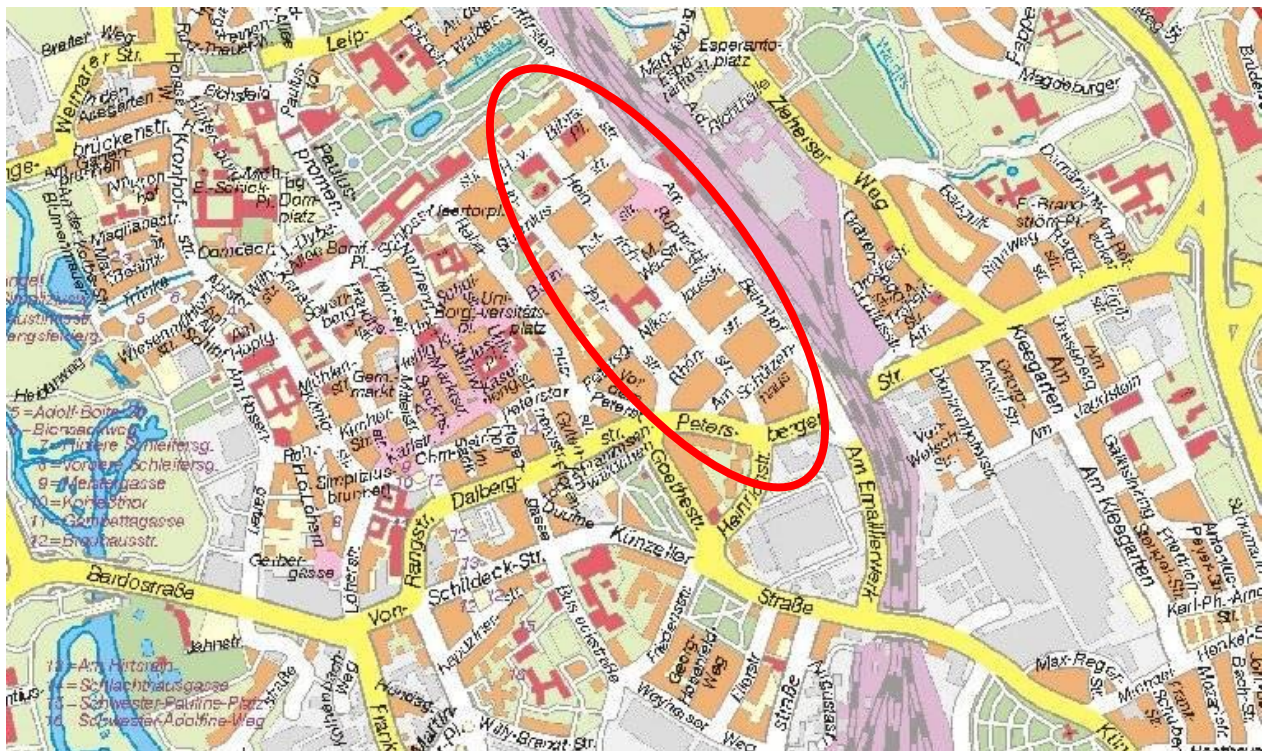


Satzung der Stadt Fulda zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im „Gründerzeitlichen Bahnhofsviertel“

Begründung



Inhalt

1. Einleitung

Anlass und stadtplanerisches Ziel
Aufstellungsbeschluss

2. Räumlicher Geltungsbereich

Abgrenzung des Gebiets

3. Geltendes Planrecht

Flächennutzungsplan
Bebauungsplan
Denkmalschutz
Gestaltungssatzung

4. Begründung

Ist-Zustand Bebauung
Ist Zustand Wohnen

5. Erhaltungsziel

Bebauung
Wohnen
Ziele und Leitlinien der Erhaltungssatzung

6. Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2

7. Fotodokumentation

Beispiele besonders schützenswerter Bausubstanz,
die nicht dem HDSchG unterliegt

1. Einleitung

- Anlass und stadtplanerisches Ziel

Das Erhaltungsgebiet befindet sich zwischen der Kernstadt und dem Bahnhof. Es ist ein gründerzeitliches Viertel nordöstlich der historischen Kernstadt Fuldas. Entwickelt wurde das Gebiet nach dem 1866 vollzogenen Anschluss Fuldas an das Eisenbahnnetz. Der neue Stadtteil entstand zwischen dem zunächst weit vor der Stadt gelegenen Bahnhof und dem östlichen Stadtgraben, der heutigen Rabanusstraße. In dem neuen Stadtviertel entstanden zuerst aufwendige Vorstadt villen von Fabrikanten und Kaufleuten, später aber auch Geschäfts- und Wohnhäuser in geschlossener Blockrandbebauung entlang der Bahnhof-, Linden- und Heinrichstraße. Die Verbindung des neuen Stadtviertels mit dem historischen Stadtkern bildete der ehemalige Kaiserplatz, heute Universitätsplatz.

