

**Legende**

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorschlag Gesamtanlage UDSch Fulda



- (2) Die Erhaltungssatzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Hessen. Die Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern bleiben unberührt.

### **§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau (Abbruch), die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf 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).
- (3) 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).

### **§ 4 Genehmigungsverfahren**

- (1) Der Antrag auf Genehmigung des Rückbaues (Abbruch), der Änderung, der Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Fulda - Bauaufsicht -, Schlossstraße 1, 36037 Fulda, zu stellen.
- (2) Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach den §§ 173 und 174 BauGB. Über die Versagung einer Rückbaugenehmigung entscheidet der Magistrat der Stadt Fulda.

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung beseitigt oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

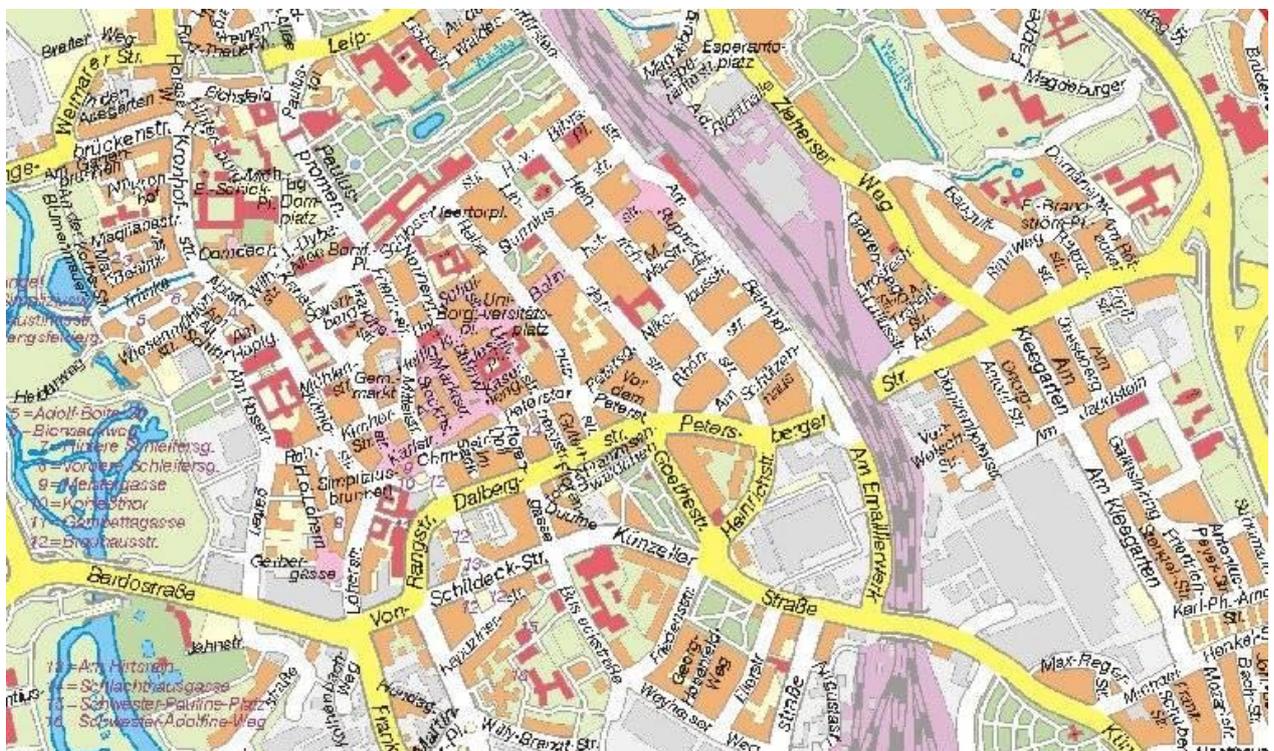
Fulda, den 26.11.2019

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)

Oberbürgermeister

## Satzung der Stadt Fulda zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im gründerzeitlichen Bahnhofsviertel

### Begründung



Stadtplanungsamt der Stadt Fulda:  
Ulrike Schneider, Bauleitplanung

## **Inhalt**

### **1. Anlass und stadtplanerisches Ziel**

### **2. Geltungsbereich und Größe**

### **3. Geltendes Planrecht**

3.1 Flächennutzungsplan

3.2 Bebauungsplan

3.3 Denkmalschutz

3.4 Gestaltungssatzung

### **4. Heutige Situation**

4.1 Merkmale der gründerzeitlichen Bebauung

### **5. Fotodokumentation**

Beispiele besonders schützenswerter Bausubstanz,  
die nicht dem HDSchG unterliegt

## 1. 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 Vorstadtvillen 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.

