle nach wie vor nicht zu verkaufen, ich möchte aber nicht darauf wetten, dass das so bleibt.



Im Sonae Sierra Shopping Center „Alexa“ in Berlin.  
(Foto: Martin Künzel, Berlin / Wikimedia, Lizenz: GNU)

### **Gutachterverfahren oder Architektenwettbewerb**

Der Investor führt nun ein Gutachterverfahren mit gewissen Modifikation durch. Sollte es sich – wie behauptet – um einen Architektenwettbewerb handeln, wurde der Bauausschuss falsch unterrichtet, wie auf der Interpräsenz der Stadt Fürth dokumentiert wird:

- Neue Mitte im Bauausschuss vom 29.10:  
<https://serviceweb.fuerth.de/eris/agendaltem.do?id=33432>
- Vorlage Bauausschuss Gutachterverfahren:  
<https://serviceweb.fuerth.de/eris/downloadPDF.do;jsessionid=C58D58BA362374E999E1275B152B338E?id=33462>
- Beschluss Bauausschuss zum Gutachterverfahren:  
<https://serviceweb.fuerth.de/eris/downloadPDF.do;jsessionid=1AB5409DC4FD0AD372AB18E6E2C6EAD2?id=33605>

Vom Investor ausgesuchte Architekten sollen u.a. Vorschläge „...für die Erhaltung eines Maximums denkmalwerter Gebäude bzw. für die Minimierung von Eingriffen in denkmalwerte Substanz“ und „...für die Ausformung eines städtebaulich wirksamen Ersatzbaukörpers für das derzeitige Parkhotel“ erarbeiten.

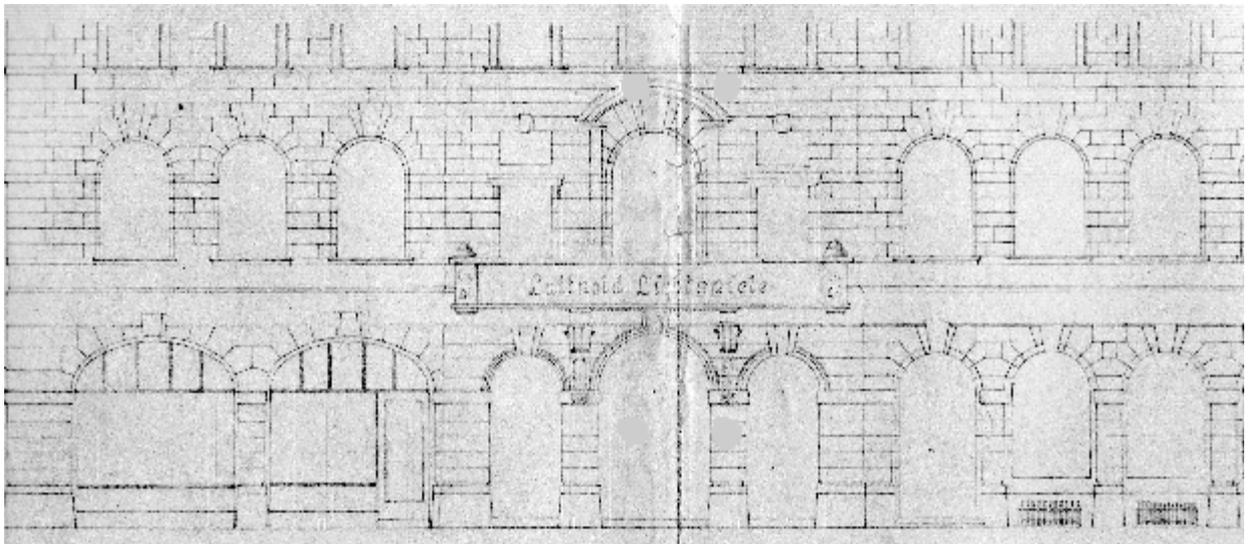
Der Vorschlag der CSU auf Rekonstruktion des Parkhotels erinnert etwas an ein besonders obskures Shopping-Center Projekt in Braunschweig. Der ECE Konzern baut dort das zerstörte Welfenschloss als Fassade vor ihrem Shopping Center wieder auf. Man kann über solche Dinge diskutieren, aber es muss klar sein, dass eine Rekonstruktion bestenfalls ein formales Abbild eines historischen Gebäudes sein kann, a-