(Auszug aus der Denkmaltopografie der Stadt Fulda)

Das gründerzeitliche Viertel ist in der Blockrandstruktur noch größtenteils ablesbar und erlebbar, dabei ist es bereits durchsetzt mit Neubauten der nachfolgenden Epochen.

Der Nutzungsdruck auf die Innenstadt, die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen und die Anforderungen an Energieeinsparung, können das Viertel Entwicklungen aussetzen, die die städtebauliche und gestalterische Prägung gefährden. Es zeigt sich, dass erhaltenswerte Bausubstanz durch Umbauten stark verändert wird oder sogar durch effizientere Neubauten ersetzt wird. Eingehende Abriss- und Neubauanträge bestätigen den Trend.

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien, SV-Beschluss 322/2019 vom 21.10.2019, trat bereits mit Bekanntmachung am 03.12.2019 die Erhaltungssatzung der Stadt zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtischen Gestalt im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Kraft.

In den letzten Jahren gibt es im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel vermehrt Anträge zur Umwandlung vorhandener großer, familientauglicher Wohnungen in kleinteilige Wohnungen oder Umnutzung in Sonderwohnformen wie Ferienwohnung, Boardinghouse oder Monteurswohnungen. Dies entzieht dem Wohnungsmarkt dringend benötigten, dauerhaften und familientauglichen Wohnraum und führt zu einer Veränderung der bisherigen Mieterschaft im Quartier. Zudem führen Wohnnutzungen wie Wohnen auf Zeit, Monteurzimmer u. ä. dazu, dass die Identifikation mit und der Zusammenhalt im Quartier abnimmt. Das Sozialgefüge innerhalb des Quartiers wird damit nachhaltig gestört.

In der Begründung der bestehenden Erhaltungssatzung wird als Zielsetzung ausdrücklich benannt, dass mit dem Schutz prägender Gebäude vor Abriss und Neubau gleichzeitig auch Miet- und Kaufpreis stabilisiert werden sollen und neben dem historischen Gefüge zugleich das Sozialgefüge geschützt und erhalten werden soll. Eine Bezugnahme auf § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB - Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als Erhaltungsziel- erfolgte im Satzungstext jedoch nicht explizit. Es hat sich gezeigt, dass die geltende Erhaltungssatzung „Gründerzeitliches Bahnhofsviertel“ zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB keinen ausreichenden Rechtsrahmen bietet, um die Umwandlung von Wohnraum zu steuern und ggf. zu untersagen.

- **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat daraufhin in ihrer Sitzung am 16.09.2024 für den Bereich des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels einen Aufstellungsbeschluss gefasst, in dem der Erhalt der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als weiteres Erhaltungsziel in der Erhaltungssatzung „Gründerzeitliches Bahnhofsviertel“ aufgenommen wird. Zugleich wird der Geltungsbereich um weitere im besonderen Maße durch Wohnnutzung geprägte Bereiche des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels an der Kurfürstenstraße, Heinrich-von-Bibra-Platz, Sturmiusstraße, Maria-Ward-Straße, Ruprechtstraße, Am Bahnhof, Rhönstraße, Am Schützenhaus und Petersberger Straße erweitert. Der Aufstellungsbeschluss ist am „18.09.2024“ veröffentlicht worden.

Mit der Erhaltungssatzung soll das noch vorhandene typische Ortsbild sowie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt und erhalten werden.

Die bestehende Erhaltungssatzung aus dem Jahr 2019 wird in die neue Erhaltungssatzung integriert. Um eine klare und widerspruchsfreie Rechtslage sicherzustellen, tritt die bestehende Erhaltungssatzung aus dem Jahr 2019 mit der Bekanntmachung der neuen Erhaltungssatzung außer Kraft. Die inhaltlich fortgeltenden Regelungen der bisherigen Satzung werden in die neue Erhaltungssatzung integriert, sodass künftig eine einheitliche und konsolidierte Satzungsgrundlage besteht.

Gleichzeitig hat die Stadt ein Vorkaufsrecht für Gebäude im Bereich der Erhaltungssatzung gem. § 24(1) 4 BauGB.

Mit dem Schutz prägender Gebäude vor Abriss und Neubau, sollen gleichzeitig Miet- und Kaufpreise stabilisiert werden, da die Preise für Neubauten und bei (Luxus-) Modernisierungen entsprechend steigen. Damit werden auch die Interessen der Mieter*innen im Quartier gewahrt.

