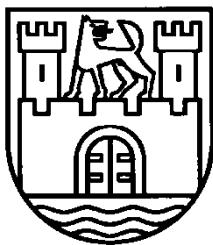


# Amtsblatt

FÜR DIE STADT  
WOLFSBURG



Herausgegeben vom

Oberbürgermeister der Stadt Wolfsburg,  
Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg

Herstellung:  
Stadt Wolfsburg,  
Referat Kommunikation und  
Büro des Oberbürgermeisters,  
Porschestraße 49  
38440 Wolfsburg

Druck:  
Stadt Wolfsburg  
Druckerei



Wolfsburg

Jahrgang 23

Wolfsburg, 30. Januar 2026

Nummer 04

## Inhaltsverzeichnis

Erhaltungssatzung der Stadt Wolfsburg für den Stadtteil Detmerode	Seite 84 - 106	Sitzung des Jugendhilfeausschusses	Seite 133 - 134
1. Änderung Erhaltungssatzung der Stadt Wolfsburg für die Altstadt des Stadtteiles Fallersleben	Seite 107 - 127	Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Controlling und Haushaltskonsolidierung	Seite 135 - 136
Richtlinie der Stadt Wolfsburg über die Gewährung von Zuschüssen zur Kofinanzierung von Projekten im Rahmen des Landesprogramms „Resiliente Innenstädte“ (RI)	Seite 128 - 129	21. Sitzung des Ortsrates Nordstadt	Seite 137
Sitzung des Ausschusses für Schule und Bildung	Seite 130	Sitzung des Ortsrates Mitte-West	Seite 138 - 139
29. Sitzung des Ausschusses für Strategische Planung, Wirtschaft, Digitalisierung und Stadtentwicklung (Strategieausschuss)	Seite 131 - 132	Öffentliche Ausschreibungen/Offene Verfahren	Seite 140
		Öffentliche Zustellungen	Seite 141 - 142

## Amtliche Bekanntmachungen

### Erhaltungssatzung der Stadt Wolfsburg für den Stadtteil Detmerode

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zurzeit geltenden Fassung beschließt der Rat der Stadt Wolfsburg in seiner Sitzung am 01.10.2025 die folgende Erhaltungssatzung für den Stadtteil Detmerode:

#### Präambel

Ziel dieser Satzung ist es, die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes zu **erhalten**. Dabei stehen die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und Struktur sowie des Ortsbildes mit seinen

öffentlichen und privaten Grünflächen im Mittelpunkt. Das Ortsbild umfasst die bauliche Erscheinung und die optische Wahrnehmung eines Stadtteils als Gesamtheit. Die Stadtgestalt schließt die gesamte Baustruktur ein, also auch Straßen, Plätze und Freiräume.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung unterliegen alle baulichen Veränderungen der Genehmigungspflicht und einer entsprechenden Einzelfallprüfung durch die Stadt Wolfsburg.

Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen nicht Maßnahmen der baulichen Instandhaltung (Reparatur) und Maßnahmen zur baulichen Instandsetzung, also die Beseitigung von Mängeln, die auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter beruhen.

Bauliche Veränderungen, beispielsweise (Balkon)-Anbauten, Maßnahmen der energetischen Sanierung, Umbauten an Fassade, Dach oder Fenstern sowie auch Maßnahmen der Nachverdichtung oder der Abbruch von baulichen Anlagen sind aus Sicht der Erhaltungssatzung nur dann unzulässig, wenn sie im Widerspruch stehen zu vorhandenen ortsbildprägenden Qualitäten in der näheren Umgebung. Das Ziel ist die Erhaltung noch vorhandener Qualitäten und nicht die Rückführung der Bebauung auf einen idealtypischen Ursprungszustand.

Die Erhaltungssatzung ersetzt nicht die unverändert geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und des § 30 BauGB (Bauen im Bereich von Bebauungsplänen), sondern ergänzt diese um die Belange des Ortsbildschutzes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben der Nachverdichtung (z.B. Aufstockung von Bestandsgebäuden oder die Verdichtung mit Neubauten) richtet sich daher zuvorderst nach den planungsrechtlichen Vorschriften der §§ 34 und 30 BauGB.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasst die im Lageplan mit einer schwarzen Geltungsbereichslinie umgrenzten Grundstücke. Der Lageplan als Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

## **§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus (Abbruch), der Änderung (Umbau, Ausbau, Erweiterung bestehender Anlagen) oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage 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 und durch Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung die städtebauliche Eigenart und städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- (3) Die Genehmigung der Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Eigenart und städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

- (4) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung und auch für solche Vorhaben, die nach der Niedersächsischen Bauordnung oder sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig und verfahrensfrei sind.

#### **§ 4 Zuständigkeit**

Die Genehmigung wird durch die Stadt Wolfsburg erteilt.

#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach § 3 Abs. 1 erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wolfsburg, den 30.01.2026

**STADT WOLFSBURG**

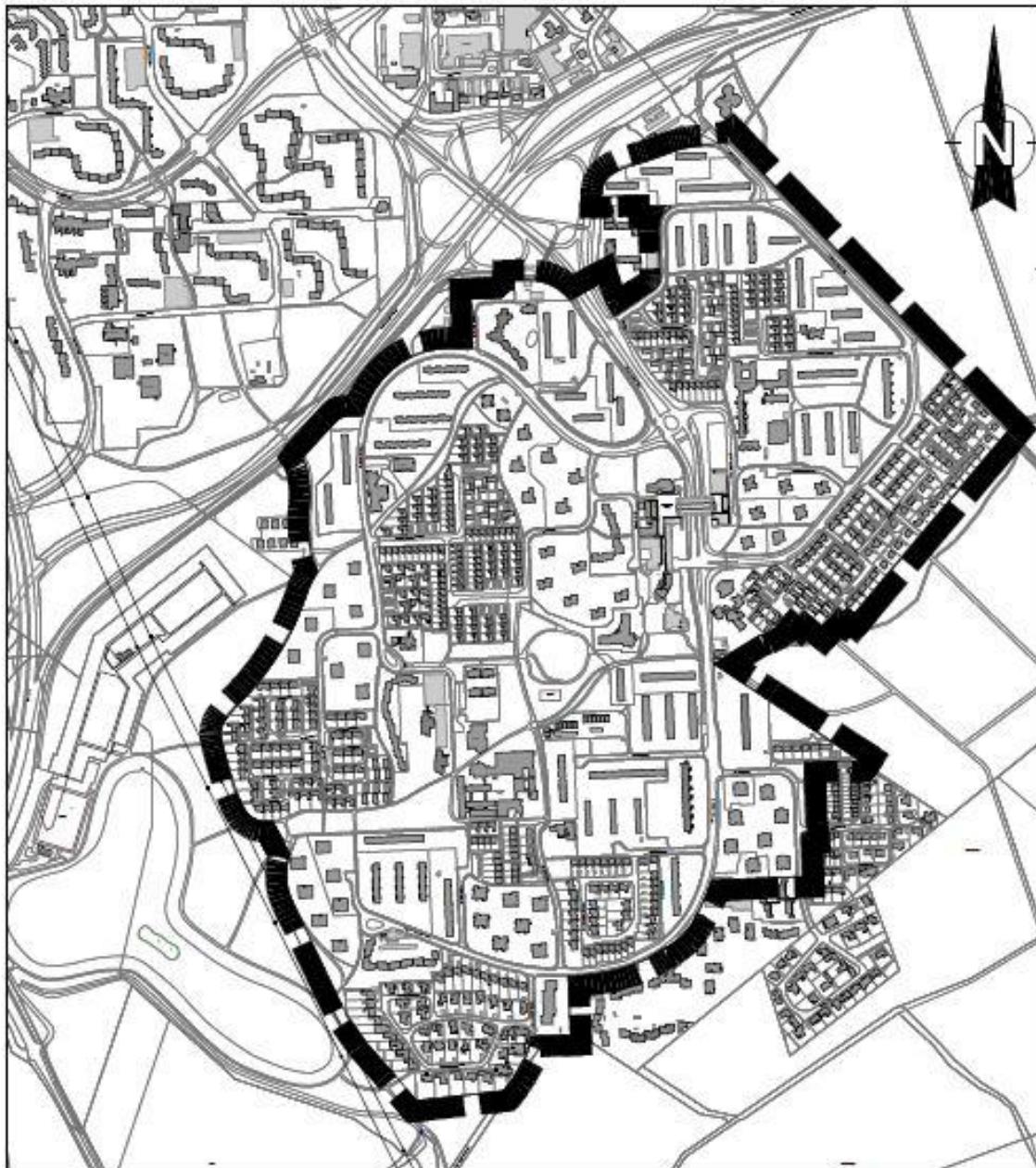
Der Oberbürgermeister  
Dennis Weilmann

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich  
Anlage 2: Begründung  
Anlage 3: Prägende Gestaltmerkmale  
Anlage 4: Fotodokumentation (zum Herunterladen auf [www.wolfsburg.de/amtsblatt](http://www.wolfsburg.de/amtsblatt))

**ANLAGE 1**  
zu § 1 der Erhaltungssatzung Detmerode

**ERHALTUNGSSATZUNG DER STADT WOLFSBURG  
IM STADTTEIL DETMERODE**



**GELTUNGSBEREICH DER "ERHALTUNGSSATZUNG  
DETMERODE"**

Quellen:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023

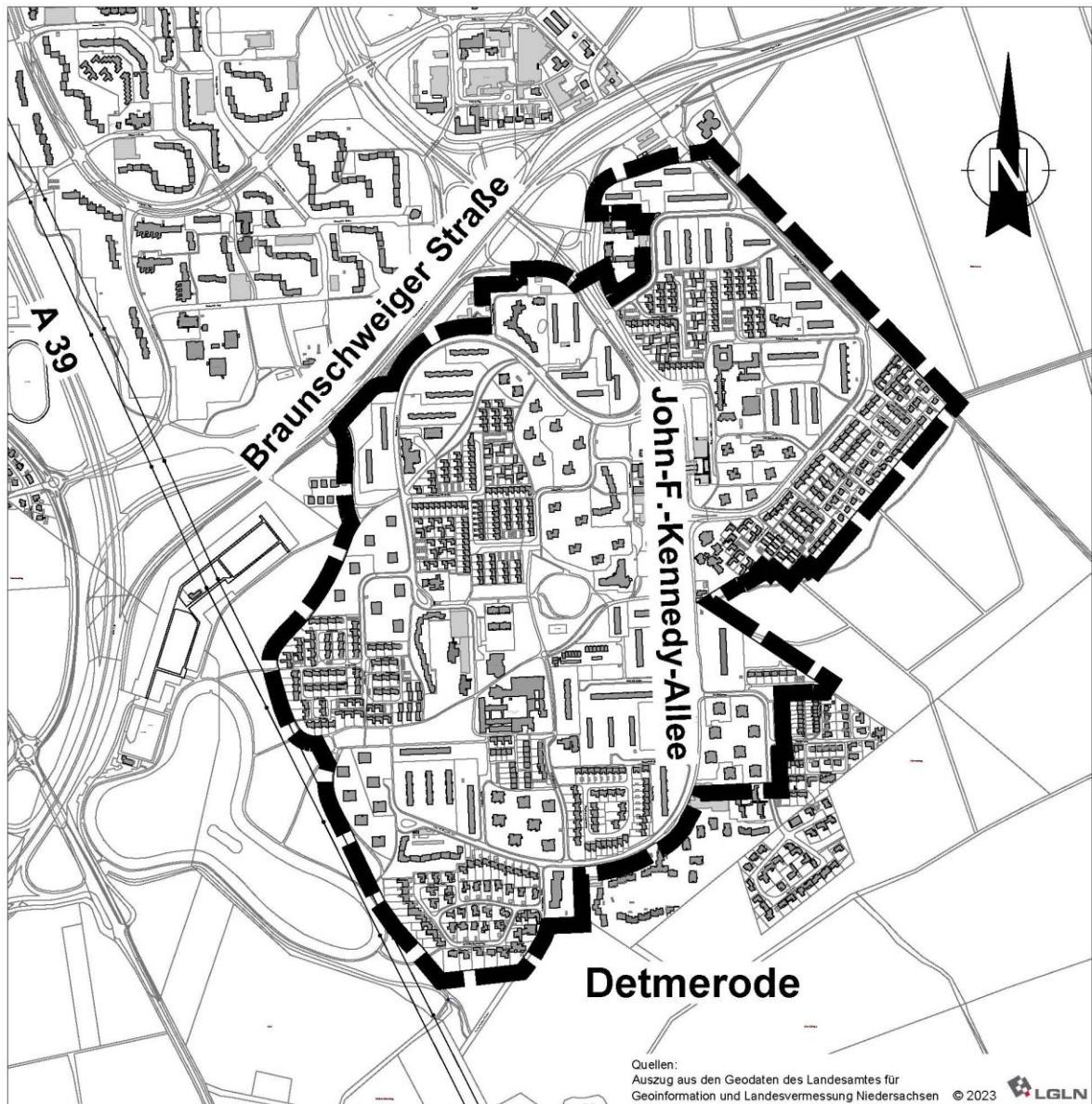


Anlage 2

## Stadt Wolfsburg Stadtteil Detmerode



**Begründung**  
zur  
„Erhaltungssatzung Detmerode“



Stand vom 30.07.2025

**Inhalt**

<b>1. Kurzfassung</b>	.....	90
<b>2. Ziele der Erhaltungssatzung</b>	.....	92
<b>3. Prägende Gestaltmerkmale (vgl. Anlage 3)</b>	.....	93
<b>4. Genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben</b>	.....	98
<b>5. Quellen</b>	.....	100

## 1. Kurzfassung

### **Hintergrund:**

Der Wolfsburger Stadtteil Detmerode wurde in den 1960er-Jahren über einen Architektenwettbewerb geplant und erbaut. Detmerode gilt als ein bedeutsames Zeugnis spätmoderner Architekturgestaltung, Stadt- und Verkehrsplanung. Um den besonderen Charakter Detmerodes zu erhalten, wird eine Erhaltungssatzung eingeführt.

### **Was ist eine Erhaltungssatzung?**

Dieses Instrument dient dazu, das städtebauliche Erscheinungsbild Detmerodes zu schützen. Sie legt fest, dass bauliche Veränderungen genehmigungspflichtig sind. Das betrifft Neubauten, Umbauten, Rückbauten und Nutzungsänderungen.

### **Ziele und Auswirkungen:**

Die Satzung zielt darauf ab, die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten Detmerodes zu erhalten. Bauliche Veränderungen an Gebäuden bedürfen einer Genehmigung, um sicherzustellen, dass sie nicht negativ zum Ortsbild beitragen. Das Ziel ist die Bewahrung noch vorhandener Qualitäten und nicht die Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustands.

Aufgrund der Vielfalt an möglichen Bauvorhaben in unterschiedlichsten Kontexten und baulichen Umgebungen ist eine pauschale Regelung unmöglich. Die Satzung enthält keine "Musterliste" mit erwünschten Bauvorhaben oder passenden Gestaltungsmerkmalen, die man einfach für jedes Projekt übernehmen könnte. Jede bauliche Veränderung ist individuell zu beurteilen, um der Einzigartigkeit des jeweiligen Falls gerecht zu werden.

Die Erhaltungssatzung ergänzt die geltenden Gesetze und Bauvorschriften um die Prüfung von Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild. Sie fungiert als eine Art Qualitätssicherung zugunsten der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart Detmerodes.

### **Praxishinweise:**

An bauliche Veränderungen dürfen keine Anforderungen gestellt werden, die sich aus den vorhandenen Qualitäten des Gebäudes selbst bzw. der Umgebungsbebauung nicht mehr ablesen lassen.

In Bereichen, die bereits baulich überformt und verändert sind (z.B. heterogene Fassadengestaltung, Fensteraufteilung und Balkonanbauten), unterliegen weitere bauliche Veränderungen naturgemäß entsprechend geringeren Anforderungen als es in Gebieten der Fall ist, die ein hohes Maß an einheitlichen und ablesbaren Merkmalen (z.B. gleicher Haustyp mit einheitlicher Fassade und Dachform) aufweisen. Die Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern, ob von der Straßenseite aus sichtbar oder nicht, ist erhaltungsrechtlich unbedenklich. Es sollte darauf geachtet werden, bauliche Verunstaltungen zu vermeiden. Dies gilt auch bereits durch § 10 der Niedersächsischen Bauordnung (Verunstaltungsverbot).