ber nie ein Dokument, das mit allen seinen Spuren der Geschichte erst ein Denkmal ausmacht. Immerhin können jedoch Erinnerungswerte gepflegt werden, insofern dient eine solche Rekonstruktion eventuell der Heimatpflege, aber im eigentlichen Sinne nicht der Denkmalpflege.

Siehe auch: <http://www.sueddeutsche.de/kultur/artikel/628/107521/>

Im Übrigen haben mir Fachleute versichert, dass es zumindest prinzipiell möglich und erschwinglich ist, den Putz zu entfernen und die originale Sandsteinfassade wieder freizulegen – das wäre die bessere, vielleicht die beste Lösung.

Weiter zum Thema Gutachterverfahren: Eine beschränkte, vom Investor verlesene Zahl von Architekten wird nun Entwürfe einreichen, die im Februar und März von einer ebenfalls vom Investor ausgesuchten Jury begutachtet werden. Sonae Sierra hat mich in dieses Preisgericht eingeladen („Honi soit qui mal y pense“), ich habe nach Bedenkzeit die Einladung angenommen.



Fugenstruktur Parkhotel zur Breitscheid-Straße 1934. (Zeichnung: Xaver Dimper)

### **Vereinfachtes Bebauungsverfahren**

Weiterhin wurde ein vereinfachtes Bebauungsverfahren gewählt, allerdings mit Bürgerbeteiligung. Das Verfahren wird erst nach Beendigung des Gutachterverfahrens durchgeführt.

Als Grundsätze der Bauleitplanung gelten nach dem Baugesetzbuch, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind. - Ob sich diese Schutzziele im vereinfachten Verfahren durchsetzen lassen? - Ich bekam dazu per Mail eine Stellungnahme eines Fachmannes (Architekt BDA), die Sie ganz unten im Anhang finden.

### **Beispiel Augustinerhof**

Der Augustinerhof in Nürnberg wird neu bebaut. Die Gestaltung der Baukörper finde ich zwar alles andere als überzeugend, vor allem passt sie nicht in die Dachlandschaft, deren (ungefähre) Wiederherstellung immer als besondere Leistung des Wie-

deraufbaus nach dem Krieg betont wird - ich hatte hierzu schon einige Diskussionen mit der Vorsitzenden der Nürnberger Altstadtfreunde.