Neben dem historischen Gefüge kann zugleich das Sozialgefüge geschützt und erhalten werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Innenstadt und hatte ursprünglich eine Fläche von etwa 7 Hektar. Durch die Einbeziehung weiterer städtebaulich prägender Bereiche wurde es auf rund 12 Hektar erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Großteil des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels mit seinen historischen Straßenzügen: Lindenstraße, Heinrichstraße, Kurfürstenstraße, Ruprechtstraße, Am Bahnhof und den quer dazu verlaufenden Straßenzügen Heinrich-von-Bibra-Platz, Sturmiusstraße, Bahnhofstraße, Maria-Ward-Straße, Nikolausstraße, Rhönstraße, Am Schützenhaus und Petersberger Straße.

Der genaue Geltungsbereich ist in der Karte dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Prägend für das Satzungsgebiet ist die Blockrandbebauung, die typisch für die Gründerzeit ist und in diesen Bereichen noch gut ablesbar ist. Bis auf wenige Lücken, ist sie gut nachzuvollziehen.

Bereiche, die die gründerzeitliche Blockrandbebauung nicht mehr oder nur noch fragmentarisch abbilden sowie Bereiche, die bereits durch den Denkmalschutz gesichert

sind, wurden nicht explizit mit in den Geltungsbereich aufgenommen, wie z.B. der Bereich südwestlich der Lindenstraße.

- **Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Fulda, Flur 13

Flurstücke

145/2, 146/2, 146/3, 147/1, 148/1, 149/1, 149/2, 152/2, 152/3, 153/6, 153/7, 153/8, 153/9, 153/10, 154/1, 154/2, 154/3, 155/1, 155/4, 155/5, 169/9, 176/24 (Heinrichstraße) 312/147, 314/148, 744/149

164/1, 164/5, 164/7, 164/8, 164/11, 164/27, 164/28; 164/29, 170/3, 170/4, 170/5, 172/2, 172/3, 172/4, 173/4, 173/5, 174/8 (Sturmiusstraße), 1540/164

160/4, 160/5, 160/7, 160/8, 160/9, 161/4, 161/5, 161/6, 164/2, 164/3, 164/4, 164/14, 168/1, 169/7, 1305/169, 1306/169, 1307/169, 1308/169,

81/7 (Nikolausstraße), 112/3, 112/4, 112/6, 112/7, 112/9, 112/11, 112/13, 112/14, 112/15, 112/18, 112/21, 112/22, 112/23 117/24 (Teilfläche Maria-Ward-Straße), 117/25, 117/45; 117/52 (Teilfläche), 128/3, 128/4; 128/6 (Teilfläche),

107/4, 130/3, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 133/1, 133/2, 133/3, 134/1, 134/2, 136/1, 137/1, 137/4, 137/5, 137/6, 140/1, 141/1, 142/1, 142/2, 220/15 (Teilbereich Bahnhofstraße), 302/136, 368/137, 884/134,

84/4 (Nikolausstraße), 87/3, 87/4, 88/3, 88/4, 88/6, 88/7, 88/9, 88/12, 88/13, 89/3, 89/4, 91/1, 91/3, 91/6, 91/9, 91/10, 549/87, 671/87, 766/87, 1049/89, 1126/91, 1127/91, 1193/87, 1319/91, 1505/91, 1506/91,

79/5, 79/8, 79/23, 79/24, 79/25, 79/28 (Rhönstraße), 80/2, 80/3, 80/5, 80/6 (Teilfläche), 80/7, 80/10, 80/11, 672/80, 818/80, 974/80, 975/80, 976/80, 977/80, 1344/79, 1446/80, 1447/80, 1495/79, 1496/79, 1497/79, 1498/77;

75/1, 77/1, 77/2, 77/7, 77/8, 77/9, 78/1, 78/3, 78/6, 78/8, 78/11, 79/12, 79/15, 79/16, 79/17, 79/18, 79/19, 79/29, 79/30, 79/31, 79/32, 80/8, 80/9, 212/13 (Am Schützenhaus) 1381/77, 1444/77, 1468/78, 1711/79,

91/14, 91/15, 91/17 (Rhönstraße) 91/18, 92/5, 92/6, 93/1, 93/2, 1060/91; 1191/91, 1192/91, 3043/91, 3044/91, 3045/91, 3046/91

71/1, 71/2, 71/4, 72/1, 72/2, 73/4, 73/5, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 212/19 (Am Schützenhaus) 1116/73, 1119/72,

69/1, 69/2, 69/4, 69/5, 69/10, 69/12, 69/13, 69/14, 69/15, 70/1, 70/5, 70/6, 70/8, 70/9, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/12, 74/13, 74/14, 74/15, 74/16 (Am Bahnhof), 74/17, 74/18, 74/19, 74/20, 74/21, 215/66 (Heinrichstraße), 1137/74, 1138/74, 1141/74, 1257/69, 1327/74, 1408/74, 1424/70, 1560/74, 1620/74, 1621/74; 1815/74, 1816/74, 1817/74 (Am Schützenhaus), 1818/74, 3198/69, 3199/69,

mit einer Gesamtfläche von rund 12 ha.