Renovierungsarbeiten und Maßnahmen der Instandsetzung ohne bauliche und gestalterische Veränderung sowie bauliche Maßnahmen im Inneren von Gebäuden sind erhaltungsrechtlich unbedenklich und bedürfen keiner Genehmigung. Diese Maßnahmen sind nicht dazu in der Lage, erhaltungsrechtliche Belege zu berühren.

## **Ausgangssituation**

Als eine der wenigen neu gegründeten Städte des 20. Jahrhunderts steht Wolfsburg für die Ideen des modernen Städtebaus. Der Wolfsburger Stadtteil Detmerode wurde in den 1960er-Jahren über einen Architektenwettbewerb geplant und erbaut. Detmerode gilt als ein bedeutsames Zeugnis spätmoderner Architekturgestaltung, Stadt- und Verkehrsplanung. Eines der prägenden Merkmale des Planungskonzeptes für Detmerode war ein breiter Grüngzug, der den Stadtteil in zwei Teilbereiche gliederte. Die damalige Konzeption des neuen Stadtteils vereint drei Leitbilder in sich, mit dem Ziel der Konzeption einer Stadtlandschaft:

- die Idee der ‚Urbanität durch Vielfalt‘ (urbane und soziale Vielfalt durch unterschiedliche Gebäudetypen),
- die Idee der ‚Stadt-Landschaft‘ (stark durchgrünte, gegliedert und aufgelockert bebaute Stadt),

- die Idee der ‚autogerechten Stadt‘ (funktional den Bedürfnissen des Automobilverkehrs angepasste Stadt).

Die bauliche Umsetzung erfolgte nahezu vollständig zwischen 1963 und 1973. Mit Hilfe rationeller Baumethoden versuchte man auf ökonomisch sparsame Weise, die Lebens- und Umweltbedingungen für zahlreiche Menschen zu verbessern. Ihr Lebensstandard sollte mit Hilfe neuer, gut belichteter und belüfteter Wohnungen im Grünen gehoben werden. Diesem Ziel sollten ebenfalls zahlreiche Bildungs- und Sozialeinrichtungen dienen.

Die Bautätigkeit wurde auf verschiedene Akteur\*innen verteilt. Den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau verantworteten die beiden örtlichen Wohnungsgesellschaften Neuland und VW Wohnungsbau (bzw. VW Siedlungsbau) sowie die überregional tätige Neue Heimat. Entstanden sind kompakte Zeilen, gestaffelte Baukörper mit markanten Schottenwänden, Punktbauten mit tiefen gliedernden Einschnitten. Alle Mehrfamilienhausbauten stehen in Gruppen auf freien und begrünten Grundstücken, die von allen Seiten einsehbar und offen sind.

Für die bereits früh für Detmerode vorgesehenen Einfamilienhausquartiere wurden verschiedene qualitätssichernde Strategien verfolgt. Zwei Quartiere wurden zu Demonstrativ[bau]vorhaben, gefördert durch das bundesdeutsche Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, mit dem Ziel, eine verdichtete Einzelhausbebauung mit Eigentums- und Mieteigenheimen zu realisieren. Planung und Umsetzung erfolgte hier durch die Niedersächsische Heimstätte. Diese Einzelhausquartiere prägen das Stadtbild Detmerodes durch ein- bis eineinhalbgeschossige Flachdachbauten mit ihren roten Backsteinfassaden und breiter weißer Attika. Die anderen Einzelhausquartiere zeigen keine gleichermaßen dezierte Konzeption, sind jedoch meist mit gelben Klinkern oder weißen Putzfassaden gebaut worden.



Abbildung 1: Robert-Schumann-Straße



Abbildung 2: Kurt-Schumacher-Ring

Die Farb- und Materialgestaltung wurde maßgeblich gesteuert und beruhte auf einer Konzeption des Bremer Gestalters Hans-Albrecht Schilling, die jedoch nur in den genannten Bruchstücken überliefert und daher nicht adäquat rekonstruierbar ist<sup>1</sup>.

In der Kernbauphase 1963 bis 1968 entstanden nicht alle, aber durchaus eine größere Anzahl von Sonderbauten – darunter das durch den Versicherungskonzern Iduna als institutionellen Investor errichtete Einkaufszentrum. Die beiden Schulen, ein Teil der Kindergärten und die evangelische Stephanuskirche werden ebenfalls in dieser Kernbauphase erbaut bzw. begonnen – sie bilden die Bauten mit städtischer und kirchlicher Bauherrenschaft.

Alle Quartiere sind bei allen Unterschieden in Gestaltungshöhe und Detaillierung gut erkennbar und aufeinander bezogen; dies kann als ‚Einheit in der Vielfalt‘ beschrieben werden und ist bis heute als solche wahrnehmbar.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> vgl. Monografie zu Hans-Albrecht Schilling des bzb Bremen 2020

<sup>2</sup> von Strauß Fischer Historische Bauwerke, Bestandsaufnahme, S.13



Abbildung 3: Punkthäuser an der John-F.-Kennedy-Allee



Abbildung 4: Zeilenbauten an der John-F.-Kennedy-Allee

Seit vielen Jahren bemüht sich die Stadt Wolfsburg um die Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Eigenarten seiner zahlreichen Siedlungen und um die Erhaltung der Qualitäten ihrer Bauten.<sup>3</sup> Die bestehenden Gebäude in Detmerode mit Ihren typischen und quartiersbezogenen Erscheinungsformen sowie die Straßen- und Freiräume vermitteln ein attraktives Erscheinungsbild mit einer hohen Identitätsstiftenden Funktion für die Stadt und ihre Bewohner\*innen. Sie sind besonders ortsbildprägend und gehören zu den erhaltenswerten Merkmalen.

Nach nunmehr 60 Jahren zeigt sich ein erheblicher Sanierungsbedarf im Stadtteil. Auf der einen Seite verlangt ein unzureichender Wärmeschutz nach einer energetischen Sanierung. Auf der anderen Seite äußern viele Bewohner\*innen den Wunsch nach einer Wohnraumerweiterung. Handlungsbedarf besteht hier sowohl in den privaten Einzelhausquartieren als auch im Geschosswohnungsbau.

Es sind beide Ziele in Einklang zu bringen: eine adäquate bauliche Weiterentwicklung des Bestandes mit Maßnahmen der energetischen Sanierung auf der einen Seite und die Erhaltung des herausragenden Ortsbilds Detmerodes mit seinen prägenden Gestaltmerkmalen auf der anderen Seite.<sup>4</sup>



Abbildung 5: Luftbild des im Bau befindlichen Stadtteils Detmerode von Südwest, 1968

## 2. Ziele der Erhaltungssatzung

Detmerode wurde als Stadtteil mit einer schützenswerten Bausubstanz und einer besonderen städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erkannt.

<sup>3</sup> Integriertes Energetisches Quartierskonzept Wolfsburg- Detmerode, Oktober 2015, S. 18

<sup>4</sup> Integriertes Energetisches Quartierskonzept Wolfsburg- Detmerode, Oktober 2015, S. 18

An der Stadtstruktur Detmerodes ist heute noch dessen baugeschichtliche Entwicklung abzulesen. Der gesamte Stadtteil stellt mit seinen unterschiedlichen Quartieren und Erscheinungsformen eine städtebauliche Eigenart und Gestalt von unverwechselbarem und identitätsstiftendem Charakter für die Bewohner\*innen dar. Bauliche Veränderungen können diese Qualitäten jedoch gefährden.

Die Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Mittel, um das Ortsbild von Detmerode dauerhaft zu erhalten. Dabei werden sowohl die Interessen der Grundstückseigentümer\*innen als auch das öffentliche Interesse an einer guten städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt. Es ist nicht beabsichtigt, private Investitionen und notwendige Anpassungen zu verhindern. Solange bauliche Maßnahmen die prägende Gestalt des Ortsbildes berücksichtigen, sind sie zulässig.

### **Was bedeutet „Erhaltung des prägenden Ortsbilds“?**

Die Erhaltung des prägenden Ortsbilds bedeutet, dass bestimmte Elemente oder Merkmale Detmerodes als besonders erhaltenswert gelten, weil sie wesentlich zu seinem Charakter beitragen. Dies betrifft insbesondere die städtebauliche Grundstruktur der Quartiere (Verhältnis von Bebauung und Freiräumen) sowie prägende Merkmale baulicher Anlagen (z.B. einheitliche Haustypen, Dachformen, Fassadenansichten). Die Erhaltungssatzung soll sicherstellen, dass die ortsbildprägenden Elemente bei baulichen Veränderungen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden, sondern möglichst erhalten bleiben.

### **Welche Elemente sind ortsbildprägend?**

Detmerode ist von besonderen städtebaulichen und architektonischen Merkmalen geprägt, die sich in den verschiedenen Quartieren in unterschiedlicher Ausprägung wiederfinden. Im Folgenden werden wichtige "Gestaltmerkmale" des Satzungsgebietes aufgezeigt, die im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung ermittelt wurden (vgl. ausführlich in Anlage 3). Eine Fotodokumentation (Anlage 4) ergänzt die Beschreibung durch Beispiele für jedes Quartier.

### **Praxishinweise:**

Die Beschreibung von prägenden Gestaltmerkmalen in Kombination mit der quartiersbezogenen Fotodokumentation ist eine Hilfestellung, um die Erhaltungswürdigkeit von baulichen Anlagen in einem konkreten Einzelfall einzuschätzen. Gebäudefassaden in einem Quartier mit einheitlicher Fassadengestaltung sind in hohem Maße erhaltungswürdig. Gebäudefassaden in einem Quartier mit unterschiedlicher, bereits veränderter Fassadengestaltung hingegen nicht. Demzufolge ist die Beschreibung der prägenden Gestaltmerkmale weder abschließend, noch gilt sie für alle Quartiere und Gebäude. Es muss immer die Situation im Einzelfall im Kontext der näheren Umgebung betrachtet werden.

### **3. Prägende Gestaltmerkmale (vgl. Anlage 3)**

Auf Grundlage der Untersuchung und Stadtbildanalyse von Strauß Fischer Historische Bauwerke von 2020 wurden die besonders prägenden Merkmale für den Stadtteil Detmerode ermittelt.

Charakteristisch schon in der ursprünglichen Planung des Stadtteils ist eine Mischung der Ein- und Mehrfamilienhäuser ohne eine zur Siedlungsmitte zunehmende Massenverteilung. Während andere Siedlungsplanungen der Zeit die Einfamilienhausquartiere an den Siedlungsranden und die Hochhäuser im Siedlungszentrum platziert wurden, wurde in Detmerode eine gleichmäßige Streuung der unterschiedlichen Haus- und Wohnformen vorgesehen.

Die Vielfalt architektonischer Entwürfe umfasst u.a. kompakte Zeilen, gestaffelte Baukörper mit markanten Schottenwänden, Punkthäuser mit tiefen gliedernden Einschnitten, Teppichbebauungen und freistehende Einzelhäuser. Diese sind bei allen Unterschieden in Gestaltungshöhe und Detailierung erkennbar zeitgenössisch und aufeinander bezogen; dies kann als „Einheit in der Vielfalt“ beschrieben werden und ist als solche bis heute wahrnehmbar. Verbindende Merkmale sind u.a. die eingeschnittenen Loggien, die den Umriss des jeweiligen Baukörpers nicht verunklaren und in der Menge gegenüber vorgehängten Balkonen deutlich überwiegen. Viele Mehrfamilienhäuser zeigen zudem horizontale Gliederungen aus Brüstungs- und Fensterbändern, die mit vertikalen Fassadenflächen eine stark grafisch angelegte Fassadengestaltung ergeben.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Von Strauß Fischer Historische Bauwerke, Bestandsaufnahme, S. 12

Die Merkmale der Bestandsanalyse wurden geprüft und Bauart, Fassaden und Dächer als besonders prägend bewertet. Aber auch die Geschossigkeit der jeweiligen Gebäudetypen wurden als stadt- und ortsbildprägend bewertet. Dies wird im Folgenden erläutert (vgl. ausführlich dazu Anlage 3).

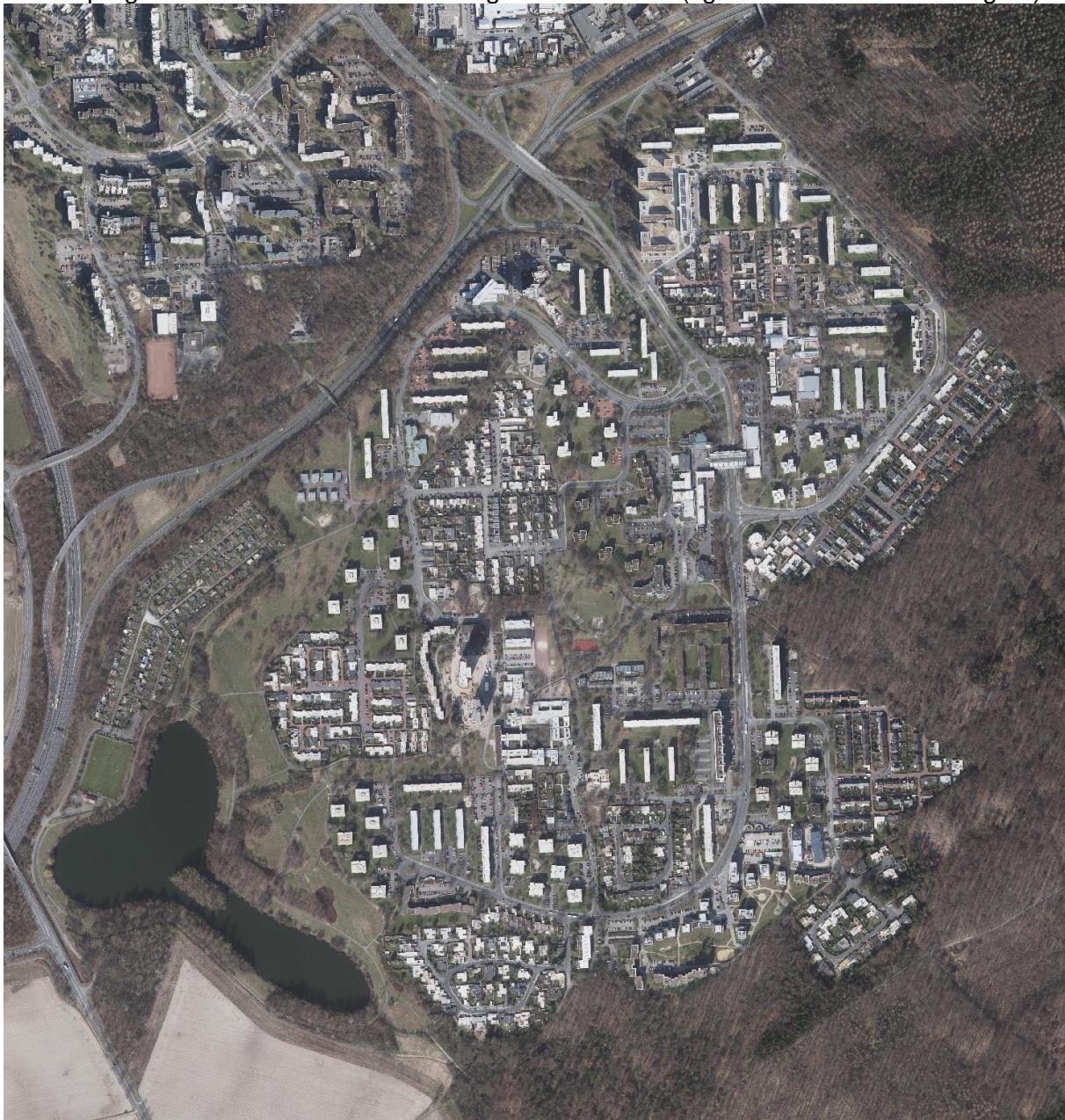


Abbildung 6:Luftbild Detmerode 2022, (Quelle: Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen 2024)

## 1. Fassade und Bauart

Erhaltungsrechtlich relevant sind die Fassaden, die Dächer und die Bauarten entlang der Straßen. Sie weisen in vielen Bereichen ortsbildprägende Bedeutung auf.

In ihrer Gesamtheit bilden die Straßenzüge aufgrund der straßenbegleitenden Gebäude mit ihren spezifischen Bauarten (Ziegel, Putz, Flachdach) und den offen gestalteten Grünflächen eine städtebauliche Eigenart aus, die durch ihre architektonische Qualität unterstrichen wird und die erhaltungsrechtlich bedeutsam ist.

