

Wir sind Fürth e.V.  
Felix Geismann  
Gustavstraße 51  
90762 Fürth



Stadt Fürth  
- Referat für Recht, Umwelt und Ordnung –  
Schwabacher Straße 170  
90763 Fürth

Fürth, den 25.04.2013

**Bürgerbegehren „Einkaufen in der Denkmalstadt“**

**Ihr Schreiben vom 07.02.2013**

**Ihr Zeichen: III/Mö**

Sehr geehrter Herr Rechtsreferent Meier,

in vorbezeichneter Angelegenheit dürfen wir auf das freundlich geführte Gespräch vom 19.02.2013 zurückkommen. Wir haben Ihnen damals eine schriftliche Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 07.02.2013 sowie zum Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 31.01.2013 zugesagt.

Eine jeweils gesonderte Stellungnahme ist hierbei nicht notwendig, da sich Ihr Schreiben vom 07.02.2013 in den aufgeworfenen Fragen gänzlich in vorbenanntem Schreiben der Regierung wiederfindet und letztlich auch darauf Bezug nimmt.

Wir bitten zunächst aufgrund des Umfangs und der Bedeutung der Sache um Verständnis für die lange Bearbeitungsdauer.

In der Sache selbst halten wir das gegenständliche Bürgerbegehren weiterhin für zulässig.

Im Einzelnen hierzu wie folgt:

## I. Erhaltung des Gebäudes i.R.d. Bebauungsplan 370a

Zunächst ist es durchaus richtig, dass der Erhalt einzelner Gebäude nicht im Katalog des § 9 BauGB enthalten ist. Unstreitig ist weiterhin, dass dies richtigerweise im Rahmen einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen kann.

### 1. „Gebiet“ i.S.d. § 172 Abs. 1 BauGB

Falsch ist die Auffassung der Regierung bezüglich der Auslegung des Begriffs des „Gebiets“ in § 172 Abs. 1 BauGB. Die Regierung hält sich hier in nicht nachvollziehbarer Weise ausschließlich am Wortlaut des Gesetzes.

- a) Ziel vorbenannter Vorschrift ist es jedoch, dass bauliche Anlagen erhalten werden, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend sind.

Hiervon sind insbesondere auch einzelne bauliche Anlagen umfasst, die für ihre Umgebung bestimmend sind. Hierbei muss es sich nicht zwingend um Baudenkmäler nach DSchG handeln.

- b) Selbst wenn man den Ausführungen der Regierung folgen würde, so könnte im hier konkreten Einzelfall eine Erhaltung des Park-Hotels mit Saal Bestandteil einer solchen Erhaltungssatzung sein. Denn das Parkhotel umfasst mit dessen Ausdehnungen letztlich einen Straßenzug, wenn nicht gar einen Gebäudeblock.

Die Länge des Gebäudes erstreckt sich über einen Großteil der Distanz entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße von Friedrich- bis Hallstraße. Das Hotelgebäude zieht sich weiter erheblich um das Eck Rudolf-Breitscheid- und Friedrichstraße. Schließlich erstreckt sich der Gebäudeausläufer, in welchem sich der gegenständliche Festsaal befindet, durch den gesamten Gebäudeblock zur Moststraße, welche das Karree Friedrich-, Rudolf-Breitscheid- und Hallstraße schließt, vgl. Darstellung des B-Plans 370a.

## 2. Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Das Erhaltungsgebiet wird vorliegend entgegen der Auffassung der Regierung für jeden Unterzeichner erkennbar abgegrenzt.

Die Fragestellung des angestrebten Bürgerentscheids nennt einerseits explizit und eindeutig den zu schützenden Gebäudekomplex mit zugehöriger Hausnummer, andererseits wird Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 370a genommen, dessen Umgriff zuletzt durch den Konkretisierungsbeschluss des Stadtrats vom 28. September 2011 definiert wurde. Das zu erhaltende Park-Hotel ist Teil beider Gebiete und sein Schutz somit bei beiden Zuschnitten des Erhaltungsgebiets völlig gleichrangig sichergestellt.

## 3. Prägende Wirkung des Park-Hotels

Schließlich sind die vorbenannten Voraussetzungen des Prägens und des Bestimmens erfüllt:

- a) Eine solche Prägung ist gegeben, wenn die bauliche Anlage eine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild besitzt. Das Park-Hotel hat bestimmenden Charakter für Rudolf-Breitscheid- und Friedrichstraße sowie darüber hinaus die gesamte Fürther Freiheit. Der Hotel-Komplex prägt das Erscheinungsbild der Straßenzüge und des größten, zentralen Platzes der Stadt Fürth seit 1888 maßgeblich, positiv und nicht unwesentlich gestalterisch. Auch in seiner jetzigen Form, insbesondere auch ohne Putz, besteht das Gebäude ebenfalls schon seit den 50ern.
- b) Subsidiär zur ortsbildprägenden Funktion begründet nach § 172 Abs. 3 S. 1 Alt 2 BauGB auch die städtebauliche, insbesondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung die Versagung der Genehmigung erhaltungsrelevanter Veränderungen.