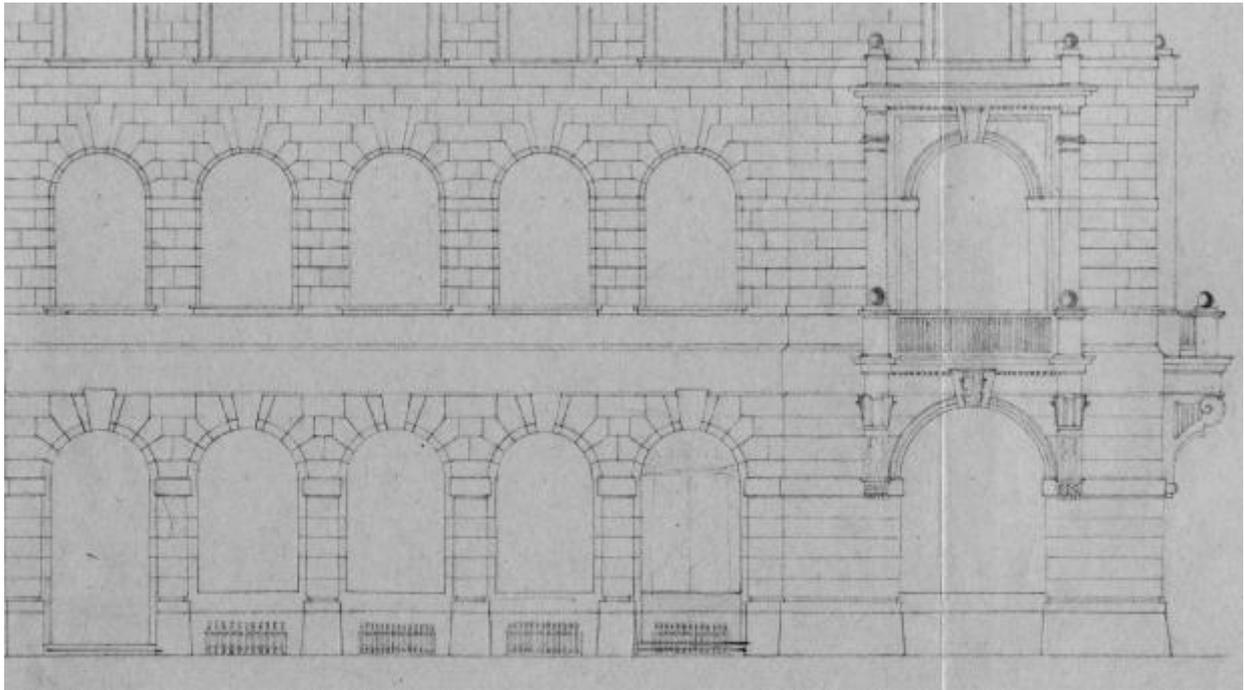
Ein ganz großes Plus hat der preisgekrönte Entwurf dennoch: Das Projekt schafft öffentlichen Raum, öffnet sich der Allgemeinheit. In Fürth soll dagegen öffentlicher Raum entzogen werden.

NN zum Augustinerhof:

<http://www.nn-online.de/artikel.asp?art=899641&kat=10>

Foto, das die offene Struktur, aber auch die grausigen Baukörper dokumentiert:

<http://www.nn-online.de/bild.asp?bild=412463&ar=0&man=3&kat=10>



Parkhotel zur Breitscheid-Straße 1934, Anschluss an obige Zeichnung. (Xaver Dimper)

### **Wirtschaftliche Aspekte**

In Fürth soll ein Shopping Center entstehen, das aufgrund seiner Größe autark ist und auf das Umfeld keine Rücksicht zu nehmen braucht, in der Fachwelt wird drastisch von „Kannibalisierungseffekten“ gesprochen, die bei entsprechend großen Einkaufszentren entstehen. Es gibt mittlerweile zahlreiche gesicherte Studien, denen zufolge Innenstädte nachhaltig durch zu groß geratene, nicht integrierte innerstädtische Einkaufszentren zerstört wurden.

#### **Zitate:**

Dr. Holger Pump-Uhlmann, Architekt an der TU Braunschweig:

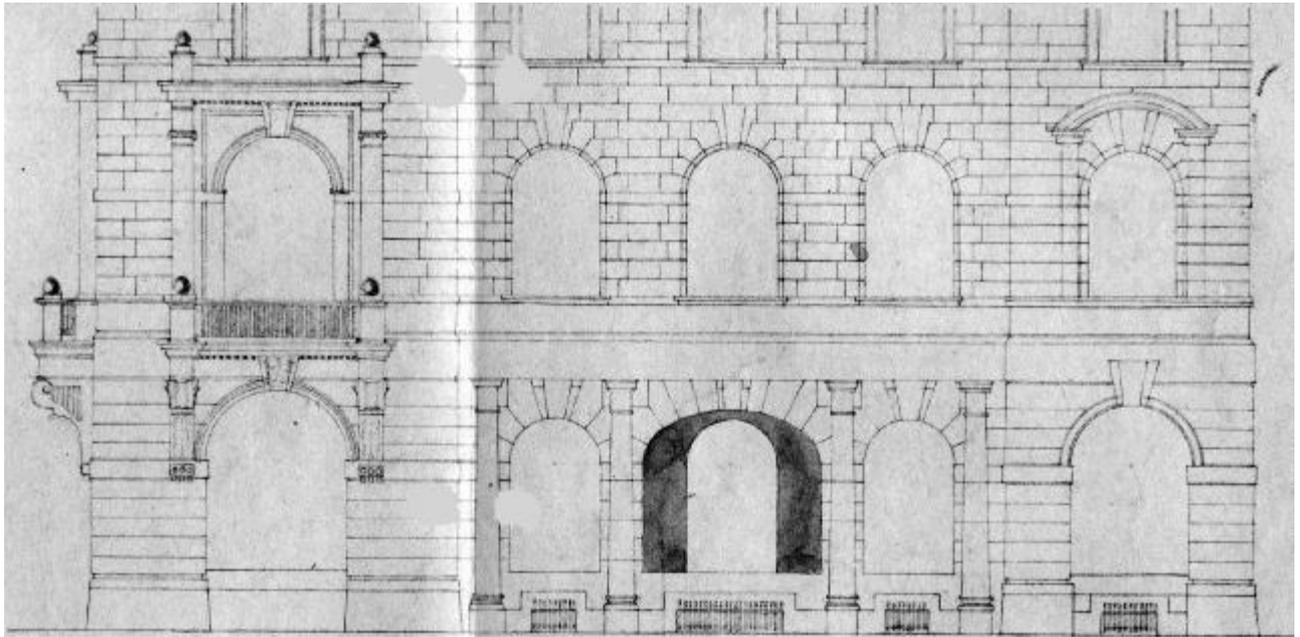
„Hat je ein Bürgermeister vor der Förderung von großen Shopping Centern sich über deren negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung informiert? Nero hat die Stadt mit Feuer zerstört. Viele Bürgermeister zerstören die Städte mit Shopping-Centern“

Auszug aus der Süddeutschen Zeitung vom 06.10.2006, Titel: Deutsche Innenstädte: Die Diktatur der Shoppingmalls:

„Die Diplom-Ökonomin Monika Walther kommt nach der Untersuchung von 70 kreisfreien Städten zu diesem Ergebnis: Das "einzige Beispiel für eine eindeutig positive Umsatzentwicklung, die auf die Ansiedlung eines innerstädtischen Shopping-Centers zurückgeführt werden kann, ist die Stadt Wolfsburg." Dennoch handeln die Betreiber weiter munter mit Illusionen“...

Nun kann den Kunden ja gleichgültig sein, ob alteingesessene Einzelhändler in die Knie gehen oder die Immobilienpreise der Innenstädte fallen: Er profitiert in beiden Fällen. Aber was hier geschieht, ist so etwas wie die schleichende Entmachtung der Bürger - mit deren Einverständnis, wohlgemerkt.... Der "Freiraum Stadt" wird zum Zweckraum degradiert. Öffentlicher Raum wird privatisiert und kontrolliert. Aufhalten darf man sich darin nur, solange man zahlungskräftig ist und Ruhe gibt. Früher machte Stadtluft frei. Diese Freiheit verspielen nun die Städte selbst“.

Quelle: <http://www.sueddeutsche.de/immobilien/783/332640/text/>



Parkhotel zur Friedrichstraße 1934. (Zeichnung: Xaver Dimper)

Die „Immobilien Zeitung“ schrieb in ihrer Ausgabe vom 14.07.2005:

In den allermeisten Fällen verlagerte sich die Wertschöpfung in den Städten von den zahlreichen Geldbeuteln der Immobilienbesitzer in der 1a-Lage auf den einen der Center-Betreiber“, und oft sei ein „ganz offensichtlicher Niedergang des lokalen Einzelhandels“ zu beobachten.“

In einem Kommentar zum Phönix Center in Harburg kommt ebenfalls die „Immobilien Zeitung“ in ihrer Ausgabe vom 26.02.2004 zu folgendem Ergebnis:

„Die geschlossene, aber altersschwache City wird nicht einer Frischzellenkur unterworfen, sondern stirbt endgültig angesichts der verführerischen, synthetischen Welt von Freizeit, Lust und Konsum.“