Im Stadtteil lassen sich gebietstypische Fassadenmaterialien und Farbigkeiten wahrnehmen. Vorherrschend ist Putz, der ausweislich zeitgenössischer Farbaufnahmen meist hell, bei einigen Bauten aber auch von prägnanter Farbigkeit war. Ein weiteres prägendes Fassadenmaterial ist der Ziegel, der bei den

Einfamilienhausquartieren des Demonstrativ[bau]vorhabens rot ist (mit roter Verfugung, dazu korrespondierend rot gepflasterte Wegeflächen); bei den Mehrfamilienhäusern mit Ziegelsichtflächen sind diese hingegen gelblich-sandfarben.<sup>6</sup>

Die in einigen Bereichen rot gepflasterten Wegeflächen (Gehwege, Parkplätze, Straßen) werden ebenfalls in ihrer Farbigkeit als ortsbildprägend eingeordnet. Notwendige Arbeiten müssen die erhaltungsrechtlichen Anforderungen einhalten.

Der städtebaulichen Ausprägung der einzelnen Quartiere im Satzungsgebiet hinsichtlich Größe und Höhe von baulichen Anlagen kommt grundsätzlich ortsbildprägende Bedeutung zu. Demnach sind Vorhaben zur Erhöhung des Bauvolumens, insbesondere die Aufstockung von Gebäuden, nicht nur nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne und § 34 BauGB), sondern auch erhaltungsrechtlich zu beurteilen.

Neben der Materialität und Farbigkeit der Fassade gehören auch die Fenster- und Türenformate der zur Straße gewandten Seite zu den ortsbildprägenden Bestandteilen.

Die Bautypologien und die Fassadengestaltungen der jeweiligen Quartiere gehören zu den ortsbildprägenden Merkmalen.

Gemäß § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann im Falle von erhaltenswerter Bausubstanz innerhalb der Erhaltungssatzung von den gesetzlichen Anforderungen zur energetischen Gebäudesanierung gemäß GEG abgewichen werden, soweit durch die energetische Sanierung das Erscheinungsbild beeinträchtigt würde.

## 2. Dachform

Als gebietstypisches Gestaltungsmerkmal ist das Flachdach mit einem Attikaband aufzufassen. Steildachbauten waren (als Einzelwohnhäuser) bauzeitlich ebenfalls vorhanden; diese sind jedoch bspw. im Einfamilienhausquartier östlich des Kurt-Schumacher-Rings in die sprichwörtliche zweite Reihe gerückt oder stehen, wie im Einfamilienhausquartier östlich der Straße Am Finkenhaus, in peripherer Lage innerhalb des Stadtteils. Die zeitgenössischen Ansichten sind ebenfalls durch das Flachdach geprägt, das demnach bevorzugt mit schmaler Ansichtskante ausgeführt worden ist und durchaus als fünfte Ansicht mit eigener Farbigkeit wirkte.



Abbildung 7: Luftbild des im Bau befindlichen Stadtteils Detmerode von Südwest, 1968

<sup>6</sup> Von Strauß Fischer Historische Bauwerke, Erhaltungsziele, S. 5-6

### 3. Ruhender Verkehr / Garagenhöfe

Zu den ortsbildprägenden und somit erhaltungsrechtlich relevanten Bestandteilen zählen Anlagen des ruhenden Verkehrs.

Bei den Einzelhausquartieren ist der ruhende Verkehr fast ausschließlich in Garagenhöfen oder Sammelgaragen untergebracht. Die Garagenhöfe wurden in dem jeweiligen Ziegel oder Putz mit entsprechender Attika und Garagentor der jeweiligen Quartiere hergestellt. Die Tore sind bauzeitlich in den einzelnen Quartieren unterschiedlich farblich gestaltet. Die Farbigkeit ist zu erhalten. Es ist jedoch möglich, elektrische Garagentore einzubauen. In einigen Quartieren befinden sich die Garagen aber auch direkt am Haus oder sind auf der rückwärtigen Grundstücksseite zum Straßenraum orientiert.

Öffentliche Stellplätze befinden sich in den Einfamilienhausquartieren meist vor den Grundstücken entlang der Gehwege in Senkrechtaufstellung mit gliedernden Baumreihen.

Bei den Mehrfamilienhausquartieren gibt es zwei unterschiedliche Möglichkeiten, den ruhenden Verkehr unterzubringen. In einigen Bereichen wurden Parkpaletten gebaut. Aber auch auf den Grundstücken selbst sind in gebündelter Form Stellplätze angeordnet. Diese sind eingegrünt und den jeweiligen Grundstücken zugeordnet.

### 4. Freiraum und Grünflächen

Ortsbildprägend sind die bandartigen Grünflächen, die Detmerode in der frühen Planung von 1961/62 sowohl in einen nördlichen und südlichen Teil gliederten und auch die gesamten Wegestrukturen begleiteten.

Wichtigster Bestandteil ist der Grünzug, der sich von Osten nach Westen bis zum Detmeroder Teich durch den Stadtteil zieht. Dieser Grünzug wird als erhaltenswert eingestuft, was mögliche Nachverdichtungsvorhaben einschränkt.

Im Bereich der Schule an der Bonhoeffer Straße und der Turnhalle ist der Grünzug verengt. Die Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger durch den gesamten Stadtteil sind ebenfalls stark durchgrün und in dieser Art und Weise erhaltungsrechtlich bedeutsam.

Die Mischung von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern ist bewusst nicht ringförmig um das Stadtteilzentrum gestaffelt, sondern in räumlicher Mischung der Höhen und Dichten innerhalb offener Grünflächen gebaut. Diese großzügigen Freiflächen werden in dieser Form als ortsbildprägend eingeordnet. In einigen Bereichen haben sich direkt an den Mehrfamilienhäusern kleine Mietergärten entwickelt. Ortsbildprägend bleiben hier jedoch weiterhin die offenen Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden. Die sowohl öffentlichen als auch privaten Grünflächen prägen in ihren jeweiligen Ausbildungen den Stadtteil und gehören in ihrer städtebaulichen Grundstruktur zu den Erhaltungszielen. Pflanzmaßnahmen sind erhaltungsrechtlich unbedenklich und benötigen keine Genehmigung (vgl. Kap. 5). Eine Versiegelung von Freiflächen durch Haupt- und Nebenanlagen wiederum ist genehmigungspflichtig und erhaltungsrechtlich zu prüfen.



Abbildung 8: Lageplan, Zeitpunkt erste Hälfte 70er Jahre (Quelle: Wolfsburg Detmerode, chronologische und räuml.- Differenzierte Betrachtung, 2014)



Abbildung 9: Impressionen Grünzug und Freiflächen (Quelle: Strauß Fischer 2020)

## 4. Genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben

### Rechtlicher Hintergrund:

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen unterliegen im Satzungsgebiet fortan einem Genehmigungsvorbehalt (§ 172 Abs. 1 BauGB). Es ist zu prüfen, ob sich bauliche Veränderungen in die vorhandenen Qualitäten und Gestaltmerkmale im näheren Umfeld einfügen oder zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ist unabhängig zu prüfen von etwaigen formellen und materiellen Anforderungen anderer Rechtsbereiche wie Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht oder Denkmalschutzrecht.

Im Rahmen einer Erhaltungssatzung sind vorgezogene Genehmigungen bestimmter Vorhaben unzulässig. (sog. „Vorwiegengenehmigung“).<sup>7</sup> Die vorbereitenden Untersuchungen und Ermittlungen bei Aufstellung der Satzung (hier: Begründung, Fotodokumentation, prägende Gestaltmerkmale) dienen als Grundlage und Hilfe für die spätere Umsetzung der Erhaltungssatzung.

### Genehmigungsfreie Vorhaben:

Renovierungsarbeiten und Maßnahmen der Instandsetzung **ohne bauliche und gestalterische Veränderung** sind erhaltungsrechtlich unbedenklich und bedürfen keiner Genehmigung.<sup>8</sup> Diese Maßnahmen sind nicht dazu in der Lage, erhaltungsrechtliche Belange zu berühren.

Zu den genehmigungsfreien Vorhaben zählen etwa:

- die Erneuerung des Fassadenanstrichs in gleicher Farbigkeit
- energetische Sanierung von Fenstern und Türen unter Beibehaltung der Materialität (z.B. Holz bleibt Holz) und der Gestaltung (d.h. Fensteraufteilung/Form/äußeres Erscheinungsbild)
- Instandsetzung bzw. Austausch von Klinker unter Beibehaltung der Materialität und Gestaltung (insbes. Maße der Steine, Fugenmuster, Farbgebung sind zu erhalten)
- Maßnahmen zur Instandsetzung des Daches unter Beibehaltung der Materialität und Gestaltung (z.B. Dachform)
- sonstige bauliche Maßnahmen der Instandsetzung und Erneuerung an bestehenden Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen, versiegelte Flächen wie Stellplätze und Zuwegungen) oder Einfriedungen (Zaunanlagen) unter Beibehaltung der Materialität und Gestaltung
- Pflanzmaßnahmen

### Genehmigungspflichtige Vorhaben:

Alle Vorhaben, die eine **bauliche oder gestalterische Veränderung** zum Gegenstand haben, bedürfen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben zählen etwa:

- energetische Sanierung von Gebäudeaußenwänden (z.B. Ergänzung einer Außendämmung)
- Errichtung von PV-Anlagen (genehmigungspflichtig, aber unbedenklich)
- sonstige bauliche Maßnahmen an der Gebäudeaußenwand oder am Dach
- der Wegfall von Grün- und Freiflächen durch bauliche Inanspruchnahme bzw. Versiegelung (auch sog. Schottergärten)

<sup>7</sup> Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 172 Rn. 134 (149. Lfg. Februar 2023).

<sup>8</sup> Ebd., § 172 Rn. 106 (149. Lfg. Februar 2023).

Das Genehmigungsverfahren kann als eine Art ‚Qualitätscheck‘ verstanden werden, der sicherstellt, dass sich bauliche und gestalterische Veränderungen in das charakteristische Ortsbild Detmerodes einfügen. Es ist kein Vorhaben von vornherein ausgeschlossen, sondern wird individuell unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft.

Bei Fragen zur Zuordnung einzelner Vorhaben unter die Genehmigungsfreiheit wird um Rücksprache mit dem Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung gebeten (siehe Beratungsangebot unten).

### **Beratungsangebot**

Das Beratungsangebot des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung rund um die Erhaltungssatzung Detmerode können Sie unter folgenden Kontaktdaten wahrnehmen:

Das Beratungsangebot und die Kontaktdaten des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung rund um die Erhaltungssatzung finden Sie unter folgender Internetseite:

[www.wolfsburg.de](http://www.wolfsburg.de)  
Schlagworte, Suchworte: Erhaltungssatzung Detmerode  
oder  
[www.erhaltungssatzung\\_detmerode.de](http://www.erhaltungssatzung_detmerode.de)

Auf der Homepage werden die Kontaktdaten und weiterführende Informationen immer auf dem aktuellsten Stand gehalten.

### **Antrag**

Genehmigungspflichtige Vorhaben sind im Rahmen eines Antrags zur Prüfung vorzulegen. Die Prüfung erfolgt durch die Abteilung Sanierung und Stadtbildgestaltung im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung. Die Bearbeitungsfrist beträgt 1 Monat ab Vorliegen der für die Prüfung notwendigen Unterlagen. Das entsprechende Antragsformular steht auf den Internetseiten der Stadt Wolfsburg, Stichwort: Erhaltungssatzung Detmerode, zur Verfügung. Ebenso kann es vor Ort ausgehändigt werden.

Das Antragsformular beschränkt sich auf notwendige Mindestangaben, um eine zügige und möglichst unbürokratische Beantragung zu ermöglichen. Das zeigt sich vor allem daran, dass dem Antrag zunächst nur solche Unterlagen beizufügen sind, welche für die Beurteilung der Maßnahme aus Sicht des Antragstellers relevant sind. Bei Bedarf werden Unterlagen nachgefordert, wenn sie für die Beurteilung der Maßnahme erforderlich sind. Beispielsweise ist bei größeren baulichen Veränderungen an Gebäuden (z.B. Abriss, Umbau oder Neubau) naturgemäß ein größerer Umfang an detaillierten Unterlagen (z.B. Bauzeichnungen, Lageplan) nötig als der Befestigung von PV-Modulen auf Dachflächen. Bei letztgenannter Maßnahme genügen neben Fotos des Ist-Zustandes eine Fotomontage oder Skizze der geplanten PV-Anlage mit Maßangaben inkl. Neigungswinkel.

Bitte beachten Sie die Ausfüllhinweise und Beispiele des Antragsformulars. Bei Fragen zur Antragstellung steht Ihnen das Beratungsangebot der Abteilung Sanierung und Stadtbildgestaltung zur Verfügung (siehe oben).

## Ordnungswidrigkeit

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gilt der Rückbau oder die Änderung einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet ohne Genehmigung als Ordnungswidrigkeit, welche nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden kann. Diese Regelung soll negative Eingriffe in die ortsbildprägende Substanz des Gebiets verhindern.

### 5. Quellen

BVerwG, Urteil vom 03.07.1987 - 4 C 26/85 (Münster) (NVwZ 1988, 357)

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 155. EL August 2024, BauGB § 172 Rn. 60ff.

Strauß Fischer Historische Bauerwerke GbR: *Bestandsaufnahme und Erhaltungsziele des Stadtteils Detmerode*, Stand: 19.01.2023 (kann im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung im Rathaus B eingesehen werden)

Einfamilienhausquartiere in Detmerode – Handlungsleitfaden für die Modernisierung, 2013 (kann auf der Internetseite [https://www.wolfsburg.de/newsroom/x/06/stadterneuerung\\_detmerode](https://www.wolfsburg.de/newsroom/x/06/stadterneuerung_detmerode) heruntergeladen werden)

Detmerode mit Weitblick - Integriertes energetisches Quartierskonzept Wolfsburg-Detmerode, Abschlussbericht, Oktober 2015 (kann auf der Internetseite [https://www.wolfsburg.de/newsroom/x/06/stadterneuerung\\_detmerode](https://www.wolfsburg.de/newsroom/x/06/stadterneuerung_detmerode) heruntergeladen werden)

**ANLAGE 3**  
**zu § 2 der Erhaltungssatzung Detmerode**

**Prägende gebietstypische Gestaltmerkmale der städtebaulichen Eigenart und der städtebaulichen Gestalt**

<b>Allgemeine prägende gebietstypische Gestaltmerkmale</b>	
<b>Haustypen / Bauart</b>	
Allgemein	<p>Als eine der wenigen neu gegründeten Städte des 20. Jahrhunderts steht Wolfsburg für die Ideen des modernen Städtebaus. Der Wolfsburger Stadtteil Detmerode wurde in den 1960er-Jahren über einen Architektenwettbewerb als sogenanntes Demonstrativbauvorhaben geplant und erbaut. Detmerode gilt als ein bedeutsames Zeugnis spätmoderner Architekturgestaltung, Stadt- und Verkehrsplanung.</p> <p>Es entstand eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhausquartieren, die bewusst in einer räumlichen Durchmischung der Gebäudehöhen und Dichten angelegt wurde. Durch offene, parkähnliche Gärten der Mehrfamilienhaustypen und eingegrünten öffentlichen Wegeverbindungen mit den privaten Gärten der Einfamilienhäuser entstand die Konzeption der Stadtlandschaft. Diese ist prägend für. Die Sonderbauten (kirchliche, schulische und soziale Bauten sowie das Einkaufszentrum) reihen sich entweder entlang des öffentlichen Grünzuges oder entlang der John-F.-Kennedy-Allee.</p>
Haustypen	<p>In Detmerode sind unterschiedliche Haustypen zu erkennen. Diese Haustypen sind jedoch nicht frei im Stadtteil verteilt, sondern gruppiert.</p> <p>Die <u>Einfamilienhäuser</u> bestehen aus Ketten-, Reihenwinkel- und Gartenhofhäusern in gebündelter Teppichbauweise. Diese sind entweder direkt an den Gehwegen positioniert oder mit kleinen Vorgärten versehen. Die privaten Gärten sind entweder durch prägende Gartenmauern oder Zäune abgegrenzt. Erkennbar ist eine klare Hierarchie öffentlicher, halböffentlicher und privaten Räume.</p> <p>Die <u>Mehrfamilienhäuser</u> bestehen aus Punkt-, Zeilen- und skulpturalen Bauten. Die Gebäudeformen mit ihrer jeweiligen räumlichen Wirkung sind je Quartier mit den jeweiligen Typen und den bauzeitlich entworfenen Silhouetten ortsbildprägend. Die Hierarchie der Freiräume geht aufgrund ihrer Offenheit und ihrer parkähnlichen Gestaltung ineinander über. Über Mietergärten werden mittlerweile private Bereiche geschaffen.</p> <p>Unter die <u>Sonderbauten</u> sind Gebäude mit überwiegend öffentlichen Nutzungen subsummiert, denen als städtebauliche Unikate ortsbildprägende Bedeutung zukommt.</p>
Bauflucht	<p>Durch die Mischung der Ein- und Mehrfamilienhausquartiere ergeben sich unterschiedliche Baufluchten. Die Mehrfamilienhausquartiere sind frei auf parkähnlichen Grundstücken angeordnet, so dass es zu unterschiedlichen Größen der</p>