Der Festsaal des Parkhotels nahm innerhalb der Fürther Gesellschaft um 1900 eine bedeutende Stellung als zentraler Veranstaltungsort der bürgerlichen Gesellschaftsschichten ein. Die stattlichen Ausmaße und das Fassungsvermögen des Festsaaals (ca. 1.000 Personen) und seine hochwertige baukünstlerische Ausgestaltung folgen diesem Anspruch

eines Veranstaltungsorts offizieller Festakte der Stadt Fürth. Die Neurenaissance stellte in den 1880er Jahren den aktuellen Bau- und Dekorationsstil für repräsentative Bauaufgaben dieser Art dar. Der Festsaal spiegelt somit die bauliche Entwicklung der 1880er Jahre wider. Er ist typisch für die Baukultur seiner Zeit und mithin kommt ihm geschichtliche Bedeutung i. S. v. § 172 Abs. 3 S. 1 Alt 2 BauGB zu.

Der Festsaal spricht bis heute in seiner künstlerischen Ausgestaltung das ästhetische Empfinden in besonderem Maße an. Schon die längs gerichtete, stützenfreie Raumform zeugt von der Absicht, einen funktional großzügigen sowie ästhetisch monumentalen Raumeindruck zu schaffen. Über den Blendarkaden und dem Hauptgesims erhebt sich ein weit gespanntes Kappengewölbe, in welches Stichkappen einschneiden. Das Gewölbe selbst ist als traditionelles Holz-Spantengewölbe mit darunter genagelten Latten konstruiert. Darüber befindet sich eine Dachkonstruktion aus Eisenfachwerkträgern, an der das Spantengewölbe aufgehängt ist.

Diese Konstruktion wird im Schreiben des Landesamts für Denkmalpflege vom 24. November 2011 eingehend gewürdigt, mit dem die Denkmaleigenschaft des Saals ausdrücklich bestätigt wird. Die schöpferische Gestaltung der Anlage ist mithin gut dokumentiert und besonders durch Deckenkonstruktion und Fassade auch für den Laien erlebbar. Somit kommt dem Festsaal künstlerische Bedeutung i. S. v. § 172 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 BauGB zu.

## **II. Verbindliche Festschreibung des Erhalts und Abwägung**

Vorliegend greift eine Festschreibung des Erhalts des Park-Hotels nicht in unangemessener Weise in das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ein.

### **1. Zulässigkeit des Bürgerbegehrens „an sich“**

Der Freistaat Bayern hat ein Bürgerbegehren auf dem Gebiet der Bauleitplanung gerade nicht ausgeschlossen. Ein solches darf daher nicht von vornherein zu stark eingeengt werden. Dies insbesondere nicht unter jenem

Gesichtspunkt, dass ein nachzufolgender Bürgerentscheid gemäß Art. 18 a Abs. 13 S. 1 GO die Wirkung eines Gemeinderatsbeschlusses hätte.

Bürgerbegehren sind regelmäßig dann erforderlich, wenn die Gemeindebürger ein Interesse durchzusetzen begehren, das im Stadtrat zum fraglichen Zeitpunkt nicht mehrheitsfähig ist. Dürfte das Bürgerbegehren ausschließlich allgemeine und unverbindliche Planungsziele zum Gegenstand haben, wäre das Instrument zwangsweise wirkungslos, da die konkrete Ausgestaltung das Votum der Bürger stets so weit wie möglich abschwächen würde. Bürgerbegehren sind von der Rechtsordnung erwünscht und die Bauleitplanung ist ausdrücklich nicht ausgenommen. Es verbietet sich daher sie derart auszuhöhlen, dass sie faktisch wirkungslos sind.

## 2. Abwägungsgebot

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat für Fragen eines Bürgerbegehrens, welche darauf abzielen, ein Bebauungsplanverfahren einzustellen bzw. einzuleiten, in durchgängiger Rechtsprechung folgenden Leitsatz entwickelt:

*„Die Bauleitplanung ist dann einem Bürgerbegehren zugänglich, wenn die Frage als Rahmenfestlegungen einen verbleibenden Planungsspielraum von substantiellem Gewicht belässt und dabei genügend Alternativen zur Abwägung der konkreten Belange offen lässt.“*

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB unbestritten die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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 sind von der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 11 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Diese Belange haben „zweifache Funktion“: Einerseits sind sie bei der Planung zu berücksichtigen, andererseits

rechtfertigen sie ihrerseits planerische Festsetzungen, die den Erhalt zum Gegenstand haben.