3. Geltendes Planrecht

- Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Fulda vom 16.09.2014 stellt den Satzungsbereich als Kerngebiet, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Flächen für Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen sowie Schule, dar.

- Bebauungsplan

In dem Satzungsbereich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Nr.144 vom 05.04.2003, sowie ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Heinrich-von-Bibra-Platz“ – Fulda vom 19.02.1971.

- Denkmalschutz

In dem Gebiet sind 29 Einzelgebäude als Baudenkmäler im Sinne des § 2 (1) HDSchG und drei denkmalgeschützte Gesamtanlage gem. § 2 (3) HDSchG ausgewiesen. Durch die Erhaltungssatzung werden die Bestimmungen des Denkmalschutzes nicht ersetzt. Der Denkmalschutz wird durch die Satzung unterstützt.

- Gestaltungssatzung

Der gesamte Geltungsbereich der Erhaltungssatzung befindet sich in der Gestaltungssatzung (dunkelgrauer Bereich) der Stadt Fulda vom 20.02.2006. Beide Satzungen werden sich gegenseitig ergänzen.

4. Begründung:

- Ist-Zustand Bebauung

Die gründerzeitliche Bebauung des Bahnhofsviertels lässt sich anhand ihrer Merkmale gut nachvollziehen. Die Blockrandbebauung ist noch deutlich erkennbar, auch wenn einzelne Villen, einige Durchbrüche, bzw. Lücken und der Komplex der Marienschule die Struktur unterbrechen.

Die Gebäude sind in der Regel direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin orientiert, nur selten finden sich kleine Vorgartenzonen. Überwiegend handelt es sich um dreigeschossige Bauten, wobei auch zwei- und viergeschossige Gebäude im Viertel vorkommen. Die Dächer sind regelmäßig zu Wohnzwecken ausgebaut und weisen vor allem Mansard- oder Satteldächer auf. Charakteristisch sind hierbei Traufgesimse, die häufig mit Giebelvorsprüngen, Giebelgauben, weiteren Ziergauben oder auch einem Zwerchhaus kombiniert wurden.

Die Häuser sind durchweg traufständig angeordnet und stammen überwiegend aus der Zeit des Historismus bzw. der Gründerzeit nach Errichtung des Bahnhofs im Jahr 1875. Für die Dacheindeckungen sind die Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit typisch. Das erste Geschoss ist oftmals gestalterisch abgesetzt, die Fassaden zeigen eine differenzierte Gestaltung mit aufwendigen Details.

Das Erscheinungsbild wird durch eine strenge Symmetrie der hochformatigen Fenster bestimmt, deren Rahmungen häufig unterschiedlich ausgebildet sind. Zudem finden sich an den Fassaden vielfach Putzornamente und Verzierungen, die den repräsentativen Charakter der Gebäude unterstreichen.

Neue Gebäude, die sich nach Maßstab, Fassadengestaltung oder Bauweise nicht in das Viertel einfügen, können nicht als Vergleich zur Genehmigungsverfügung herangezogen werden.

Ziel ist es, den wertvollen historischen Stadtgrundriss der gründerzeitlichen Blockrandbebauung sowie die charakteristischen Gestaltungs- und Strukturmerkmale ablesbar und erfahrbar zu erhalten.

Städtebauliche Folgen

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der städtebaulichen Gestalt in seiner derzeitigen städtebaulichen Eigenart des Gebiets.

Die gründerzeitliche Bebauung des Bahnhofsviertels prägt das heutige Stadtbild in besonderem Maße. Durch die konsequente Ausrichtung der Gebäude an der Grundstücksgrenze zur Straße entsteht ein klar gefasstes, städtisch geprägtes Straßenraumprofil mit hoher räumlicher Dichte.

Die überwiegend drei-, teilweise zwei- und viergeschossigen Bauten erzeugen eine differenzierte, aber dennoch harmonische Höhenstaffelung, die das Viertel maßstäblich prägt. Die durchweg traufständige Anordnung der Gebäude bewirkt eine einheitliche Straßenwand, die durch die Vielfalt der Dachformen – insbesondere Mansard- und Satteldächer – sowie durch die Kombination mit Zwerchhäusern und Gauben eine lebendige Dachlandschaft hervorbringt.

Die Farbigkeit der Dacheindeckungen in Rot, Rotbraun und Anthrazit trägt zu einem homogenen Gesamteindruck bei, während die reich gestalteten Fassaden mit Gesimsen, Ornamenten und abgesetzten Erdgeschossen den repräsentativen Anspruch der Gründerzeitarchitektur verdeutlichen. Die strenge Symmetrie der Fensteröffnungen unterstreicht die Klarheit der Baukörper, gleichzeitig führen die unterschiedlichen Rahmungen und Verzierungen zu einer abwechslungsreichen Detailwirkung.