	Vorgärten zu den Erschließungsstraßen kommt. Die Einfamilienhausquartiere folgen einer einheitlichen Struktur je nach Quartier mit kleinen, offenen Vorgärten oder direkt an die Gehwege grenzenden Gebäuden.
Parzellierung	Durch die Mischung der Gebäudetypen entstehen unterschiedlich große Grundstücke. Die Mehrfamilienhäuser stehen auf großen, offenen Grundstücken ohne Abgrenzungen. Wogegen die Einfamilienhäuser klein parzelliert und entweder durch Gartenmauern oder Zäune abgegrenzt sind.
Gebäudehöhen	Die Gebäudehöhen sind je nach Ausprägung der Einheitlichkeit und des Erhaltungszustandes in den jeweiligen Quartieren ortsbildprägend.
<b>Gebäudetypen</b>	
Einfamilienhäuser	<p>Die Einfamilienhäuser lassen sich in drei Haustypen unterteilen (Ketten-, Reihenwinkel- und Gartenhofhaus). Es gibt Quartiere mit freien und offenen Vorgärten oder direkt an die Gehwege grenzende Bebauungen. Die Gärten sind entweder durch Gartenmauern oder Zäunen abgegrenzt. Die Gebäudehöhen variieren je nach Gebäudetyp von 1 bis 1 ½ geschossigen Flachdachbauten.</p> <p>Diese prägenden Gebäudetypen sind im Stadtteil verteilt und bilden mit den Mehrfamilienhäusern das prägende Ortsbild von Detmerode.</p>
Punkthäuser	<p>Die sieben Punkthausgruppen basieren alle auf einem gestalterischen Basistyp, die sich in den Fassadengestaltungen unterscheiden. Die Fassadenmaterialien variieren zwischen gelbem Ziegel, hellem Rauputz oder gliedernden Brüstungssplatten.</p> <p>Die Punkthäuser sind frei in einem verschobenen Raster auf den Grundstücken angeordnet. Diese städträumliche Stellung der Gebäude zueinander ist ortsbildprägend.</p>
Zeilen	Die Zeilenbauten sind streng in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Vereinzelte Zeilen sind parallel zu dieser Ausrichtung gruppiert.
Skulpturale Bauten	Die fünf skulpturalen Bauten stehen an prägnanten Positionen im Stadtteil. Sie sind durch eine plastische Höhenstaffelung und einen bewegten Grundriss mit entsprechend bewegter Silhouette geprägt.
Sonderbauten	Unter Sonderbauten sind kirchliche, schulische und soziale Bauten wie auch das Einkaufszentrum zusammengefasst. Darunter befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude.
Verdichtungen	Die bereits erfolgten Nachverdichtungen fügen sich je nach Gebäudeart (Punkthäuser, Zeilen oder Reihenhäuser) in die Nachbarschaft der Quartiere ein.
<b>Fassaden</b>	

Fassadenmaterial	<p>In Detmerode lassen sich gebietstypische und quartiersbezogene Fassadenmaterialien und Farbigkeiten wahrnehmen. Vorherrschend ist Putz, der meist hell gehalten und bei einigen Gebäuden von prägnanter Farbigkeit ist. Ein weiteres prägnantes Fassadenmaterial ist Ziegel, bei den Einfamilienhausquartieren in rot und gelb.</p> <p>Die in den einzelnen Quartieren vorhandenen Fassadenmaterialien und der Farbigkeit haben je nach Grad der Einheitlichkeit und des Erhaltungszustands ortsbildprägende Relevanz.</p>
Fassadengliederung / Fassadengestaltung	<p>Die vorhandenen, häufig symmetrischen Fassadengliederungen der jeweiligen Baugruppen werden als prägend eingestuft. Bauliche Maßnahmen an erhaltenswerten senkrechten oder waagerechten Gliederungselementen (z.B. Fensterbänder) dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p>
Fenster, Türen und Tore	<p>Neben der Materialität und Farbigkeit der Fassade gehören auch die Fenster- und Türformate der zur Straße gewandten Seite zu den prägenden Gestaltmerkmalen.</p>
<b>Dächer</b>	
Dachform	<p>Gebietstypisches Merkmal für Detmerode ist das Flachdach mit einem breiten und hellen Attikaband ohne Dachüberstand. Satteldächer waren (als Einzelwohnhäuser) bauzeitlich ebenfalls vorhanden, diese stehen jedoch in einzelnen Quartieren in der zweiten Reihe.</p>
Dacheindeckung	<p>Die Attiken der jeweiligen Baugruppen werden als ortsbildprägend eingestuft.</p> <p>Hinweis: Die Herstellung einer Dachbegrünung stellt keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds erhaltenswerter Gebäude dar.</p>
<b>Freiräume / öffentliches Grün</b>	
Gärten	<p>Je nach Baugruppe sind Vorgärten und Gärten ortsbildprägend.</p> <p>Die ziegelsichtigen Gartenmauern in einigen Einfamilienhausquartieren sind ortsbildprägend.</p> <p>Vorgärten der Einfamilienhäuser sind in ihrer Offenheit zu erhalten.</p> <p>Pflanzmaßnahmen sind erhaltungsrechtlich unbedenklich und benötigen keine Genehmigung. Eine Versiegelung von Freiflächen durch Haupt- und Nebenanlagen wiederum ist genehmigungspflichtig und erhaltungsrechtlich zu prüfen.</p>
Grünzug / öffentliches Grün	<p>Ortsbildprägend ist der bandartige Grünzug, der Detmerode in einen nördlichen und südlichen Teil gliedert. Eine Bebauung durch Nachverdichtungen darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Die eingegrünten Geh- und Radwege durch das gesamte Quartier sind ebenfalls ortsbildprägend.</p>
<b>Ruhender Verkehr / Garagenhöfe</b>	

Garagen, Garagenhöfe, Parkplätze	<p>Die Einzelhausquartiere weisen hauptsächlich Garagenhöfe aus. In einigen Quartieren befinden sich die Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück.</p> <p>Bei den Mehrfamilienhausquartieren gibt es zwei unterschiedliche Möglichkeiten, wie der ruhende Verkehr untergebracht ist. In einigen Bereichen wurden Parkpaletten gebaut oder die Stellplätze in gebündelter Form auf den Grundstücken angeordnet.</p>
Öffentliche Parkplätze	In fast allen Quartieren ist straßenbegleitend Parken möglich.
<b>Öffentliche Verkehrsflächen mit begleitendem Grün</b>	
Verkehrsflächen	<p>Die Erschließungsstraßen prägen die städtebauliche Gestalt des Gebiets.</p> <p>Die in einigen Quartieren rot gepflasterten Wegeflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze) sind in ihrer Farbigkeit ortsbildprägend.</p>
<b>Prägende gebietstypische Gestaltungsmerkmale für einzelne in hohem Maße erhaltenswerte Quartiere (es handelt sich um ausgewählte Quartiere)</b>	
<b>EFH 01 + 2A</b>	
Hermann-Ehlers-Straße / Robert-Schumann-Straße sowie Friedrich-Naumann-Straße	<p>Als sogenannte Demonstrativbauvorhaben des Bundes sind diese beiden Quartiere zwischen 1963 – 1965 entstanden, besonders gut erhalten und in seiner Gestaltung ortsbildprägend.</p> <p>Die beiden Quartiere bestehen aus einer einheitlichen Gestaltung der Fassaden mit rotem Klinker und roter Verfugung, einer hellen Attika als Abschluss der Flachdächer sowie weißen Fensterrahmen und Türen. Die kubischen 1 bis 1 ½ geschossigen Baukörper mit einer Mischung aus Reihen- und Teppichbebauung ergeben eine große und geschlossene Homogenität und Qualität, ergänzt um ziegel sichtige Gartenmauern gleicher Gestaltung, sowie rote Pflasterung der öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Bei Sanierungen ist die ortsbildprägende Fassadengestaltung und Gliederung zu erhalten. Bei einem Austausch der Klinker, bei Dachsanierungen etc. soll das äußere Erscheinungsbild und die prägenden Merkmale der näheren Umgebung erhalten bleiben.</p> <p>Der ruhende Pkw-Verkehr ist innerhalb des Quartiers in zahlreichen Garagen untergebracht. Es gibt sowohl ummauerte Garagenhöfe sowie zum Straßenraum orientiert. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs wird als ortsbildprägend eingestuft.</p>
<b>EFH 03</b>	

Mörser Winkel, In den Auen, An der Kirchmesse, Schäferkamp	Ortsbildprägend für das Quartier EFH 03 sind die trotz seines homogenen Erscheinungsbildes vielfältigen Bautypen. Durch die auch hier prägende Eingeschossigkeit der Flachdachbungalows ergibt sich mit den rot gepflasterten Erschließungsstraßen ein homogenes Ortsbild. Trotz der unterschiedlichen Gebäudetypen zeigen die Fassaden ein einheitliches Erscheinungsbild aus gelben Klinkern, abgesetzt mit weißem Putzflächen über dunklen Holzverschalungen. Ein breites Attikaband aus braunem Holz, anthrazitfarbenem Schiefer oder hellen Eternitplatten bildet auch hier keinen Dachüberstand aus. Die privaten Gärten sind meist durch Hecken eingefasst, die entlang der Straßen oder Gehwege straßenraumprägend sind. Der ruhende Verkehr ist entweder auf den Grundstücken direkt am Haus integriert oder befinden sich auf der rückwärtigen Seite der Grundstücke. Auch in diesem Quartier gibt es Sammelgaragen und Garagenhöfe.
--	--

## Punkt 02

Theodor-Heuss-Straße, Lutonstraße	Bestehend aus fünf Punkthäusern mit einer einheitlichen Ausrichtung der Baukörper. Die Authentizität der gelben Klinkerfassade mit hellen, geputzten Balkonplatten, hellen Fenstern und breiter Attika prägt und gliedert diese Punktbauden. Die offenen Freiräume mit weiten Rasenflächen und Solitärbäumen sowie gebündelten Sammelparkplätzen ist ortsbildprägend.
-----------------------------------	---

## Skulptural 05

An den Hattorfer Teichen	Das Terrassenhaus vollzieht im Grundriss eine Z-förmige Staffelung und trept an seiner Westseite mit tiefen Terrassen in zeittypischer Weise zurück, während die drei Obergeschosse der Ostfassade über einem geschlossenen Sockel vorkragen. Der Systembau zeigt in seinen Fassaden die kräftigen Deckenplatten (als helle Betonbänder) und vertikale Ausfachungselemente; diese sind durch Fenster mit Brüstungsplatten, nach Osten zudem durch Loggien unterbrochen. Das Terrassenhaus stellt einen für Detmerode neuen Typus dar, fügt sich mit seinen horizontalen Gestaltmerkmalen (Betonbänder, Fenster) in das Stadtbild ein. Erhaltungsziel und prägend ist das Gebäude mit seiner mit den spezifischen Terrassierung und seiner Fassadengestaltung.
--------------------------	---

## Sonder 02

Detmeroder Markt - Einkaufszentrum	Das Einkaufszentrum orientiert sich zu einer Fußgängerstraße, die mit dem Marktplatz eine L-förmige Wegeführung bildet und an den beiden Endpunkten in platzartigen Räumen endet – am Ostende durch eingeschossige Bauten gefasst, am Südende offen zur angrenzenden Schützenplatzwiese.
------------------------------------	--

Die ein- bis zweigeschossigen Bauten zeigen gelb geklinkerte Fassaden mit davorstehenden Stahlstützen, während das zentrale Brückenbauwerk nach außen, über der mehrspurigen Konrad-Adenauer-Allee mit einem prägnanten Wechsel aus hellen Putzflächen und dunkleren hofartigen Einschnitten gestaltet ist. Die Fußgängerstraße hatte bereits bauzeitlich laubengangartige Dächer entlang der Geschäftshäuser und ist im Bereich der Brücke nachträglich großflächig überdacht worden. In seiner historischen Authentizität ist das Einkaufszentrum prägender Baustein und Mittelpunkt des Stadtteils und in seiner Gestaltung und Gliederung der Fassaden ortsbildprägend.

## **1. Änderung Erhaltungssatzung der Stadt Wolfsburg für die Altstadt des Stadtteiles Fallersleben**

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 10.12.2025 aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und der §§ 10, 11, 58 und 94 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), folgende Satzung beschlossen:

### **Präambel**

Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und die Bewahrung eines lebendigen Ortsbildes, das insbesondere durch Fachwerkbauten nachhaltig geprägt ist. Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht und optische Wahrnehmung eines Stadtteiles als Gesamtheit. Die Stadtgestalt schließt die Baustuktur einer Stadt, also auch Straßen, Plätze und Freiräume, ein. In einer Voruntersuchung (Baustuktur und Stadtbildanalyse von Strauß Fischer Historische Bauwerke GbR, 01.06.2018) wurden die zu erhaltenden ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale und städtebaulichen Besonderheiten der Altstadt von Fallersleben herausgearbeitet und dokumentiert.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung unterliegen alle baulichen Veränderungen der Genehmigungspflicht und einer entsprechenden Einzelfallprüfung durch die Stadt Wolfsburg. Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen nicht Maßnahmen der baulichen Instandhaltung (Reparatur) und Maßnahmen zur baulichen Instandsetzung, also die Beseitigung von Mängeln, die auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter beruhen.

Bauliche Veränderungen, beispielsweise Maßnahmen wie Abbruch, Neubau oder Anbauten, Maßnahmen der energetischen Sanierung von Außenwänden, aber auch der Errichtung von PV-Anlagen sind aus Sicht der Erhaltungssatzung nur dann unzulässig, wenn sie im Widerspruch zu vorhandenen ortsbildprägenden Qualitäten in der näheren Umgebung stehen. Es wird nicht das Ziel verfolgt, Gebäude zu konservieren oder private Investitionen und Veränderungen zu blockieren. Soweit bauliche Maßnahmen die vorhandene städtebauliche Gestalt bewahren, sind sie grundsätzlich zulässig.

Die Erhaltungssatzung ersetzt nicht die unverändert geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und des § 30 BauGB (Bauen im Bereich von Bebauungsplänen), sondern ergänzt diese um die Belange des Ortsbildschutzes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben der Nachverdichtung (z.B. Aufstockung von Bestandsgebäuden oder die Verdichtung mit Neubauten) richtet sich daher zuvorderst nach den planungsrechtlichen Vorschriften der §§ 34 und 30 BauGB.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die im Lageplan mit einer schwarzen Geltungsbereichslinie umgrenzten Grundstücke. Der Lageplan als Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Erhaltungsgründe, Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der städtebaulichen Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes des Gebietes nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die verbale Gebietsbeschreibung, bezogen auf prägende Gestaltmerkmale und deren Erhaltenswürdigkeit innerhalb des Satzungsgebietes, ist in der Anlage 3 dargestellt und ist als Dokumentation Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

#### **Genehmigungspflicht und Versagungsgründe**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- (2) Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die städtebauliche Gestalt prägt, d.h. prägende Gestaltungsmerkmale aufweist, oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und durch Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung die städtebauliche Eigenart und städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- (3) Die Genehmigung der Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Eigenart und städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (4) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung und auch für solche Vorhaben, die nach der Niedersächsischen Bauordnung oder sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

### § 4

#### **Zuständigkeit**

Die Genehmigung wird durch die Stadt Wolfsburg erteilt.

### § 5

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach § 3 Abs. 1 erforderliche Genehmigung abbricht, errichtet oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden.

