

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“

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I, Nr. 394), und der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. 2005 I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda am 02.02.2026 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Erhaltungssatzung im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel der Stadt Fulda umfasst das Gebiet, das in der beigefügten Übersichtskarte umrandet ist.
- (2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2500 vom 12.12.2025 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung und kann nebst Begründung beim Magistrat der Stadt Fulda - Amt für Stadtplanung und -entwicklung - eingesehen werden.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich, Erhaltungsziele

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3

Genehmigungsvorbehalt, Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau (Abbruch), die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. In Fällen des § 2 Abs. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (2) In den Fällen des § 2 Abs. 1 darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen 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 geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

(3) In den Fällen des § 2 Abs. 2 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen in den Fällen des § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB mit der Maßgabe des § 172 Abs. 4 Satz 4 und 5 BauGB.

(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist die Genehmigung grundsätzlich nicht zu erteilen

- bei Umwandlung von Wohnraum in andere Nutzungsformen (z. B. Gewerbe, Büronutzung, Gastronomie, Boardinghäuser, Ferienwohnungen, möblierte Einzimmerappartements oder sonstige nicht wohnzweckbezogene Nutzungen);
- bei Umbau von großen familientauglichen Wohnungen in kleinere Wohneinheiten;
- bei Umwandlung von Wohnungen in möblierte Einzimmerappartements oder Mikroapartments.

§ 3 Abs. 3 bleibt unberührt.

(5) Der Genehmigungsvorbehalt des Absatzes 1 gilt auch für Vorhaben, die nach der Bauordnung für das Land Hessen (HBO) oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

(6) Der Genehmigungsvorbehalt gilt nicht für Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichnet sind (§ 174 Absatz 1 BauGB). Vorhaben auf diesen Grundstücken sind der Stadt Fulda in Textform anzuzeigen.

(7) Eine Genehmigungs-, Zustimmung- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt. Dies betrifft insbesondere die Vorschriften des Baugesetzbuchs, der Hessischen Bauordnung und des Denkmalschutzgesetzes

§ 4

Genehmigungsverfahren

(1) Der Antrag auf Genehmigung ist gemäß § 173 Abs. 1 BauGB schriftlich beim Magistrat der Stadt Fulda - Bauaufsicht zu stellen. Die Genehmigung wird durch den Magistrat der Stadt Fulda erteilt.

(2) Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach den §§ 173 und 174 BauGB.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung der Stadt Fulda abbricht, rückbaut, ändert oder errichtet.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel vom 26.11.2019 außer Kraft.

Fulda, 03. März 2026

Der Magistrat der Stadt Fulda

Siegel

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 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“ schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a beachtlich sind.