In ihrer Gesamtheit erzeugt die Bebauung ein städtebauliches Ensemble, das den Charakter des Quartiers bis heute prägt. Die Einheit von geschlossener Straßenraumfassung, repräsentativer Fassadengestaltung und gestaffelter Dachlandschaft sichert dem Viertel eine hohe Identität und Wiedererkennbarkeit. Daraus ergibt sich für den Umgang mit dem Bestand eine besondere städtebauliche Verantwortung: Veränderungen oder Neubauten müssen sich in Maßstab, Fassadengliederung, Dachgestaltung und Materialwahl an den prägenden Merkmalen orientieren, um die Ensemblewirkung und das historische Stadtbild langfristig zu bewahren.

- Ist-Zustand Wohnen

Das Gründerzeitviertel dient überwiegend dem Wohnen. Es zeichnet sich durch eine soziale Durchmischung aus. Die Kombination aus zentraler Lage, städtebaulicher Qualität und familiengerechten Wohnungsgrößen macht das Gebiet zu einem besonders wichtigen Wohnstandort innerhalb der Fuldaer Innenstadt.

Charakteristische Merkmale von typischen Grundrissen von Gründerzeitwohnungen sind großzügige Räume und hohe Decken. Wohnraum der besonders für Familien geeignet ist, da die Wohnungen größer dimensioniert und somit familiengerecht sind.

Das Satzungsgebiet „Gründerzeitliches Bahnhofsviertel“ umfasst eine Fläche von 12 ha, was etwa 7,8% der Gesamtfläche der Innenstadt entspricht. Trotz seines vergleichsweise geringeren Flächenanteils beherbergt das Gebiet rund 23,7 % der Innenstadtbewölkerung. Ein weiteres Merkmal für die Bedeutung des Wohnens im Satzungsgebiet sind die 110 Haushalte mit einem bis fünf oder mehr Kindern im Alter von 0 bis 17 Jahren. Dies

entspricht ebenfalls einem Anteil von 22,7 % der Innenstadt. In der übrigen Innenstadt mit einer Fläche von 153 ha sind es insgesamt 485 Haushalte dieser Struktur.

Diese Zahlen verdeutlichen die überproportionale Bedeutung des Gründerzeitlichen Bahnhofsviertels als Wohnstandort für Familien mit Kindern und damit seine wichtige Funktion für die soziale Stabilität und Durchmischung der Innenstadt, wobei die im Viertel vorhandenen großen, familientauglichen Gründerzeitwohnungen wesentlich dazu beitragen.

**Tabelle zur Bevölkerung und Haushalte
Stand 31.12.2024**

Indikatoren	Stadt Fulda Gesamt	Innenstadt		Satzungsgebiet „Gründerzeitliches Bahnhofsviertel“		
	Personen	Personen	% von Gesamtstadt	Personen	% von Gesamtstadt	% von Innenstadt
Bevölkerung Stand 31.12.2024	70.709	7.707	10,9	1825	2,58	23,7
Deutsche	55.328	5.319	7,52	1.153 (63,18%)	1,63	14,96
Nichtdeutsche	15.381	2.388	3,38	672 (36,82%)	0,95	8,7
Haushalte nach Anzahl Kinder						
...mit 1 Kind	3.061	283	4,51	69	1,1	14,3
...mit 2 Kindern	2.285	145	2,31	35	0,5	7,3
...mit 3 Kindern	717	42	0,67	5	0,1	1,1
...mit 4 Kindern	152	10	0,16	0	0	0
...mit 5 Kindern oder mehr	55	5	0,08	1	0	0
Gesamt	6.270	485	7,7	110	1,7	22,7

Hinweis:

Personen ab 18 Jahren werden bei der Haushaltszählung als eigenständiger Haushalt erfasst. Auch wenn sie im gleichen Haushalt leben, erfolgt keine Berücksichtigung als Familie. Eine weitere Differenzierung zwischen Haushaltsformen findet nicht statt.

Des Weiteren zeigt die Altersverteilung eine deutliche Konzentration junger Erwachsener zwischen 18 und 44 Jahre, die fast 60% der Gebietsbevölkerung ausmachen. Dies deutet auf eine dynamische, aber zugleich potenziell vulnerable Bevölkerungsgruppe hin, die besonders sensibel auf Mietpreissteigerungen und Verdrängungsprozesse reagiert.

Ziel ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern und eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erhalten, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die Verdrängung von Familien zu verhindern und den Verlust sozialer Stabilität auszuschließen.