### § 6

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wolfsburg, den 30.01.2026

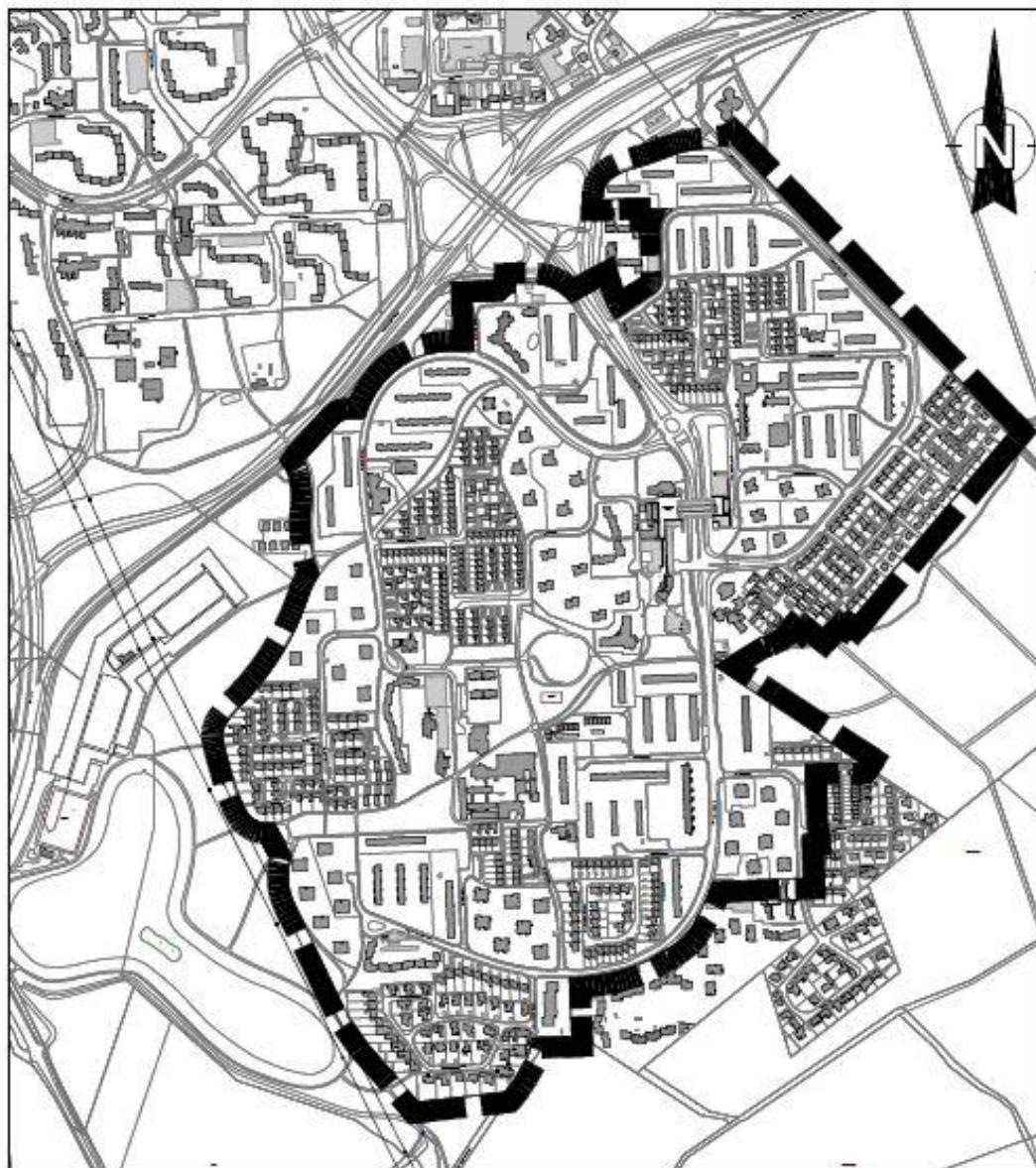
STADT WOLFSBURG  
Der Oberbürgermeister  
Dennis Weilmann

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Prägende Gestaltmerkmale

**ANLAGE 1**

zu § 1 der Erhaltungssatzung Detmerode

**ERHALTUNGSSATZUNG DER STADT WOLFSBURG  
IM STADTTEIL DETMERODE****GELTUNGSBEREICH DER "ERHALTUNGSSATZUNG  
DETMERODE"**

Quellen:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023



WOLFSBURG

Anlage 2

**Stadt Wolfsburg  
Stadtteil Fallersleben**



**Begründung**

**zur**

**„Erhaltungssatzung Altstadt Fallersleben“**



Stand vom 24.09.2025

## Inhalt

<b>1. Kurzfassung</b>	112
<b>2. Einführung und Ziele</b>	113
<b>3. Siedlungsentwicklung des Ortskerns</b>	114
<b>4. Geltungsbereich</b>	115
<b>5. Prägende Gestaltmerkmale</b>	115
<b>6. Genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben</b>	120
<b>7. Anhörungs- und Erörterungspflicht</b>	121
<b>8. Quellen</b>	123

## 1. Kurzfassung

### **Hintergrund:**

Die rechtsverbindliche Erhaltungssatzung für die Altstadt des Stadtteiles Fallersleben wurde am 22.05.2019 vom Rat der Stadt Wolfsburg beschlossen.

Der Ortsrat Fallersleben / Sülfeld hat in den Sitzungen vom 07.06.2023 und vom 23.10.2024 durch einstimmigen Beschluss eine Änderung der Erhaltungssatzung beantragt.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Die bisherige Restriktion bezüglich einer Unvereinbarkeit von Photovoltaik-Anlagen mit den Erhaltungszielen ist entfallen. Die Errichtung von PV-Anlagen ist zwar aus rechtlicher Notwendigkeit heraus nach wie vor genehmigungspflichtig, da es sich um eine bauliche Veränderung handelt. PV-Anlagen, ob von der Straßenseite aus sichtbar oder nicht, werden jedoch als erhaltungsrechtlich unbedenklich eingestuft. Es sollte darauf geachtet werden, bauliche Verunstaltungen zu vermeiden. Dies gilt auch bereits durch § 10 der Niedersächsischen Bauordnung (Verunstaltungsverbot).

Die Erörterungs- bzw. Anhörungspflicht sowie das Übernahmeverlangen wurden in die Erhaltungssatzung aufgenommen (vgl. § 173 BauGB).

Im Sinne einer stadtweit einheitlichen Antragstellung wurden darüber hinaus folgende Anpassungen der Satzung zum Zwecke des Bürokratieabbaus vorgenommen: die Unterscheidung von genehmigungsfreien (Reparatur und Instandsetzung) und genehmigungspflichtigen Vorhaben (bauliche und gestalterische Veränderungen). Das in allen Erhaltungsgebieten Wolfsburgs zu verwendende Formular für Anträge auf erhaltungsrechtliche Genehmigung wurde überarbeitet und vereinfacht. Die Bearbeitungsfrist beträgt 1 Monat.

## 2. ***Einführung und Ziele***

An der Stadtstruktur ist heute noch die baugeschichtliche Entwicklung abzulesen. Der historische Ortskern von Fallersleben sowie erste historische Stadterweiterungen stellen eine städtebauliche Eigenart und Gestalt von unverwechselbarem Charakter dar. Die bestehenden Gebäude mit ihren typischen Erscheinungsformen sowie die Straßenräume vermitteln ein attraktives Erscheinungsbild mit einer hohen Identitätsstiftenden Funktion für die Stadt und ihre Bewohner. Die Altstadt von Fallersleben unterliegt einem ständigen Veränderungsdruck, da die kleinteiligen Fachwerkgebäude häufig nicht mehr den Wünschen der Eigentümer und/oder Nutzer entsprechen. Bauliche Veränderungen gefährden den historischen Bestand und somit auch das städtebauliche Erscheinungsbild der Altstadt. Imageprägend ist die Kleinteiligkeit und die Mischung von Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen, die soziale Räume, Kultur und urbanes Leben hervorbringen. Vorhandene wirtschaftliche Strukturen, das Sozialleben und die Kulturgeschichte könnten durch Überformung verloren gehen und das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Unter Abwägung der individuellen Freiheit der Grundstückseigentümer und dem öffentlichen Interesse einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stellt die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein zweckmäßiges Instrument zum dauerhaften Bewahren der Struktur des Ortsbildes von Fallersleben dar. Es wird nicht das Ziel verfolgt, Gebäude zu konservieren oder private Investitionen und Veränderungen zu blockieren. Soweit bauliche Maßnahmen die vorhandene städtebauliche Gestalt bewahren, sind sie grundsätzlich zulässig.

Übergeordnete städtebauliche Zielstellung der Erhaltungssatzung ist die langfristige Sicherung der historischen Grundstruktur und des bestehenden Ortsbildes Fallerslebens sowie die Erhaltung der prägenden Gestaltmerkmale der baulichen Anlagen wie Dächer, Fassadengestaltung und Fensterformate. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Gestalt durch unsachgemäße Änderungen, Abrisse oder Neubauten sind nicht gestattet. Neubauten müssen sich zum Schutz der städtebaulichen Gestalt des Satzungsgebietes sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltqualitäten einfügen.

Die Satzung dient folgenden Erhaltungszielen:

- Erhalt, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Ortes und der prägenden Gestaltmerkmale,
- Erhalt wertvoller Gebäudetypen (Fachwerk) und behutsamer Umgang mit der vorhandenen, originalen Bausubstanz,
- Erhalt und Ergänzung der prägenden Raumkanten und der historischen und straßenraumbegrenzenden Baufluchten und raumbildenden Bauwichen,
- Erhalt der traufständigen Gebäudestellung und der ortsbildprägenden Gestalt von Fassaden, Fenstern und Türen,
- Erhalt der Dachlandschaft mit ihren bestehenden Charakteristika,
- Erhalt der Nutzungsarten und der Wohnqualität,
- Erhalt von Qualität und Wert der Grundstücke.

Für die als Denkmale gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in seiner jeweils aktuellen Fassung ausgewiesenen Bauwerke gelten die dort festgeschriebenen Anforderungen unabhängig von den Regelungen der Erhaltungssatzung.

### 3. Siedlungsentwicklung des Ortskerns

Fallersleben wurde erstmals in einer Urkunde Ottos des Großen im Jahr 942 erwähnt. Fallersleben ist in der frühen Neuzeit ein ländlicher Flecken mit Markt und einem großen Domänenngut um das historische Schloss. Der Ort wurde vergleichsweise spät, aber dafür umso nachhaltiger von der Industrialisierung und einem begleitenden Stadtwachstum erfasst. Dieses Stadtwachstum ist – wie andernorts – nicht durch gründerzeitliche Blockstrukturen geprägt; vielmehr wurde der historische Ortskern in eine Stadtlandschaft mit autogerechter Verkehrsführung integriert.<sup>9</sup>

Das Schloss Fallersleben wurde von der früh verwitweten Herzogin Clara von Braunschweig-Gifhorn 1551 fertiggestellt. Herzogin Clara hatte dort ihren Witwensitz. Danach wurde es unter anderem als Amtshof genutzt.<sup>10</sup>

Die Kurhannoversche Landesaufnahme des Hannoverschen Ingenieurkorps stellt 1781 erstmals den Ortskern Fallerslebens dar.



Abbildung 10: Kurhannoversche Landesaufnahme 1781, Blatt 120 Fallersleben (Ausschnitt), Quelle: Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen 2018 (Original: Staatsbibliothek zu Berlin, Sign. N 25 564)

In dieser Karte werden erste stadträumliche Merkmale deutlich, die bis heute bedeutsam sind. Ein S-förmiger Straßenzug mit straßenbegleitender Bebauung verläuft von Nordosten nach Südwesten (heute: Westerstraße – Marktstraße – Sandkämper Straße) und wird durch einen T-förmigen Straßenzug im Norden ergänzt (heute: Kampstraße – Bahnhofstraße). Die straßenbegleitende Bebauung weist nördlich des S-förmigen Straßenzugs deutliche Lücken auf. Das Schloss mit seinen Wirtschaftsgebäuden liegt südlich des S-förmigen Straßenzuges. Die Pfarrkirche ist kreuzförmig als eigenständiger Ort dargestellt, sie liegt zwischen Schloss und Ort und ist mit akzentuierten Wegen an Schloss und Ort angebunden. Um den Ort ist eine unvollständige, ringförmige und fast unbebaute Wegestruktur angelegt. Rückwärtig zur straßenbegleitenden Bebauung des Ortskerns deuten Schraffuren das Vorhandensein von Garten- und Ackerparzellen (Kulturlandschaft) an. Außerhalb der ringförmigen Wegestruktur gibt es überwiegend größere Feldstrukturen. An den Ortskern lagern sich einzelne Hofstrukturen an, die als lockere Bebauung dargestellt sind (heute: Am Spieker, Schulzen Hof, Nordspitze Weidenkamp).<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 2

<sup>10</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 14

<sup>11</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 3

Weitere Karten verdeutlichen die geringfügigen Änderungen der Bebauung bis zum Beginn des Deutschen Kaiserreichs und den ebenfalls überschaubaren Umfang der Veränderungen bis in das frühe 20. Jahrhundert.<sup>12</sup>

#### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst den historischen Ortskern mit den historischen Straßenzügen Westerstraße – Denkmalplatz & Markt – Marktstraße – Sandkämper Straße – Bahnhofstraße – Kampstraße sowie zugehörige Stichstraßen und Wege, deren städtebauliche Eigenart bewahrt werden soll. Das Quartier Am Neuen Tor, das als einheitliche Stadterweiterung von 1850/60 angelegt wurde, ist ebenfalls im Geltungsbereich enthalten und soll bewahrt werden, weil es über eine Reihe erhaltenswerter Gebäude verfügt und für die Stadtgeschichte und städtebauliche Gestalt trotz der Veränderungen bedeutsam ist.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches umfasst das Schloss mit Amtshof, das Brauhaus, die Kirche mit Gemeindegebäuden sowie die Schule. Diese Bauten sind außerdem denkmalgeschützt und bilden eine Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3.3 NDSchG.

Der Geltungsbereich beinhaltet größtenteils jeweils beide Straßenseiten eines Straßenzuges. Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches führen deshalb teilweise an der rückwärtigen Grenze der Flurstücke entlang.

#### **5. Prägende Gestaltmerkmale**

Auf der Grundlage der Untersuchung und Stadtbildanalyse von Strauß Fischer Historische Bauwerke von Januar bis Juni 2018 wurden die prägenden Merkmale für das Ortsbild von Fallersleben bestimmt.

Merkmale und Eigenheiten des historischen Ortskerns, die zur städtebaulichen Eigenart beitragen, haben sich durch die spezifische Ortsgeschichte entwickelt. Teile lassen sich in der Gegenüberstellung mit dem heutigen Stadtgrundriss und den historischen Gemarkungskarten ablesen. Diese Teile sind maßgeblich durch eine vielfach erhaltene historische Bebauung sowie durch jüngere Ergänzungen und Veränderungen geprägt.<sup>13</sup>

Die Merkmale wurden abgewogen und Bauart, Fassaden und Dächer wurden als besonders städtebaulich prägend bewertet, während Geschossigkeit und Sockelzone als nicht prägend bewertet wurden. Die Errichtung von PV-Anlagen wird in diesem Kontext als erhaltungsrechtlich unbedenklich eingestuft. Bauliche Verunstaltungen sollen vermieden werden (vgl. § 10 NBauO).

Gemäß § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann im Falle von erhaltenswerter Bausubstanz innerhalb der Erhaltungssatzung von den gesetzlichen Anforderungen zur energetischen Gebäudesanierung gemäß GEG abgewichen werden, soweit durch die energetische Sanierung das Erscheinungsbild beeinträchtigt würde.

##### **Fassade und Bauart**

Bis weit in das 19. Jahrhundert hinein war in Fallersleben als Fassadenmaterial und Bauart Fachwerk vorherrschend. Einige prägende Bauten wurden auch ganz oder teilweise in Massivbau (Bruchstein, Ziegel) erstellt. Die Gebäude der Bauart Fachwerk finden sich entsprechend an den 1874 vorhandenen Straßenzügen des historischen Ortskerns: an Marktstraße und Westerstraße, an Sandkämper Straße und Kampstraße, am Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen Kampstraße und Am Neuen Tor, an den ehemaligen Hoflagen Am Spieker und Nordspitze Weidenkamp sowie im klassizistischen Straßenzug Am Neuen Tor. Wo das Fachwerk sichtbar war (oder sichtbar gemacht wurde), waren die Gefache in der Regel verputzt.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 4

<sup>13</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 4

<sup>14</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 5

Ab dem späten 19. Jahrhundert bis weit in die Nachkriegszeit hinein wurden in Fallersleben vorrangig Massivbauten errichtet. In dieser Zeit erhielten eine Reihe von Fachwerkbauten vorgeblendete Ziegel- oder Putzfassaden oder sie wurden neu mit Ziegeln ausgefacht. Innerhalb des historischen Ortskerns entstanden Mauerwerksbauten auf bisher unbebauten Parzellen (z.B. Bahnhofstraße 18 + 19) oder ersetzten ältere Bauten bspw. nach Bränden (z.B. Westerstraße 31).<sup>15</sup>

Ein übergeordnetes Erhaltungsziel ist es, die bestehenden Fachwerkbauten zu bewahren.