Weitere Beispiele: Seit der Errichtung des Shopping Centers in Oberhausen gehen nicht nur in der Oberhausener Innenstadt, sondern auch in den umliegenden Städten Mülheim und Bottrop die Lichter langsam aber sicher aus. In Dessaus Innenstadt besteht heute ein ernst zu nehmender Handel nur noch im Shopping Center des ECE-Konzerns, in Schwerin und Bayreuth haben sich die innerstädtischen Handelsstrukturen durch die Ansiedlung eines Centers massiv verschoben. Bei einer Befragung bzgl. der Auswirkungen des Rotmain-Centers in Bayreuth verwiesen 27 % der übriggebliebenen Einzelhändler auf einen „sehr negativen Einfluss“ des Shopping-Centers, 30 % sprechen von einem „spürbar negativen Einfluss“. Dabei haben (bei inzwischen 13.200 qm Leerstand an Verkaufsfläche in der Innenstadt) fast 100 Einzelhändler ihre Existenz verloren - könnten diese noch befragt werden, würden sich diese sicherlich zu 100% negativ äußern.

In Hamm kränkeln ehemals stabile Standort, und Warenhäuser stehen leer.

Diese Liste ließe sich beliebig weiterführen.

Dem (zu) oft schädlichen Shopping Center können „Stadt-Galerien“ mit 5000 bis 7000 qm Größe entgegengesetzt werden, das wäre auch in Fürth die Alternative rechts und links der R.-Breitscheid-Straße:

„Die Stadtgalerie bedarf der Stadt; das Shopping Center kommt ohne sie aus“ (Walter Brune, Architekt und Städteplaner, Düsseldorf)

### **Bürgerinitiativen**

Einige Bürgerabstimmung haben dazu beigetragen, dass Shopping-Center Projekte gestoppt wurden (z.B. in Rosenheim).

Ich bin derzeit dabei, die beiden entstehenden Bürgerinitiativen zu begutachten und werde mich zu gegebener Zeit entscheiden, ob und inwieweit ich eine Bürgerinitiative unterstütze. Am Mittwoch, 10.12.2008, 20 Uhr im „Penelope“, Moststraße 33, findet ein weiteres Treffen statt, an dem ich teilnehme und einen Bildervortrag zum Thema beisteuere.

### **„Popularklage“**

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat mit Entscheidung vom 22.07.2008 (Az.: Vf. 11-VII-07) ein wegweisendes Urteil in Sachen Denkmalschutz gefällt. Das Gericht hat einen Bebauungsplan der Gemeinde Gmund am Tegernsee aufgehoben, der den Abriss von Denkmälern vorsieht. Dem Gericht zufolge bestimmt der Artikel 141 II der Bayerischen Verfassung auch den Schutz und die Pflege der Denkmäler. Dahinter - so das Gericht - steht die Einsicht, dass neben den natürlichen auch die kulturhistorischen Ressourcen ein unverzichtbarer Bestandteil der Lebensqualität sind und ein notwendiges Korrektiv zur Dynamik der zivilisatorischen Prozesse bilden. Dabei sind die entsprechenden Rechtsvorschriften „keine bloßen Programmsätze, sondern enthalten bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind“.

Letztendlich hob das Gericht den Bebauungsplan auf, weil die Gemeinde die vorgeschriebene „Abwägung“ der Einwände in der Form durchführte, wie sie eben zumeist gemacht wird: Einwände werden mit lapidaren pro - forma - Argumenten abgewiesen.

Das Gericht stellte fest, dass das nicht zulässig ist. Es muss eine ernsthafte, sachgerechte Abwägung unter Maßgabe der oben genannten Grundsätze erfolgen.

Die verfassungsrechtliche Beanstandung wird übrigens auch nicht durch eine Billigung durch einen Bürgerentscheid in Frage gestellt, wie das Gericht ausdrücklich feststellte. Anders ausgedrückt: Selbst nach einem (aus Sicht der Bürgerinitiativen) fehlgeschlagenen Bürgerentscheid für eine gute Mitte (statt der Neuen) bleibt immer noch der Weg einer Popularklage.