**Tabelle zur Altersgruppe
Stand 31.12.2024**

Indikatoren	Stadt Fulda Gesamt	Innenstadt		Satzungsgebiet „Gründerzeitliches Bahnhofsviertel“		
	Personen	Personen	% von Gesamtstadt	Personen	% von Gesamtstadt	% von Innenstadt
Nach Altersgruppe						
0-2	1.133	102	0,14	20	0,03	0,26
3-5	1.974	141	0,20	29	0,04	0,38
6-9	2.964	197	0,25	51	0,07	0,66
10-14	3.320	236	0,33	45	0,06	0,58
15-17	2.011	145	0,21	24	0,03	0,31
18-24	6.142	729	1,03	204	0,2	2,65
25-29	5.744	1.062	1,5	331	0,4	4,29
30-44	14.362	1.985	2,81	556	0,79	7,21
45-59	13.010	1.254	1,77	278	0,39	3,61
60-64	4.811	401	0,57	71	0,10	0,92
65-74	7.572	664	0,94	119	0,17	1,54
75-84	4.729	484	0,68	58	0,08	0,75
85 und Älter	3.207	307	0,43	39	0,06	0,51
Gesamt	70.709	7.707	10,9 %	1825	2,58 %	23,68 %

Indikatoren	Innenstadt		Satzungsgebiet „Gründerzeitliches Bahnhofsviertel“	
	Personen	% von Innenstadt	Personen	% von Satzungsgebiet
Nach Altersgruppe				
0-17	821	10,65	169	9,26
18-44	3.776	48,99	1.091	59,78

Die Wohnstruktur im südöstlichen Bereich wird teilweise ergänzt durch einen aktiven Erdgeschossbereich, in dem vor allem Dienstleitungen und kleinere Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sind. Im Bereich der Bahnhofstraße und dem direkt angrenzenden Umfeld befinden sich hingegen überwiegend Geschäfte im Erdgeschoss, die zur Belebung des Quartiers beitragen.

Im Satzungsgebiet und in seiner direkten Umgebung findet sich zudem eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen sowie verschiedene familienorientierte Angebote.

Städtebauliche Folgen der Verdrängung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Milieuschuttsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

Die Daten belegen die hohe Wohnfunktion des Gebiets und seine besondere Bedeutung für Familien und junge Erwachsene. Aufgrund der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit und der hohen Wohnqualität besteht jedoch ein erhebliches Aufwertungspotenzial, das zu Verdrängungsprozessen und sozialer Entmischung führen kann.

Seit dem vergangenen Jahr ist ein deutlicher Anstieg von Bau- und Umnutzungsanträgen zu verzeichnen, die auf die Aufteilung größerer Wohnungen in kleinteilige Einheiten oder auf die Umnutzung in Sonderwohnformen wie Ferienwohnung Boardinghouse oder Monteursunterkünfte abzielen.

Insbesondere Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige suchen zunehmend nach preisgünstigem, zentral gelegenem Wohnraum. Große Wohnungen werden daher häufig in kleinere Einheiten aufgeteilt, um diese Zielgruppe anzusprechen. Die Vermietung von kleineren Wohneinheiten oder Sonderformen kann zudem höhere Rendite bringen als die klassische Vermietung großer Wohnungen. Eigentümer reagieren daher verstärkt auf die Nachfrage und passen ihre Immobilien entsprechend an.

Diese Entwicklung birgt die Gefahr, einer Verdrängung von Familien und führt zu einer sozialen Entmischung, die dem bisherigen Charakter des Viertels zuwiderläuft. Durch die Umwandlung großer Wohnungen in kleinteilige Einheiten oder Sonderwohnformen besteht die Gefahr, dass der Wohnungsmarkt für Familien weiter verknappt wird.

Der Erhalt von familiengerechtem Wohnraum ist von zentraler Bedeutung. Familien mit Kindern haben spezielle Anforderungen an Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Lage (Nähe zu Kindergärten, Schulen, Infrastruktur). Eine Umnutzung kann dazu führen, dass diese Familien aus der zentralen Lage Fulda verdrängt werden. Der Wohnbedarf im Gebiet kann für diese Gruppe nicht mehr ausreichend gedeckt werden; Familien werden gezwungen in andere Stadtteile oder sogar ins Umland abzuwandern. Der Erhalt von Familienwohnungen trägt zur sozialen Durchmischung und Stabilität vom Quartier bei.

Ein übermäßiger Umbau hin zu kleinteiligen oder temporären Wohnformen kann das soziale Gefüge destabilisieren. Die gezielte Sicherung von Familienwohnungen unterstützt eine ausgewogene Stadtstruktur, in der unterschiedliche Alters- und Haushaltsgruppen angemessen Wohnraum finden. Durch den Zuzug überwiegend temporärer Bewohner verliert das Quartier eine soziale Stabilität. Darüber hinaus erhöht sich in der Regel auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks und einer erhöhten Verkehrsbelastung. Eine Zunahme des Kraftfahrzeugbestands und damit weitere Verknappung des Parkplatzangebots würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt betrifft die soziale Infrastruktur, die durch die Abwanderung von Familien erheblich unter Druck gerät. Langfristig droht eine Fehlallokation innerhalb des Quartiers: Werden Familien verdrängt und ziehen in andere Stadtteile, verlieren bestehende Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder familienorientierte Angebote an Nachfrage. Dies kann mittelfristig zur Unterauslastung führen und letztlich eine kostenintensive Umsiedlung oder Anpassung dieser Strukturen erforderlich machen. Parallel besteht die Gefahr, dass die Verdrängung von Familien andernorts auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann. Das Gebiet ist mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie im nahen Umfeld mit Schulen gut ausgestattet. Das Angebot deckt die quartiersbezogene Nachfrage.