Abbildung 11: Marktstraße, Aufnahme: Historische Bauwerke Januar 2018

<sup>15</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 5

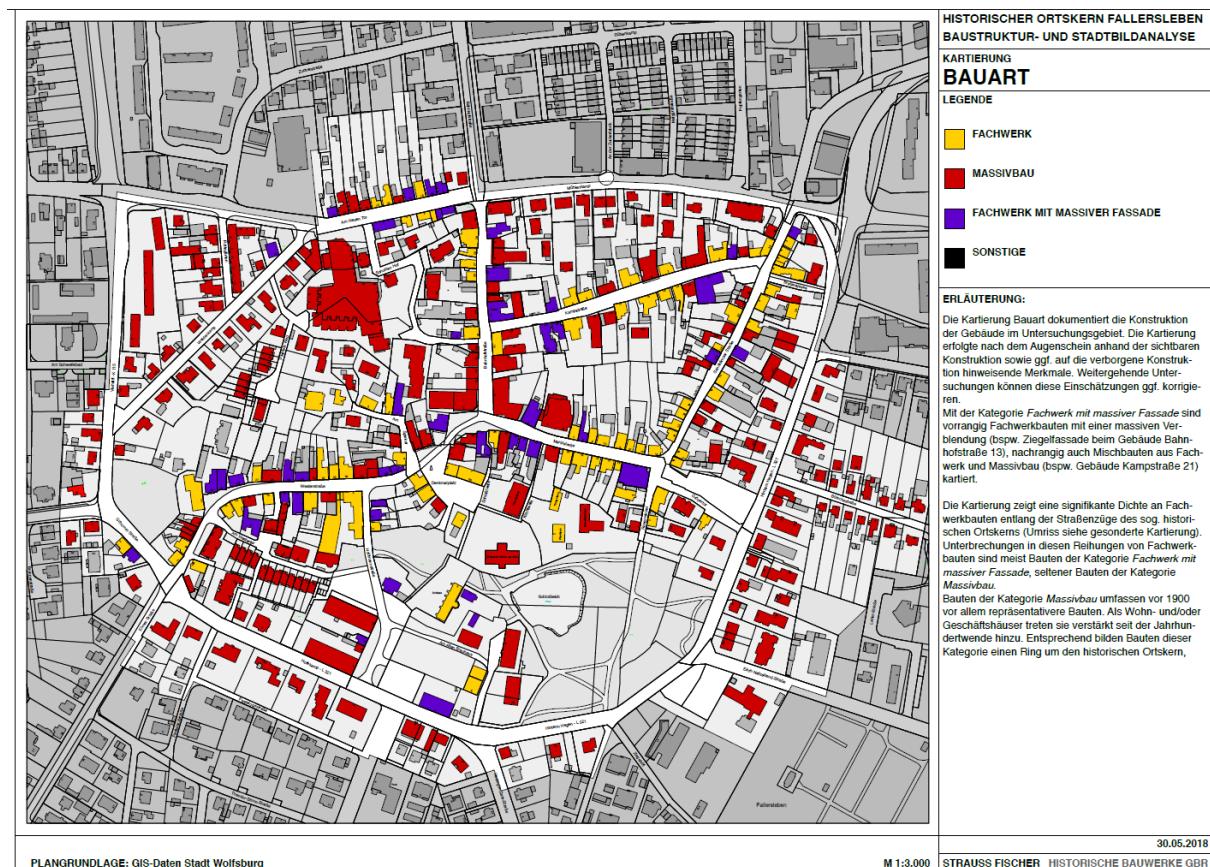


Abbildung 12: Kartierung Bauart (Untersuchungsbereich), Quelle: Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018

Im historischen Ortskern soll Fachwerk, ggf. kombiniert mit Putzflächen, und Putzbauten städträumlich vorherrschend bleiben. Die ziegelsichtigen Gebäude sollen entsprechend auf die bestehenden Ziegelbauten beschränkt bleiben. Über die vorherrschenden Fassadenmaterialien Fachwerk, Putz und Klinker/Sichtmauerwerk sollen keine weiteren Fassadenmaterialien in das Ortsbild eingebbracht werden. Eine untergeordnete Verwendung von Natursteinen ist davon ausgenommen, die allerdings mit der Architektur des jeweiligen Gebäudes korrespondieren muss.<sup>16</sup> Aufgrund örtlicher Traditionen ist der Erhalt witterungsschützender Verkleidung von Fassaden- teilflächen – in der Regel Giebelflächen – mit Dachziegeln zu befürworten, die vermutlich an grenznahen Giebeln auch Brandschutzzwecke erfüllten. Als moderner Akzent verträglich erscheinen an grenznahen Giebeln auch Bekleidungen aus stehenden Bretterschalungen in handwerklichen Techniken, etwa als Stulp- oder Leistendeckelschalung.<sup>17</sup>

In ihrer Gesamtheit bilden die Straßenzüge des historischen Ortskerns aufgrund der dort erhaltenen Gebäude mit ihrer spezifischen Bauart (prägend: Fachwerk) und mit vorrangig fachwerk- und/oder putzsichtigen Bauten eine städtebaulichen Eigenart aus, die durch die architektonische Qualität und ortsgeschichtliche Bedeutung vieler Fachwerkbauten noch unterstrichen wird.<sup>18</sup>

Am Neuen Tor ist ein Straßenzug, der ab dem späten 19. Jahrhundert den historischen Ortskern ergänzt. Das Fassadenmaterial ist bei den Gebäuden in diesem Straßenzug eher nachrangig von Bedeutung, aber die Maßstäblichkeit der Bebauung soll bewahrt werden.

Neben der Materialität spielt die Gliederung der Fassaden in einem historischen Stadt- und Ortskern eine bedeutende Rolle. Fachwerkbauten zeigen aus strukturellen Gründen keine besondere Plastizität der Fassade. In Fallersleben herrschen im historischen Ortskern entweder ebene Fassaden ohne Vor- und Rücksprünge oder geschossweise vor- oder zurückspringende Fassaden vor. Es gehört zu den Erhaltungszielen, diese städtebauliche Eigenart zu bewahren.<sup>19</sup>

<sup>16</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018, S. 6

<sup>17</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018, S. 6

<sup>18</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018, S. 6

<sup>19</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018, S. 6

In diesen Fassaden herrschen, vielfach auch aus konstruktiven Gründen, hochrechteckige Öffnungen vor. Zu den Erhaltungszielen gehört, Fenster- und Türöffnungen in historisch verbürgter Gestaltung zu bewahren, wobei die hochrechteckige Öffnung vorherrschend ist und vorherrschend bleiben soll.<sup>20</sup>

Tore sind an den straßenbegleitenden Fassaden nur vereinzelt an Anbauten und Nebengebäuden vorhanden. Vorherrschend ist jeweils nur eine Toröffnung pro Gebäude. Die Charakteristika und der Maßstab von Toröffnungen an Gebäuden sind zu erhalten.

### Dächer

Die stadträumliche Wahrnehmung ist maßgeblich durch die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung geprägt. In historischen Stadt- und Ortskernen herrschen in der Regel geneigte Dächer vor, so auch hier in Fallersleben. Dacheindeckungen haben eine vergleichsweise geringe Lebensdauer und durch die Erneuerungszyklen sind Deckungen aus der Zeit vor 1900 in Fallersleben heute nicht erhalten. Da eine einheitliche Dachlandschaft Unterschiede in der Gestaltung der Fassaden abmildert und so zu einer harmonischeren Wahrnehmung des Stadtganzen beiträgt, wird aus stadtbildpflegerischer Sicht eine einheitliche Dacheindeckung in Material und Farbe in historischen Stadt- und Ortskernen allgemein als angenehm und erstrebenswert empfunden.<sup>21</sup>

In Fallersleben herrschen Hohlfalzziegel und die gestalterisch sehr ähnlichen Flachdachpfannen vor. Bis auf wenige Ausnahmen ist eine rote Farbigkeit vorhanden, die z.T. bis ins Altfarbene reicht. Diese Einheitlichkeit soll erhalten bleiben und wird in dieser Ausprägung als Eigenart angesehen.<sup>22</sup>

Von maßgeblicher Bedeutung für das Ortsbild ist auch die Stellung des Daches zur Straße. In Fallersleben ist im sog. historischen Ortskern das traufständige Gebäude vorherrschend. Bauten der Altersklasse AK 1 (vor 1835) zeigen oft ein konstruktiv vorteilhaftes Krüppelwalmdach, auch Satteldächer kommen häufig vor. Historische Mansarddächer und Walmdächer kommen im Ortsbild seltener vor, bedecken dann aber v.a. prominente Bauten wie das Schloss.<sup>23</sup>

Als Erhaltungsziele werden der Erhalt der Traufständigkeit und der Erhalt der geneigten Dachformen entsprechend des historischen Bestands, wo erforderlich auch des historischen Befunds, angesehen.<sup>24</sup>

Ebenfalls prägend sind Dachaufbauten wie Zwerchhäuser und Gauben, besonders bei traufständigen Gebäuden. Sie stehen gestalterisch im Bezug zur darunterliegenden Fassade und der Proportion der Dachaufbauten kommt eine hohe Bedeutung zu. Gerade bei vorklassizistischen Bauten sind Dachaufbauten in der Regel im Maßstab untergeordnet und insbesondere Gauben haben kleinere Fenster als die darunterliegenden Fassaden.<sup>25</sup>

<sup>20</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 6

<sup>21</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 7

<sup>22</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 7

<sup>23</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 7

<sup>24</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 7

<sup>25</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 8



Abbildung 13: Sandkämper Straße, Aufnahme: Historische Bauwerke, Januar 2018

In Fallersleben sind viele Dachflächen ohne Aufbauten erhalten. Wo Aufbauten vorhanden sind, erscheinen diese überwiegend gestalterisch und proportional angemessen. Erhaltungsziel ist vor diesem Hintergrund, die Dachlandschaft mit ihren bestehenden Charakteristika zu bewahren, wobei sich die Angemessenheit auch aus den Charakteristika der darunterliegenden Fassade ableitet und begründet. Vorteilhaft für das Ortsbild ist der Erhalt von Dachflächen ohne Aufbauten, neu hinzugefügte Gauben sollten u.a. hinsichtlich der Fensterformate nicht über die Fensterformate der Fassade hinausgehen und sich gestalterisch einfügen. Im Maßstab untergeordnete Dachflächenfenster sind verträglich.<sup>26</sup>

PV-Anlagen, ob von der Straßenseite aus sichtbar oder nicht, werden als erhaltungsrechtlich unbedenklich eingestuft. Es ist darauf zu achten, bauliche Verunstaltungen zu vermeiden. Dies gilt auch bereits durch § 10 NBauO (Verunstaltungsverbot).

### Historische Türen und Fenster

Vom Straßenraum sichtbare Fenster und Türen prägen maßgeblich das Ortsbild. In Fallersleben haben sich in nennenswertem Umfang bauzeitliche Türen erhalten. Historische Fenster sind in geringerem Umfang erhalten. Ein Erhaltungsziel ist daher der Erhalt historischer Fenster und Türen.<sup>27</sup>

### Grenzabstände

Um der Gefahr von Stadtbränden entgegenzuwirken, insbesondere bei Ortskernen mit Fachwerkbauung, wurden bis weit in das 19. Jahrhundert Grenzabstände zwischen den Gebäuden favorisiert. Meist waren die Grenzabstände schmale Bauwiche, so dass Häuserzwischenräume entstanden sind.

Der schmale Grenzabstand bewirkt, dass die Bebauung raumbildend wirkt. Daher sind die vorhandenen Gebäudeabstände im sog. historischen Ortskern zu erhalten. Auch bei künftigen Planungen sollten Bauwiche konzeptionell angewandt werden.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 8

<sup>27</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 8

<sup>28</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 9



Abbildung 14: Bauwich, Aufnahme: Historische Bauwerke, Januar 2018



Abbildung 15: Bauwiche in Marktstraße, Aufnahme: Historische Bauwerke, Januar 2018

## Kulturlandschaft

Erhaltenswürdig ist der Bereich, wo die frühere Verzahnung von Ortsbebauung und Kulturlandschaft noch erlebbar ist. Wie in der Gemarkungskarte von 1874 überliefert, wurde die Kulturlandschaft von den Wirtschaftsgebäuden der an den jeweiligen Straßen liegenden Hofanlagen bewirtschaftet und erschlossen. Aufgrund des späteren städtebaulichen Wachstums ist dies nicht mehr der Randbereich, sondern der unbebaute Gartenraum zwischen der Bebauung an Kampstraße, Sandkämper Straße, Marktstraße und Bahnhofstraße.<sup>29</sup>

Eine Verdichtung durch zusätzliche Gebäude in zweiter oder dritter Reihe, oder Garagen und Carports im Gartenbereich widerspricht daher den Erhaltungszielen.<sup>30</sup>

## **6. Genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben**

### **Rechtlicher Hintergrund:**

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen unterliegen im Satzungsgebiet fortan einem Genehmigungsvorbehalt (§ 172 Abs. 1 BauGB). Es ist zu prüfen, ob sich bauliche Veränderungen in die vorhandenen Qualitäten und Gestaltmerkmale im näheren Umfeld einfügen oder zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ist unabhängig zu prüfen von etwaigen formellen und materiellen Anforderungen anderer Rechtsbereiche wie Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht oder Denkmalschutzrecht.

Im Rahmen einer Erhaltungssatzung sind vorgezogene Genehmigungen bestimmter Vorhaben unzulässig. (sog. „Vorwegenehmigung“).<sup>31</sup> Die vorbereitenden Untersuchungen und Ermittlungen bei Aufstellung der Satzung (hier: Begründung, prägende Gestaltmerkmale) dienen als Grundlage und Hilfe für die spätere Umsetzung der Erhaltungssatzung.

Fortan wird in Fallersleben zwischen genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Vorhaben unterschieden.

### **Genehmigungsfreie Vorhaben:**

Renovierungsarbeiten und Maßnahmen der Instandsetzung **ohne bauliche und gestalterische Veränderung** sind erhaltungsrechtlich unbedenklich und bedürfen keiner Genehmigung.<sup>32</sup> Diese Maßnahmen sind nicht dazu in der Lage, erhaltungsrechtliche Belange zu berühren.

Zu den genehmigungsfreien Vorhaben zählen etwa:

<sup>29</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 13

<sup>30</sup> Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 13

<sup>31</sup> Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 172 Rn. 134 (149. Lfg. Februar 2023).

<sup>32</sup> Ebd., § 172 Rn. 106 (149. Lfg. Februar 2023).

- die Erneuerung des Fassadenanstrichs in gleicher Farbigkeit,
- die Instandsetzung von Dächern unter Beibehaltung der Materialität und Gestaltung,
- Renovierung inkl. Austausch von Fassadenmaterial unter Beibehaltung der Materialität und Gestaltung.

### **Genehmigungspflichtige Vorhaben:**

Alle Vorhaben, die eine **bauliche oder gestalterische Veränderung** zum Gegenstand haben, bedürfen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben zählen etwa:

- Abriss, Neubau, Anbauten,
- energetische Sanierung von Außenwänden (z.B. Veränderung der Wanddicke),
- Errichtung von PV-Anlagen (genehmigungspflichtig, aber unbedenklich).

Das Genehmigungsverfahren kann als eine Art ‚Qualitätscheck‘ verstanden werden, der sicherstellt, dass sich bauliche und gestalterische Veränderungen in das charakteristische Ortsbild von Fallersleben einfügen. Es ist kein Vorhaben von vornherein ausgeschlossen, sondern wird individuell unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft.

Bei Fragen zur Zuordnung einzelner Vorhaben unter die Genehmigungsfreiheit wird um Rücksprache mit dem Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung gebeten (siehe Beratungsangebot unten).

### **7. Anhörungs- und Erörterungspflicht, Übernahmeverlangen, Antragstellung**

Sobald ein nach § 172 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtiges Vorhaben beantragt wird, prüft die Verwaltung die Zulässigkeit anhand der § 172 Abs. 3 BauGB i.V.m. den in der Erhaltungssatzung beschriebenen Erhaltungszielen und den prägenden Gestaltmerkmalen im konkreten Einzelfall. Die Antragstellenden haben das Recht auf eine Anhörung und Erörterung Ihres Falls (vgl. § 173 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 28 VwVfG). Wird die Genehmigung versagt, kann der/die Eigentümer\*in von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB (wirtschaftliche Unzumutbarkeit) die Übernahme des Grundstücks verlangen (vgl. § 173 Abs. 2 BauGB).