Von daher besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der städtebaugeschichtlichen und der baukünstlerischen Bebauung des gründerzeitlichen Bahnhofsviertels. Die unverwechselbare Prägung des Viertels und damit die Bedeutung für das Stadtteilbewusstsein sollen gesichert und bewahrt werden.

Mit der Erhaltungssatzung soll das noch vorhandene typische Ortsbild geschützt und erhalten werden, indem gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB Rückbau, Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Auch baugenehmigungsfreie Maßnahmen nach § 63 HBO, wie beispielsweise Fassadensanierung oder Erneuerung von Dächern sind im Gebiet der Erhaltungssatzung damit genehmigungspflichtig.

Dies stellt einen Eingriff in die privaten Belange der Grundstückseigentümer\*innen dar. Eine Genehmigung darf aber 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 (BauGB § 172 Abs. 3).

Das heißt also nicht, dass jedes Gebäude im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erhaltenswert ist. Der Abriss und Neubau von Gebäuden unterliegt wie bisher den Genehmigungsbehörden, ist aber im Sinne der definierten Ziele der gründerzeitlichen Blockrandbebauung besonders zu beurteilen. Im Einzelfall kann der Abriss eines Gebäudes versagt werden, wenn das Gebäude insbesondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung hat. In diesem Fall können Eigentümer\*innen von der Stadt die Übernahme des Grundstückes verlangen.

Fälle, in denen eine Abrissgenehmigung versagt werden soll, werden dem Magistrat der Stadt Fulda zur Entscheidung vorgelegt.

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. Geltungsbereich und Größe**

Das Gebiet befindet sich im östlichen Bereich der Innenstadt. Die Satzung umfasst Gebäude aus Bereichen der Heinrichstraße, der nördlichen Lindenstraße, der Rhönstraße, der Nikolausstraße, der Bahnhofsstraße, der Sturmiusstraße und der Kurfürstenstraße.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den Bestandsaufnahmen vor Ort. 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 nach zu vollziehen.

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.

Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,8 ha.

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

## **3. Geltendes Planrecht**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

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

### **3.2 Bebauungsplan**

In dem Satzungsgebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Nr.144 vom 05.04.2003.

### **3.3 Denkmalschutz**

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

### **3.4 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. Heutige Situation

Das Gründerzeitviertel dient überwiegend dem Wohnen. Im Erdgeschoss der Gebäude haben sich häufig Dienstleistungsbetriebe und kleine Geschäfte angesiedelt. Im Bereich der Bahnhofstraße und dem angrenzenden Umfeld befinden sich überwiegend Geschäfte im Erdgeschoss.

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung ist noch deutlich erkennbar, auch wenn einzelne Villen, einige Durchbrüche, bzw. Lücken und der Komplex der Marienschule die Struktur unterbrechen. 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 Gestaltungs- und Strukturmerkmale ablesbar und erfahrbar zu erhalten.

### 4.1 Merkmale der gründerzeitlichen Bebauung

Die prägenden Merkmale der gründerzeitlichen Bebauung des Bahnhofsviertels werden wie folgt beschrieben:

Die Gebäude sind überwiegend direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin orientiert. Selten gibt es kleine Vorgartenzonen.

Die Gebäude sind überwiegend 3-geschossig, teilweise befinden sich auch 2- bzw. 4-geschossige Gebäude in dem Viertel. Die Dächer sind regelmäßig für Wohnungen ausgebaut.

Als Dachform ist das Mansarddach bzw. Satteldach prägend. Die Gestaltung wurde mit Traufgesims, oft mit Giebelvorsprung, Giebelgaube, anderen Ziergauben oder / und Zwerchhaus vorgesehen.