### **Ausgesuchte Links**

- Sonae Sierra lässt Shopping Center in Dortmund platzen:

[http://www.wdr.de/themen/verkehr/schiene/dortmund\\_hauptbahnhof/070228.jhtml](http://www.wdr.de/themen/verkehr/schiene/dortmund_hauptbahnhof/070228.jhtml)

- Negativbeispiel Esslingen (wenn man einen Investor machen lässt...):

<http://foto.stuttgarter-zeitung.de/download.php?file=73278.jpg>

- Was der Stadtbaurat und Geschäftsleute zum Projekt so sagen:

[http://www.kinderreporter-fuerth.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=5:neue-mitte-chance-oder&catid=5:aus-der-stadt&Itemid=2](http://www.kinderreporter-fuerth.de/index.php?option=com_content&view=article&id=5:neue-mitte-chance-oder&catid=5:aus-der-stadt&Itemid=2)

## **Vorläufiges, aber dennoch zeitloses Schlusswort**

To be or not to be, that is the question:  
Whether 'tis nobler in the mind to suffer  
The slings and arrows of outrageous fortune,  
Or to take arms against a sea of troubles,  
And by opposing, end them?..  
*(Shakespeare: Hamlet)*

**Mit freundlichen Grüßen**

**Dr. Alexander Mayer**  
**Stadtheimatpfleger**

## Anhang :

„Vereinfachtes Verfahren“ (Zitat aus der Zuschrift eines Architekten BDA)

vgl.: <https://serviceweb.fuerth.de/eris/downloadPDF.do;jsessionid=1320B29D005B30FD12E28C63D8A12973?id=33459>

*(Zitat Anfang)*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll erst nach Abschluss des bevorstehenden Gutachterverfahrens durchgeführt werden, das dazu dienen soll, städtebauliche und gestalterische Aspekte von mehreren Planern intensiv untersuchen zu lassen und Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Zur Beschleunigung des ganzen Procedere hat man sich entschlossen, ein beschleunigtes Verfahren für den Bebauungsplan zu wählen:

„Nach eingehender Prüfung kann nun festgestellt werden, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 28 375 m<sup>2</sup> auf. Die zulässige Grundfläche wird demnach überschritten.

Dennoch sieht die Stadtverwaltung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben:

„Entsprechend Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum § 13 a BauGB stellt das Gesetz ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche ab. Die in einem künftigen Plangebiet vorhandenen Straßenflächen oder vorhandene Bebauungen, die nicht Gegenstand der künftigen Festsetzungen sind, zählen dabei nicht. Bei der Bestimmung der Festsetzungen i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 zählen auch diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden (Tiefgarage unter der Freiheit mit ihren Zufahrten).....“

Der überbaubare Teilbereich nordwestlich der Friedrichstraße besitzt eine Grundfläche von ca. 16 200 m<sup>2</sup>; nach Auffassung des Baureferates kann somit § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewandt werden, zumal der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten bzw. steuern soll und unter anderem der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen (Fiedler- und Wölfel-Areal) dient.“

Nochmals die Vorteile dieser Interpretation:

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren...

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit verzichtbar.....die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz muss nicht angewendet werden.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gilt:

„... es kann entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet und anstatt einer förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener (kürzerer) Frist gegeben werden“

Das entspricht ausdrücklich nicht dem Wunsch der Verwaltung, jedoch kann aus dem Beschluss „Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Empfehlung des Baureferates zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt das eingeleitete Satzungsverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB zu betreiben“ noch nicht zweifelsfrei die Weisung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit abgeleitet werden.

Das Vereinfachte Verfahren ist auch nur zulässig, wenn:

§ 13 Vereinfachtes Verfahren

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden...

Die Grundsätze der Bauleitplanung erfordern dagegen

:§\_1 BauGB (F)

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

6) (4) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:...

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

Ob sich diese Schutzziele im vereinfachten Verfahren durchsetzen lassen, ist für mich nicht sicher.

*(Zitat Ende)*