#### **Beratungsangebot**

Das Beratungsangebot und die Kontaktdaten des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung rund um die Erhaltungssatzung finden Sie auf den Internetseiten der Stadt Wolfsburg:

[www.wolfsburg.de](http://www.wolfsburg.de)

Schlagwortsuche: Erhaltungssatzung Fallersleben

Auf der Website zur Erhaltungssatzung werden die Kontaktdaten und weiterführenden Informationen immer auf dem aktuellsten Stand gehalten.

#### **Antrag**

Genehmigungspflichtige Vorhaben sind im Rahmen eines Antrags zur Prüfung vorzulegen. Die Prüfung erfolgt durch die Abteilung Sanierung und Stadtbildgestaltung im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung. Die Bearbeitungsfrist beträgt 1 Monat ab Vorliegen der für die Prüfung notwendigen Unterlagen. Das entsprechende Antragsformular steht auf den Internetseiten der Stadt Wolfsburg, Stichwort: Erhaltungssatzung Fallersleben, zur Verfügung. Ebenso kann das Formular vor Ort ausgehändigt werden.

Das Antragsformular beschränkt sich auf notwendige Mindestangaben, um eine zügige und möglichst unbürokratische Beantragung zu ermöglichen. Das zeigt sich vor allem daran, dass dem Antrag zunächst nur solche Unterlagen beizufügen sind, welche für die Beurteilung der Maßnahme aus Sicht des Antragstellers relevant sind. Bei Bedarf werden Unterlagen nachgefordert, wenn sie für die Beurteilung der Maßnahme erforderlich sind. Beispielsweise ist bei größeren baulichen Veränderungen an Gebäuden (z.B. Abriss, Umbau oder Neubau) naturgemäß ein größerer Umfang an detaillierten Unterlagen (z.B. Bauzeichnungen, Lageplan) nötig als der Befestigung von PV-Modulen auf Dachflächen. Bei letztergenannter Maßnahme genügen neben Fotos des Ist-Zustandes eine Fotomontage oder Skizze der geplanten PV-Anlage mit Maßangaben.

Bitte beachten Sie die Ausfüllhinweise und Beispiele des Antragsformulars. Bei Fragen zur Antragstellung steht Ihnen das Beratungsangebot der Abteilung Sanierung und Stadtbildgestaltung zur Verfügung (siehe oben).

## Ordnungswidrigkeit

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gilt der Rückbau oder die Änderung einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet ohne Genehmigung als Ordnungswidrigkeit, welche nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden kann. Diese Regelung soll negative Eingriffe in die ortsbildprägende Substanz des Gebiets verhindern.



Abbildung 16: Luftbild 2025, Quelle: Auszug aus Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersac

## 8. Quellen

Strauß Fischer Historische Bauerwerke GbR: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018 (kann im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung im Rathaus B eingesehen werden)

Abb. 1: Kurhannoversche Landesaufnahme 1781, Blatt 120 Fallersleben (Ausschnitt), Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2018  al: Staatsbibliothek zu Berlin, Sign. N 25 564)

Abb. 2: Foto Marktstraße, Aufnahme: Historische Bauwerke Januar 2018

Abb. 3: Kartierung Bauart (Untersuchungsbereich), Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018

Abb. 4: Foto Sandkämper Straße, Aufnahme: Historische Bauwerke Januar 2018

Abb. 5: Foto Bauwich, Aufnahme: Historische Bauwerke Januar 2018

Abb. 6: Foto Bauwiche in der Marktstraße, Aufnahme: Historische Bauwerke Januar 2018

Abb. 7: Luftbild 2025, Quelle: Auszug aus Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2025 

**ANLAGE 3****zu § 2 der 1. Änderung der Erhaltungssatzung Fallersleben****Prägende gebietstypische Gestaltmerkmale der städtebaulichen Eigenart und der städtebaulichen Gestalt**

<b>Allgemeine prägende gebietstypische Gestaltmerkmale</b>	
<b>Bauart</b>	
Konstruktives Fachwerk	Bis weit in das 19. Jahrhundert war in Fallersleben als Bauart und Fassadenmaterial Fachwerk vorherrschend. Die Bauart Fachwerk, auch in Kombination mit Massivbau, ist prägend und bildet aufgrund der erhaltenen Gebäude die städtebauliche Eigenart aus. Bestehende Fachwerkbauten sind zu erhalten.
Bauflucht	Die Gebäude stehen in einer einheitlichen Bauflucht, bei gleichem Abstand der Bebauung zur Straße.
Parzellierung	Die vorhandene überwiegend kleinteilige Parzellierung ist zu erhalten.
<b>Fassaden</b>	
Fassadenmaterial Historischer Ortskern – Markstraße, Westerstraße, Sandkämper Straße, Kampstraße, Bahnhofstraße, Am Spieker	Vorherrschende Fassadenmaterialien sind sichtbares Fachwerk mit verputzter Ausfachung und Putz. Ziegelsichtige Bauten sind auf die bestehenden Ziegelbauten zu beschränken. In ihrer Gesamtheit bilden die Straßenzüge des historischen Ortskerns aufgrund der dort erhaltenen Gebäude mit ihrer spezifischen Bauart (prägend: Fachwerk) und mit vorrangig fachwerk- und/oder putzsichtigen Bauten eine städtebauliche Eigenart aus.
Fassadenmaterial Jüngere Straßenzüge und Quartiere	Über die Fassadenmaterialien Fachwerk, Putz und Klinker-/Sichtmauerwerk hinaus sind keine weiteren Fassadenmaterialien in das Stadtbild einzubringen. (Eine untergeordnete Verwendung von Natursteinen ist davon ausgenommen, die allerdings mit der Architektur des jeweiligen Gebäudes korrespondieren muss.)
Witterungsbeschützende Bekleidung von Giebelflächen (Wetterseite)	Dachziegelbekleidung ist an Giebelflächen der Wetterseiten vorherrschend. Bekleidung aus stehenden Bretterschalungen (Stulp- oder Leistenschalung) sind verträglich.
Fassadengliederung	Ebene Fassaden ohne Vor- und Rücksprünge oder geschossweise gegliederte vor- oder zurückspringende Fassaden herrschen vor.
Fenster, Türen und Tore	In den Fassaden sind hochrechteckige Öffnungen vorherrschend und sollen vorherrschend bleiben. Häufig sind Fenster achsweise angeordnet. Fenster und Türen sind in historisch verbürgter Gestaltung zu bewahren. Für Altersklassen AK 1-5 sind Ausführungen in Holz bestandsgerecht.

	Tore sind an den straßenbegleitenden Fassaden nur vereinzelt an Anbauten und Nebengebäuden vorhanden. Vorherrschend ist jeweils nur eine Toröffnung pro Gebäude. Die Charakteristika und der Maßstab von Toröffnungen an Gebäuden sind zu erhalten.
Bauzeitliche (originale) Fenster und Türen	Bauzeitliche Fenster und Türen sind in geringem Umfang erhalten. Die Bedeutung von bauzeitlichen Fenstern und Türen für ein historisches Ortsbild ist unbestritten. Daher sind bauzeitliche (originale) Fenster und Türen zu erhalten.
<b>Dächer</b>	
Dacheindeckung	Es herrschen Hohlfalzziegel und die gestalterisch sehr ähnlichen Flachdachpfannen von roter Farbigkeit vor. Diese Einheitlichkeit ist zu erhalten und wird in dieser Ausprägung als städtebauliche Eigenart angesehen.
Dachform	Krüppelwalm- und Satteldächer sind vorherrschend. Historische Mansard- und Walmdächer kommen im Stadtteil von Fallersleben seltener vor, bedecken dann aber v.a. prominente Bauten wie das Schloss Fallerslebens.
Gebäudestellung	Das traufständige Gebäude ist vorherrschend. Die Stellung des Daches zur Straße ist von maßgeblicher Bedeutung für das Ortsbild.
Dachaufbauten	In Fallersleben sind viele Dachflächen ohne Aufbauten erhalten. Wo Aufbauten vorhanden sind, erscheinen diese überwiegend im Maßstab untergeordnet und gestalterisch angemessen. Die Dachlandschaft mit ihren bestehenden Charakteristika ist zu erhalten. Im Maßstab untergeordnete Dachflächenfenster sind verträglich. Bauliche Veränderungen sind erhaltungsrechtlich nur dann bedenklich, wenn sie im Widerspruch zu vorhandenen ortsbildprägenden Qualitäten in der näheren Umgebung stehen. Die Errichtung von PV-Anlagen wird als erhaltungsrechtlich unbedenklich eingestuft, sofern das allgemeine Veruntstaltungsverbot gewahrt bleibt (vgl. § 10 NBauO).
<b>Grenzabstände</b>	
Schmaler Grenzabstand - Bauwich	Viele Stadt- und Ortskerne favorisierten bis weit in das 19. Jhd. einen schmalen Grenzabstand zwischen den Gebäuden. Dieser Grenzabstand kennzeichnet die historische Bebauung. Die vorhandenen Gebäudeabstände sind zu erhalten.
<b>Unbebauter Gartenraum – zwischen Kampstraße, Marktstraße und Sandkämper Straße</b>	
Unbebauter Gartenraum	Die frühere Verzahnung von Ortsbebauung und Kulturlandschaft ist hier noch erlebbar und erhaltenswürdig, geprägt

	<p>von großen Gartenanteilen auf langgestreckten Parzellen. Dies ist aufgrund des städtebaulichen Wachstums nicht mehr der Randbereich um den historischen Ortskern, sondern der unbebaute Gartenraum.</p> <p>Eine Verdichtung durch zusätzliche Gebäude in zweiter oder dritter Reihe, oder Garagen und Carports im hinteren Gartenbereich widersprechen den Erhaltungszielen.</p>
<b>Prägende gebietstypische Gestaltungsmerkmale für Teilbereiche</b>	
<b>Markt – Marktstraße – Gröpertor</b>	
Markt	<p>Der Stadtraum des Marktes ist zu erhalten und soll durch raumbildende Bebauung an den historisch verbürgten Platzkanten gefasst bleiben.</p>
Marktstraße	<p>Der Charakter der Marktstraße als historischer, durch Fachwerkbauten maßgeblich geprägter Straßenzug ist zu erhalten. Vorherrschende Fassadenmaterialien sind sichtbares Fachwerk mit verputzten Gefachen.</p> <p>Wo die schmalen Bauwiche vorhanden sind, gehören diese zu den erhaltenswerten Elementen.</p>
Gröpertor	<p>Die heutige Straßenführung und Raumbildung der Straße Gröpertor gehört nicht zu den Erhaltungszielen.</p>
<b>Westerstraße – Am Westertor</b>	
Westerstraße	<p>Die Westerstraße ist durch Putz- und Fachwerkbauten geprägt, teilweise auch als Kombination beider Fassadenmaterialien; diese Prägung ist zu erhalten.</p> <p>Andere Fassadenmaterialien sollten nicht eingeführt werden.</p> <p>Wo die schmalen Bauwiche vorhanden sind, gehören diese zu den erhaltenswerten Elementen.</p>
Westertor	<p>Die neuzeitliche Bebauung Am Westertor ist als zeitgenössische Wohnanlage erkennbar und fügt sich, in zweiter Reihe stehend, stadträumlich gut ein.</p>
<b>Sandkämper Straße</b>	
Sandkämper Straße	<p>Die stadträumliche Wirkung der Sandkämper Straße ist durch einen bestandsgerechten Erhalt der vor 1918 erbauten Häuser zu bewahren.</p>
<b>Kampstraße – Bahnhofstraße</b>	
Kampstraße	<p>Die Kampstraße ist mit ihren durch Putz und Fachwerk geprägten Charakteristika zu erhalten.</p>
Bahnhofstraße	<p>An der Bahnhofstraße bildet die bauliche Vielfalt den architektonischen Wandel eines historischen Landstädtchens ab. Zur Stärkung der Stadtgestalt sind Fassadenmaterialien bei Neu- und Umbauten auf Putz und Fachwerk zu beschränken.</p>
<b>Am Neuen Tor</b>	

Am Neuen Tor	Die Bebauung ist in ihrer Maßstäblichkeit zu bewahren, und die historische Grundsubstanz (d.h. von Bauten vor 1918) ist zu erhalten und stadträumlich stärker ablesbar zu machen.
<b>Am Spieker</b>	
Am Spieker	Die historische Bebauung ist strukturell und substanzIELL erhaltenswürdig. Das nach 1918 Erbaute hingegen könnte mittelfristig eine stadträumliche Ordnung erhalten.

## **Richtlinie der Stadt Wolfsburg über die Gewährung von Zuschüssen zur Kofinanzierung von Projekten im Rahmen des Landesprogramms „Resiliente Innenstädte“ (RI)**

### **Präambel**

Das Förderprogramm „Resiliente Innenstädte“ des Landes Niedersachsen eröffnet der Stadt Wolfsburg die Möglichkeit, bis Ende 2029 innovative Projekte zur Stärkung der Anpassungs- und Widerstandsfähigkeit der Innenstadt zu realisieren. Auf Grundlage einer partizipativ entwickelten, nachhaltigen Strategie sollen investive und nicht-investive Maßnahmen umgesetzt werden, die die Innenstadt als gesellschaftliche Mitte stabilisieren, als Vitrine für Zukunftsthemen gestalten und als vielfältigen, multifunktionalen Ort entwickeln.

Zur Unterstützung derjenigen externen Projektträger\*innen, die einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele leisten, erlässt die Stadt Wolfsburg diese hier verfasste Richtlinie. Die Richtlinie regelt die Vergabe von städtischen Zuschüssen, um den erforderlichen Eigenanteil der Finanzierung von Projekten, die durch das Landesprogramm gefördert werden, zu reduzieren und mithin die Umsetzung von wichtigen Vorhaben zu erleichtern.

Für diese Zuschussförderung stehen im Rahmen des Projektzeitraums bis zum Jahr 2029 Haushaltsmittel in einer Gesamthöhe von 150.000 EUR zur Verfügung.

### **§ 1 Grundsätze der Förderung**

(1) Die Stadt Wolfsburg gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Zuwendungen an externe Projektträger\*innen. Bei den Zuwendungen handelt es sich um freiwillige Leistungen in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht.

(2) Der städtische Zuschuss dient der Kofinanzierung des Eigenanteils, den die Projektträger\*innen im Rahmen eines Förderprojekts des Landesprogramms „Resiliente Innenstädte“ (RI) zu erbringen haben. Nach den Vorgaben des Landesprogramms beträgt der Förderanteil des Landes 40 % und der Eigenanteil der Projektträger\*innen 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten.

(3) Die Höhe des städtischen Zuschusses beträgt höchstens 25 % des nachzuweisenden Eigenanteils. Dies entspricht einem Anteil von maximal 15 % der förderfähigen Gesamtkosten des Projektes.

(4) Voraussetzung für die Gewährung des städtischen Zuschusses ist eine positive Förderfähigkeitsprüfung durch die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) sowie eine positive Förderwürdigkeitsprüfung durch die kommunale Steuerungsgruppe „Resiliente Innenstädte“.

(5) Die Mindestgrenze für die zuwendungsfähigen Gesamtkosten eines Projektes im Landesprogramm beträgt für die Stadt Wolfsburg 240.000 EUR für investive Maßnahmen und 30.000 EUR für nicht-investive Maßnahmen.

(6) Bei investiven Vorhaben ist eine Zweckbindungsfrist von mindestens 5 Jahren (Nutzung entsprechend dem Förderzweck) zu beachten. Bei Verstößen kann eine vollständige oder anteilige Rückforderung erfolgen.

## § 2 Förderfähige Maßnahmen

(1) Förderfähig sind investive und nicht-investive Maßnahmen, die nachweislich zur Umsetzung der für Wolfsburg entwickelten Strategie „Resiliente Innenstädte“ beitragen.

(2) Die Maßnahmen müssen mindestens einem der folgenden strategischen Entwicklungsziele für die Wolfsburger Innenstadt dienen:

1. Die Wolfsburger Innenstadt als gesellschaftliche Mitte stabilisieren.
2. Die Wolfsburger Innenstadt als Vitrine für Digitalisierung, Klimaschutz und Klimaanpassung gestalten.
3. Die Wolfsburger Innenstadt als vielfältigen, multifunktionalen Ort entwickeln.

(3) Weiterführende Informationen zu den detaillierten Förderbedingungen des Landesprogramms sind den Richtlinien der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) und den Veröffentlichungen der Niedersächsischen Staatskanzlei zu entnehmen.