Die Gebäude sind fast durchweg traufständig angeordnet und gehören überwiegend der Zeit des Historismus bzw. der Gründerzeit nach Errichtung des Bahnhofs 1875 an. Es finden sich fast alle Stilepochen so Neogotik, Neoromanik, Neorenaissance und insbesondere Neobarock teilweise an einem Gebäude stilübergreifend wieder. Zudem prägen Jugendstileinflüsse die oft mit üppiger floraler Putzornamentik gestalteten Fassaden.

Die Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit gegeben. Es handelte sich bauzeitlich überwiegend um naturrote Biberschwanz oder Doppelmuldenfalzziegel und / oder Schiefereindeckungen. Ganze Dächer, Dachaufbauten wie Gauben und auch Erkertürme wurden teils mit Schiefer oft in aufwändiger Verlegung z. B. mit Rautendeckung gestaltet.

Das erste Geschoss ist häufig gestalterisch abgesetzt, zumeist mit Rustizierungen, Buckelquadern oder Bossen imitierende Putzgestaltungen. Auch schlichte Quadermauerwerksimitationen neben echten Sandsteinquadersockeln bestimmen das Bild der Sockel und Erdgeschosszonen. Die differenzierten Fassadengestaltungen werden neben Putz häufig aber auch von Ziegelsichtmauerwerk in Kombination mit Werksteinelementen zumeist aus Sandstein geprägt.

Weitere Gestaltungselemente sind Eckquaderungen, aufwendig profilierte Gesimse, Schlusssteine, Säulen, Kapitelle und Verdachungen z. B. bei Fensterelementen.

Die strenge Symmetrie der Fenster ist von hochformatigen Kreuzstock- oder Galgenfenstern bestimmt, teilweise mit Rund- oder Segmentbogen. Diese waren im 19. Jhd. zumeist aus dunkel lasierter Eiche, später dann bis heute weiß gefasst.

Die Fensterrahmen sind oft unterschiedlich ausgebildet. Neben neobarocken Ohrengewänden in Naturstein oder aufstuckiert finden sich Pilaster, die architravartige Verdachungen oder Segmentbogenaufsätze oft kombiniert mit Kapitellen oder Konsolen tragen.

Die Fassaden weisen oft Putzornamente und Verzierungen auf. Neben vegetabilen Elementen in Form von Bänderungen mit Blättern und Blüten sowie Blumengirlanden, finden sich reich gestaltete Kartuschen und sehr dekorativ gestaltete Brüstungsschürzen. Muscheln bestimmen die Rund- und Dreiecksgiebel von Fensterverdachungen aber auch Schweifgiebel, die häufig den Abschluss von Risaliten, Erkern oder Zwerchhäusern bilden. Neben Pflanzen finden sich auch Tiermotive und Masken im Fassadenstück des Bahnhofsviertels.

Reich gestaltete Balkonanlagen, oft mit Schmiedeeisengeländer oder Zementstuckbalustraden ausgestattet, bestimmen das Straßenbild, sofern sie nicht bereits in den 1960er Jahren wie auch vielfach die Fassadenzier beseitigt wurden.

Die prägenden Merkmale des Gründerzeitviertels bieten einen Beurteilungsrahmen für die Genehmigung von Vorhaben und sollen in ihrer Vielfalt erhalten bleiben. Genaue Gestaltungsregeln können nicht das Ziel der Erhaltungssatzung sein. Die genannten Merkmale geben einen Rahmen für Um- und Neubauten vor.

Es wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda verwiesen. Photovoltaik und Solartechnik sind im Satzungsgebiet zulässig, wenn sie den Zielen der Erhaltungssatzung nicht widersprechen.

## 5. Fotodokumentation

Beispiele besonders schützenswerter Bausubstanz, die nicht dem HDSchG unterliegt



Heinrichstraße 12-16



Heinrichstraße 24-28



Heinrichstraße 41-45



Heinrichstraße 59-63



Rhönstraße 1-1a



Rhönstraße 6-8



Rhönstraße 11-17



Sturmstraße 1-1b



Nikolausstraße 5-9



Nikolausstraße 16-18



Lindenstraße 35

Fulda, den 23.10.2019  
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingefeld (Siegel)

Oberbürgermeister