In zentralen Geschäftslagen nimmt die Zahl der gastronomischen und freizeitbezogener Betriebe zu, während der klassische Einzelhandel zunehmend zurückgedrängt wird. Diese Entwicklung hat direkte Auswirkungen auf die Wohnnutzung. Durch die Ausweitung von Gastronomie und Nachtleben sind häufig die Eignung der darüberliegenden Geschosse für

dauerhaftes Wohnen nicht gegeben. Lärm, Publikumsverkehr und ein verändertes Umfeld führen dazu, dass viele dieser Flächen in Kurzzeitwohnformen oder Ferienwohnungen umgewandelt werden.

In der zentralen Innenstadt, angrenzend zur gründerzeitlichen Altstadt, ist diese Entwicklung zu neuen Nutzungsformen bereits deutlich zu erkennen. Anstelle klassischer Wohn- und/oder Geschäftsnutzungen entstehen zunehmend kleinteilige Einheiten sowie Sonderwohnformen, etwa Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Monteursunterkünfte oder möblierte Kurzzeitappartements. Diese lassen sich mit den dort vorhandenen Nutzungen und Nachfragestrukturen besser in Einklang bringen. Somit verändert sich nicht nur die Bevölkerungsstruktur, sondern auch die funktionale Ausrichtung der Quartiere, was die planerische Herausforderung einer bedarfsgerechten Steuerung von Infrastruktur und Wohnraum weiter verschärft. Für die Stadtplanung ergibt sich daraus die anspruchsvolle Aufgabe, Infrastruktur und Wohnraum künftig noch gezielter und bedarfsgerechter zu steuern.

Im Gegensatz dazu zeigt sich im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel ein anderes Bild. Das Quartier ist durch eine ruhige Lage, eine stabile Nachbarschaftsstruktur und das Fehlen intensiver Gastronomie- oder Tourismusnutzungen geprägt. Dadurch bietet es besonders günstige Voraussetzungen für ein dauerhaftes, familienorientiertes Wohnen. Die städtebauliche Struktur mit großzügigen Wohnungen, grünen Innenhöfen und einer guten Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen verstärkt diesen Charakter zusätzlich. Das gründerzeitliche Bahnhofsviertel stellt somit einen wichtigen Gegenpol zur zunehmend fragmentierten und kurzfristig orientierten Nutzungsentwicklung der zentralen Innenstadt dar.

5. Erhaltungsziel

- Bebauung

Das Satzungsgebiet zeichnet sich durch eine weitgehend erhaltene gründerzeitliche Blockrandbebauung aus, deren Maßstäblichkeit, Gestaltungsmerkmale und Dachlandschaft das Stadtbild in besonderer Weise prägen. Die geschlossene Bauweise mit drei- bis viergeschossigen, traufständigen Gebäuden, die feingliedrige Fassadengestaltung sowie die typischen Mansard- und Satteldächer bilden ein historisch gewachsenes Ensemble von hoher Identität und Wiedererkennbarkeit. Diese Strukturen sollen in ihrer Gesamtheit erhalten und in zukünftigen Entwicklungen respektiert werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern.

Ein wesentlicher Bestandteil der besonderen Wohnqualität des Quartiers liegt in der Ausprägung seiner Freiräume. Die gründerzeitliche Blockrandbebauung schafft geschützte, vielfach begrünte Blockinnenbereiche, die als gemeinschaftliche Grünräume eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Diese Innenhöfe fungieren als ruhige Rückzugsorte im städtischen Gefüge, fördern nachbarschaftliche Begegnungen und leisten einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima. Im Gegensatz zur dichten Altstadtbebauung, die kaum über private oder halböffentliche Freiflächen verfügt, bieten diese grünen Innenbereiche ideale Voraussetzungen für dauerhaftes und familientaugliches Wohnen.

- Wohnen

Das Quartier dient vorrangig dem Wohnen und weist eine ausgeprägte soziale Durchmischung auf. Besonders hervorzuheben ist der hohe Anteil an Familienhaushalten und jungen Erwachsenen, die das Viertel zu einem wichtigen Wohnstandort innerhalb der Fuldaer Innenstadt machen. Aufgrund der zentralen Lage und der hohen Wohnqualität besteht jedoch ein zunehmender Aufwertungsdruck, der sich in der Umwandlung großer Wohnungen in kleinere Einheiten oder Sonderwohnformen (z. B. Ferienwohnungen,

Boardinghäuser, Monteursunterkünfte) zeigt. Diese Entwicklung gefährdet den Erhalt familiengerechten Wohnraums, führt zu sozialer Entmischung und schwächt die Stabilität der gewachsenen Bewohnerschaft.