## § 3 Zuwendungsfähige Projektträger\*innen

(1) Antragsberechtigt für einen städtischen Zuschuss nach dieser Richtlinie sind Projektträger\*innen, die auch als Zuwendungsempfänger für das Landesprogramm „Resiliente Innenstädte“ anerkannt sind. Hierzu zählen:

1. Juristische Personen, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind,
2. Gesellschaften, die in mehrheitlich kommunalem Eigentum stehen,
3. Rechtsfähige Zusammenschlüsse, die eine Quartiersgemeinschaft gemäß § 2 Abs. 1 Niedersächsisches Quartiergesetz (NQG) bilden.

## § 4 Antragstellung und Vergabeverfahren

(1) Der Antrag auf Gewährung des städtischen Zuschusses ist formlos bei der Stadt Wolfsburg im Geschäftsbereich „Stadtplanung und Bauberatung“ (GB 06) einzureichen. Dem Antrag sind alle Unterlagen beizufügen, die zugleich der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) eingereicht wurden (Projektbeschreibung, Kosten- und Finanzierungsplan, strategische Bezüge etc.).

(2) Über die Vergabe des städtischen Zuschusses und dessen konkrete Höhe entscheidet die Stadt Wolfsburg nach pflichtgemäßem Ermessen auf Grundlage der eingereichten Unterlagen und der verfügbaren Haushaltssmittel.

(3) Die Stadt Wolfsburg behält sich vor, für die Antragsbearbeitung und -prüfung weitere entscheidungsrelevante Unterlagen und Nachweise vom Antragstellenden nachzufordern.

## § 5 Inkrafttreten

(1) Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft.

Wolfsburg, den 30.01.2026

STADT WOLFSBURG  
Der Oberbürgermeister  
Dennis Weilmann

Bekanntmachung der Sitzung des Ausschusses für Schule und Bildung am Mittwoch, den 04.02.2026 um 16:00 Uhr im Stadtteil Nordstadt, Leonardo-Da-Vinci Gesamtschule, Mensa, Franz-Marc-Straße 2, 38448 Wolfsburg.

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil****Eröffnung der öffentlichen Sitzung**

- 1 Einwohnerfragestunde
  - 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 18.11.2025
  - 3 Peter Pan Schule - vorgezogene Maßnahmen und Interimslösung - Objektbeschluss **V 2025/1285**
  - 4 Schadstoffsanierung Eichendorff Grundschule - Planungsvorlage **V 2025/1305**
  - 5 Einrichtung von Kinderbeauftragten in Ortsräten / Siegel „Kinderfreundliche Kommune“ der Stadt Wolfsburg **V 2025/1361**
  - 6 Berichte
  - 6.1 Ergebnisse der Sprachbefragung 2025  
*mündlicher Bericht*
  - 7 Kenntnisgaben
  - 8 Anträge der Fraktionen
  - 8.1 Bücherbus der Stadtbibliothek Wolfsburg: Inbetriebnahme und Versorgung der umliegenden Dörfer **A 2025/0315**
  - 9 Beantwortung von Anfragen
  - 10 Anfragen und Anregungen
- Schließung der öffentlichen Sitzung

Bekanntmachung der 29. Sitzung des Ausschusses für Strategische Planung, Wirtschaft, Digitalisierung und Stadtentwicklung (Strategieausschuss) am Mittwoch, den 04.02.2026 um 16:00 Uhr im Rathaus A, Ratssitzungssaal, Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg.

**Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil

Eröffnung der öffentlichen Sitzung

- |      |   |                      |
|------|---|----------------------|
| 1    | Verpflichtung Beratendes Mitglied   |                      |
| 2    | Einwohnerfragestunde  |                      |
| 3    | Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 25.11.2025  |                      |
| 4    | Smart Parking und Parkleitsystem<br>Mündlicher Bericht  |                      |
| 5    | Umgestaltung des Kleistparks ("Grüne Oase Innenstadt - Kleistpark") im Rahmen des Förderprogramms "Resiliente Innenstädte"<br>-Objektbeschluss- | <b>V 2025/1309-1</b> |
| 6    | Projekt „Kulturtunnel – Tor zur Innenstadt“ im Rahmen des Förderprogramms „Resiliente Innenstädte“<br>– Objektbeschluss –                       | <b>V 2025/1372</b>   |
| 7    | Strategisches Leitbild für Wolfsburg und Kommunale Bürgerumfrage<br>- Grundsatzbeschluss -  | <b>K 2026/0733</b>   |
| 8    | Anpassung und Fortsetzung der Wohnraumförderprogramme<br>Familienförderung und altersgerechte Umgestaltung von selbstgenutzten Wohnraum         | <b>V 2025/1295</b>   |
| 9    | K 2026/<br>Bevölkerungsbericht und Stadtteilreports   |                      |
| 10   | Nachhaltiger Mobilitätsplan für Wolfsburg - Fortschreibung der Mobilitätsstrategie  | <b>K 2026/0729</b>   |
| 11   | Anträge der Fraktionen<br>- Einbringung der folgenden Fraktionsanträge:   |                      |
| 11.1 | Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Stärkung des Nacht- und Clublebens in Wolfsburg   | <b>A 2025/0320</b>   |
| 11.2 | Sicherheit im Wolfsburger Nachtleben gezielt weiterentwickeln   | <b>A 2025/0334</b>   |

- 12 Berichterstattung über das Antrags- und Beschlusscontrolling des Strategieausschusses **K 2026/0730**
- 13 Beantwortung von Anfragen
- 14 Kenntnisgaben
- 15 Anfragen und Anregungen

Schließung der öffentlichen Sitzung

Bekanntmachung der 26. Sitzung des Jugendhilfeausschusses am Donnerstag, den 05.02.2026 um 16:00 Uhr im Volkshochschule, Hugo-Junkers-Weg 5, 38440 Wolfsburg.

**Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil

Eröffnung der öffentlichen Sitzung

- 1 Verpflichtung eines Mitgliedes
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 04.11.2025
- 4 Einrichtung von Kinderbeauftragten in Ortsräten /  
Siegel „Kinderfreundliche Kommune“ der Stadt Wolfsburg **V 2025/1361**
- 5 Berufung junger Expert\*innen in die Kinder- und Jugendkommission
- 6 Berichte
- 6.1 Neue Abteilung Eingliederungshilfe u 18  
*mündlicher Bericht*
- 7 Kenntnisgaben
- 7.1 Aktuelles aus den Unterausschüssen und den AGs 78
- 7.2 Vorstellung des Flyers Zahlen, Daten, Fakten 2025  
*mündliche Kenntnisgabe*
- 7.3 Dritter Managementbericht  
*mündliche Kenntnisgabe*
- 7.4 Fortschreibung der monatlichen Pauschalbeträge bei Vollzeitpflege  
gemäß §§ 33, 39 Sozialgesetzbuch VIII ab 01.01.2026 **K 2026/0721**
- 8 Anträge der Fraktionen
- 8.1 Antrag Stadtjugendring: Jugendzeltplatz Almke erhalten
- 8.2 Antrag Stadtjugendring: Informieren und motivieren zur ersten Kommunalwahl
- 8.3 Antrag Stadtjugendring: Bezuschussung der außerordentlichen Energiekosten der Jahre 2025 ff. für den Jugendzeltplatz Almke
- 9 Beantwortung von Anfragen

9.1 Anfrage zu den Liegenschaften der Stadt Wolfsburg  
(Stadtjugendring)

10 Anfragen und Anregungen

Schließung der öffentlichen Sitzung

Bekanntmachung der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Controlling und Haushaltskonsolidierung am Donnerstag, den 05.02.2026 um 16:00 Uhr im Rathaus A, Ratssitzungssaal, Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg.

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil****Eröffnung der öffentlichen Sitzung**

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 04.12.2025
- 3 Onkologisches Zentrum Wolfsburg-Helmstedt MVZ gGmbH (WOB-HE MVZ gGmbH)  
- Weisungsbeschluss für die Gesellschafterversammlung der WOB-HE MVZ gGmbH -  
hier: Prokura und Bestellung Jahresabschlussprüfer für 2025 **V 2026/1388**
- 4 Klinikum Wolfsburg Ausgleich von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse für das Jahr 2024 (Jahresabschluss) **V 2026/1386**
- 5 Wolfsburger Beschäftigungs gGmbH (WBG), n@work Service GmbH  
- Weisungsbeschluss für die Gesellschafterversammlung -  
Bestellung des Jahresabschlussprüfers 2025 **V 2025/1373**
- 6 Hallenbad – Zentrum junge Kultur Wolfsburg GmbH - Weisungsbeschluss für die Gesellschafterversammlung – hier:  
Bestellung des Jahresabschlussprüfers 2025 **V 2025/1376**
- 7 Peter Pan Schule - vorgezogene Maßnahmen und Interimslösung - Objektbeschluss  
Zustimmung zur Bereitstellung von außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen gem. § 117 NKomVG **V 2025/1285**
- 8 Generalsanierung Wald- und Fachklassentrakt GS Eichendorf - Planungsvorlage - Zustimmung zur Bereitstellung von außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen gem. § 117 NKomVG **V 2025/1305**
- 9 Anpassung und Fortsetzung der Wohnraumförderprogramme Familienförderung und altersgerechte Umgestaltung von selbstgenutzten Wohnraum **V 2025/1295**

- |      |   |                      |
|------|---|----------------------|
| 10   | Umgestaltung des Kleistparks ("Grüne Oase Innenstadt - Kleistpark") im Rahmen des Förderprogramms "Resiliente Innenstädte"<br>-Objektbeschluss- | <b>V 2025/1309-1</b> |
| 11   | Radfahrstreifen Schillerstraße<br>Maßnahmen nach der Evaluation   | <b>V 2025/1352</b>   |
| 12   | Projekt „Kulturtunnel – Tor zur Innenstadt“ im Rahmen des Förderprogramms „Resiliente Innenstädte“<br>– Objektbeschluss –                       | <b>V 2025/1372</b>   |
| 13   | Berichte  |                      |
| 14   | Kenntnisgaben   |                      |
| 14.1 | Aufnahme eines Investitionskredites für die Stadt Wolfsburg   | <b>K 2025/0709</b>   |
| 15   | Anträge der Fraktionen  |                      |
| 16   | Beantwortung von Anfragen   |                      |
| 17   | Anfragen und Anregungen   |                      |
|      | Schließung der öffentlichen Sitzung   |                      |

Bekanntmachung der 21. Sitzung des Ortsrates Nordstadt am Montag, den 02.02.2026 um 17:00 Uhr im Peter-Pan-Schule, Am Lerchengarten 28, 38448 Wolfsburg.

**Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil

Eröffnung der öffentlichen Sitzung

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 25.11.2025
- 3 Peter Pan Schule - vorgezogene Maßnahmen und Interimslösung -  
Objektbeschluss  
Zustimmung zur Bereitstellung von außerplanmäßigen  
Aufwendungen und Auszahlungen gem. § 117 NKomVG **V 2025/1285**

Schließung der öffentlichen Sitzung

Bekanntmachung der 28. Sitzung des Ortsrates Mitte-West am Dienstag, den 03.02.2026 um 17:00 Uhr im Klinikum Wolfsburg, Raum Klieversberg, Sauerbruchstraße 7, 38440 Wolfsburg.

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil****Eröffnung der öffentlichen Sitzung**

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung vom 12.11.2025
- 3 Projekte des Ortsrates
  - 3.1 Sachstand Dunantplatz
  - 3.2 Sachstand Bürgerpark Klieversberg
  - 3.3 Sachstand Gedenk- und Lernort Laagberg
- 4 Kenntnisgaben
- 5 Schadstoffsanierung Eichendorff Grundschule - Planungsvorlage - Zustimmung zur Bereitstellung von außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen gem. § 117 NKomVG **V 2025/1305**
- 6 Einrichtung von Kinderbeauftragten in Ortsräten / Siegel „Kinderfreundliche Kommune“ der Stadt Wolfsburg **V 2025/1361**
- 7 weiteres Vorgehen Umbenennung Mitte-West
  - 7.1 interfraktioneller Antrag Beschluss zur Anschaffung von Schildern für besondere Orte sogenannte „Point of Interest (POI)“
  - 7.2 Interfraktioneller Antrag Maßnahmen zur Etablierung des Ortsratsnamens "Waldstadt"
- 8 Ortsratsmittel
  - 8.1 Vorschläge zur Verwendung
  - 8.2 Antrag PUG Sonnenliege für den Klieversberg
- 9 Anträge des Ortsrates
  - 9.1 Antrag PUG Toilette Tiergehege
  - 9.2 Antrag PUG Dach Tiergehege

9.3 Beantwortung Prüfantrag vom 19.11.2025 TOP 8.3 Ergänzung des Bürgerportals

10 Beantwortung von Anfragen

10.1 Beantwortung Einwohneranfrage vom 02.09.2025 TOP 1.1 Verkehrssituation am THG und Neue Schule

11 Anfragen und Anregungen

Schließung der öffentlichen Sitzung

## Öffentliche Ausschreibungen/Offene Verfahren

Stadt Wolfsburg  
Zentrale Vergabestelle  
Rathaus A, Zimmer A 901 - A 905  
Porschestraße 49  
38440 Wolfsburg  
Telefon: 05361 28-1199  
Telefax: 0361 28-2057

Alle aktuellen Ausschreibungen der Stadt Wolfsburg finden Sie unter [www.wolfsburg.de/ausschreibungen](http://www.wolfsburg.de/ausschreibungen).  
Die elektronischen Vergabeunterlagen können unter "DTVP" <http://www.dtvp.de/Center/> unter Beachtung  
der dort genannten Nutzungsbedingungen heruntergeladen werden.

## Öffentliche Zustellungen

**Stadt Wolfsburg**  
Geschäftsbereich  
Bürgerdienste  
Porschestraße 49  
38440 Wolfsburg

### Öffentliche Zustellung

Öffentliche Zustellung eines Bescheides gemäß § 10 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG) vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354).

Die Zustellung eines Bescheides an den unten angegebenen Zustellungsadressaten konnte nicht bewirkt werden, da der Aufenthalt unbekannt ist.

Der Zustellungsadressat wird benachrichtigt, dass die Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Bürgerdienste, eine zustellungsbedürftige Entscheidung getroffen hat, die hiermit öffentlich zugestellt wird.

Zustellungsadressat	Letzte bekannte Anschrift	Aktenzeichen/ Datum des Bescheides
Nicolae Grancea	Mittelweg 14 38442 Wolfsburg	01-13 - WOB P 1993

Der Bescheid kann von dem Zustellungsadressaten oder einer bevollmächtigten Person bei der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Bürgerdienste, Rathaus B, Zimmer B015, während der Sprechzeiten

Montag und Dienstag	08:00 bis 16:30 Uhr
Donnerstag	08:00 bis 17:30 Uhr
Mittwoch und Freitag	08:00 bis 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung eingesehen bzw. abgeholt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die öffentliche Zustellung Fristen in Gang gesetzt werden können, nach deren Ablauf Rechtsverlust drohen könnte.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg erfolgt am 30.01.2026.  
Der Bescheid gilt am 14.02.2026 als öffentlich zugestellt.

Wolfsburg, 28.01.2026

Der Oberbürgermeister  
im Auftrag

Streilein  
**Stadt Wolfsburg**  
Geschäftsbereich  
Bürgerdienste  
Porschestraße 49  
38440 Wolfsburg

### **Öffentliche Zustellung**

Öffentliche Zustellung eines Bescheides gemäß § 10 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG) vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354).

Die Zustellung eines Bescheides an den unten angegebenen Zustellungsadressaten konnte nicht bewirkt werden, da der Aufenthalt unbekannt ist.

Der Zustellungsadressat wird benachrichtigt, dass die Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Bürgerdienste, eine zustellungsbedürftige Entscheidung getroffen hat, die hiermit öffentlich zugestellt wird.

Zustellungsadressat	Letzte bekannte Anschrift	Aktenzeichen/ Datum des Bescheides
Tamar Akhalkatsi	Tischlerstraße 4 38440 Wolfsburg	01-13 - WOB A 1769

Der Bescheid kann von dem Zustellungsadressaten oder einer bevollmächtigten Person bei der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Bürgerdienste, Rathaus B, Zimmer B015, während der Sprechzeiten

Montag und Dienstag	08:00 bis 16:30 Uhr
Donnerstag	08:00 bis 17:30 Uhr
Mittwoch und Freitag	08:00 bis 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung eingesehen bzw. abgeholt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die öffentliche Zustellung Fristen in Gang gesetzt werden können, nach deren Ablauf Rechtsverlust drohen könnte.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg erfolgt am 30.01.2026.

Der Bescheid gilt am 16.02.2026 als öffentlich zugestellt.

Wolfsburg, 28.01.2026

Der Oberbürgermeister  
im Auftrag

Markgraf