- a) Grundsätzlich ist hierbei die Gefahr einer „Vorwegbindung“ bei abwägungsrelevanten Fragen gegeben.

Ein Bürgerentscheid im Sinne der Initiatoren würde den Erhalt des Park-Hotels im Bebauungsplan nach § 172 Abs. 1 BauGB zwar festschreiben. Viele Eingriffe in die Bausubstanz, Änderungen im Inneren der baulichen Anlage und die Nutzungsänderung sind nicht grundsätzlich erhaltungsrelevant und dürfen folglich vorgenommen werden.

Der Gebäudeerhalt schreibt jedoch keinen Nutzungstyp vor und ermöglicht somit auch die Umnutzung zum Einkaufsschwerpunkt. Nach mehrfachen Änderungen hat sich der Entwurf des Ersatzbaus nahezu 1:1 den Dimensionen des historischen Park-Hotels angepasst. Im Umkehrschluss reicht der freiwerdende Rauminhalt des Park-Hotels ebenso für die projektierte Handels- und Büronutzung. Trotz Erhaltungssatzung verbleibt also ein großer planerischer Spielraum im Umgang mit dem Hotel-Komplex.

Die hochwertige Bausubstanz steigert die Attraktivität des Einkaufszentrums.

Es kann nicht schlüssig dargelegt werden, welches Interesse bei der Abwägung durch Erhalt des sanierungsfähigen Sandsteinbaus ausfallen sollte. Die Belange des Stadterhalts und das stadtplanerische respektive wirtschaftliche Interesse am Einkaufsschwerpunkt konkurrieren nicht, vielmehr sind Synergieeffekte zu erwarten.

Schließlich werden auf der gegenüberliegenden Seite der Rudolf-Breitscheid-Straße ebenfalls nur die historischen Sandsteinfassaden erhalten bzw. teilweise gar verändert und dahinter Geschäftsräume errichtet.

- b) In diesem Zusammenhang sei an die baurechtliche Definition des „Gebäudes“ bzw. der „Baulichen Anlage“ erinnert:

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Eine bauliche Anlage im Sinne des BauGB ist dabei eine auf Dauer gedachte künstliche Verbindung mit dem Erdboden, die bodenrechtliche Relevanz hat.

Verkürzt gesprochen besteht ein Gebäude aus vier Wänden und einem Dach. Das Bürgerbegehren setzt insoweit keine Begrenzungen. Zeitgemäße bauliche Veränderungen, welche lediglich den historischen Charakter des gesamten Gebäudes nicht zerstören würden, sind jederzeit gedeckt. Es soll vielmehr Sorge dafür getragen werden, dass der städtebauliche Wert und die kulturhistorische Ressource in historischen Sandsteinfassaden sowie Treppenhaus, Festsaal u. a. erhalten werden.

- c) Das gegenständliche Hotelgebäude ist trotz seiner Gesamtgröße dennoch nur ein Teil des insgesamt überplanten Gebiets des B-Plans 370a. Die Abwägungsentscheidung wird daher nicht insgesamt betroffen, sondern eben nur ein Glied dieser Kette abgestufter Präferenzentscheidungen unter Abschichtung von Alternativen, nämlich Erhalt der historischen (Fassaden-)Teile des Parkhotels „ja“ oder „nein“.
- d) Der landesverfassungsrechtliche Schutz der Denkmäler erschöpft sich nach Rechtsprechung des BayVerfGH nicht im Abwägungsgebot von § 1 VI BauGB und steht nicht unter einem bundesrechtlichen Abwägungsvorbehalt. Die Art. 141 II BV konkretisierenden Regelungen des bayerischen Denkmalschutzgesetzes bleiben von § 1 VI BauGB unberührt. Städtebauliche und denkmalschützerische Erhaltungsfestsetzungen sind im Lichte dieses Verfassungsrangs zu bewerten.

Nach alledem ist von der Zulässigkeit des gegenständlichen Bürgerbegehrens auszugehen. Hier ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Fragestellung eines Bürgerbegehrens mit höchstem Wohlwollen zu bewerten ist. Die Stadt Fürth möge daher deren Einschätzung überdenken und revidieren.

Sollten die obigen Ausführungen tatsächlich zu einem Umdenken führen, so ist dieser Auffassungswechsel öffentlich zu machen. Bei der Beurteilung des Bürgerbegehrens als unzulässig hatte die Stadt Fürth dies unverzüglich publik gemacht.

Die Stadt Fürth hat selbst bereits auf deren bürgerbegehrenfreundliches Verhalten hingewiesen. Eine Bekanntmachung der Revidierung der Entscheidung ist geeignet, dem Erreichen des notwendigen Quorums weiteren Schwung zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

Felix Geismann

1. Vorsitzender

1. Vertreter des Bürgerbegehrens