Ohne steuernde Maßnahmen ist zu erwarten, dass Um- und Neubauten, sowie die beschriebenen Umwandlungen und Umnutzungen in zunehmendem Maße stattfinden. Daher kommt der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung der Freiraumstrukturen eine besondere Bedeutung zu. Der Erhalt von Grünflächen, gemeinschaftlichen Innenhöfen ist ein wichtiger Bestandteil um die identitätsstiftende Wohnqualität des Quartiers langfristig zu sichern.

Ziel ist es daher, das Erscheinungsbild des Quartiers mit seiner gründerzeitlichen Blockrandbebauung sowie den charakteristischen Gestaltungs- und Strukturmerkmalen erlebbar und ablesbar zu erhalten. Gleichzeitig soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gesichert und eine ausgewogene soziale Durchmischung bewahrt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die Verdrängung von Familien zu verhindern und die soziale Stabilität des Quartiers zu sichern.

- Ziele und Leitlinien der Erhaltungssatzung

In Bezug auf die bestehende Bebauung und der Um- und Neubauten sollen die genannten Merkmale jedoch nicht als starre Gestaltungsregeln im Sinne der Erhaltungssatzung verstanden werden, sondern vielmehr als Orientierung für Um- und Neubauten. Ergänzend wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda verwiesen. Photovoltaik- und Solartechnik sind im Geltungsbereich zulässig, sofern sie den Zielen der Erhaltungssatzung nicht widersprechen.

Im Einzelnen sind folgende Ziele zu benennen:

- die historische Bausubstanz und die städtebauliche Struktur des gründerzeitlichen Viertels sollen bewahrt und gestalterisch verträglich weiterentwickelt werden,
- die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in ihrer Vielfalt und sozialen Durchmischung soll erhalten bleiben,
- familiengerechter Wohnraum soll geschützt und Verdrängungsprozesse verhindert werden,
- und die funktionale und soziale Stabilität des Quartiers soll langfristig gesichert werden.

Damit verfolgt die Satzung das Ziel, die Identität des „Gründerzeitlichen Bahnhofsviertels“ sowohl als architektonisch wertvolles Ensemble als auch als lebendiges, sozial ausgewogenes Wohnquartier zu erhalten.

6. Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2

Die Erhaltungssatzung verpflichtet dazu, bestimmte bauliche Maßnahmen einer gesonderten Prüfung zu unterziehen. Liegt ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, wird im Einzelfall überprüft, ob der Rückbau (Abbruch), die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar ist. Genehmigungspflicht besteht auch dann, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen.

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 (§ 172 BauGB Abs. 3) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst

von städtebaulicher, insbesondere (stadt-)geschichtlicher oder künstlerische Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 (§ 172 BauGB Abs. 4) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung –im Sinne der Ziele der Erhaltungssatzung sicherzustellen, dass der vorhandene Wohnraum dauerhaft für Wohnzwecke erhalten bleibt. Daher gilt insbesondere:

- eine Umwandlung von Wohnraum in andere Nutzungsformen (z. B. Gewerbe, Büronutzung, Gastronomie, Boardinghäuser, Ferienwohnungen, möblierte Einzimmerappartements, oder sonstige nicht wohnzweckbezogene Nutzungen) ist nicht zulässig,
- ein Umbau großer familiengerechter Wohnungen in kleinere Wohneinheiten, ist nicht zulässig,
- die Umwandlung von Wohnungen in möblierte Einzimmerappartements oder Mikroapartments ist nicht zulässig

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Satzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien gegeben falls zu versagen.

Die Erhaltungssatzung gilt unabhängig von bestehenden Bebauungsplänen und der Gestaltungssatzung.

6. Fotodokumentation



Rhönstraße 11-17

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im - Gründerzeitlichen Bahnhofsviertel - der Stadt Fulda



Heinrichstraße 28-30



Heinrichstraße 48-54

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im - Gründerzeitlichen Bahnhofsviertel - der Stadt Fulda



Lindenstraße 11-15



Lindenstraße 29



Lindenstraße 35-37



Sturmiusstraße 1-1b

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im - Gründerzeitlichen Bahnhofsviertel - der Stadt Fulda



Heinrichstraße 59-63



Heinrichstraße 71-75

Fulda, 03.03.2026

Der Magistrat der Stadt Fulda

Siegel

gez. Dr. Heiko Wingendorf
Oberbürgermeister

(veröffentlicht am Dienstag, 03. März 2026)