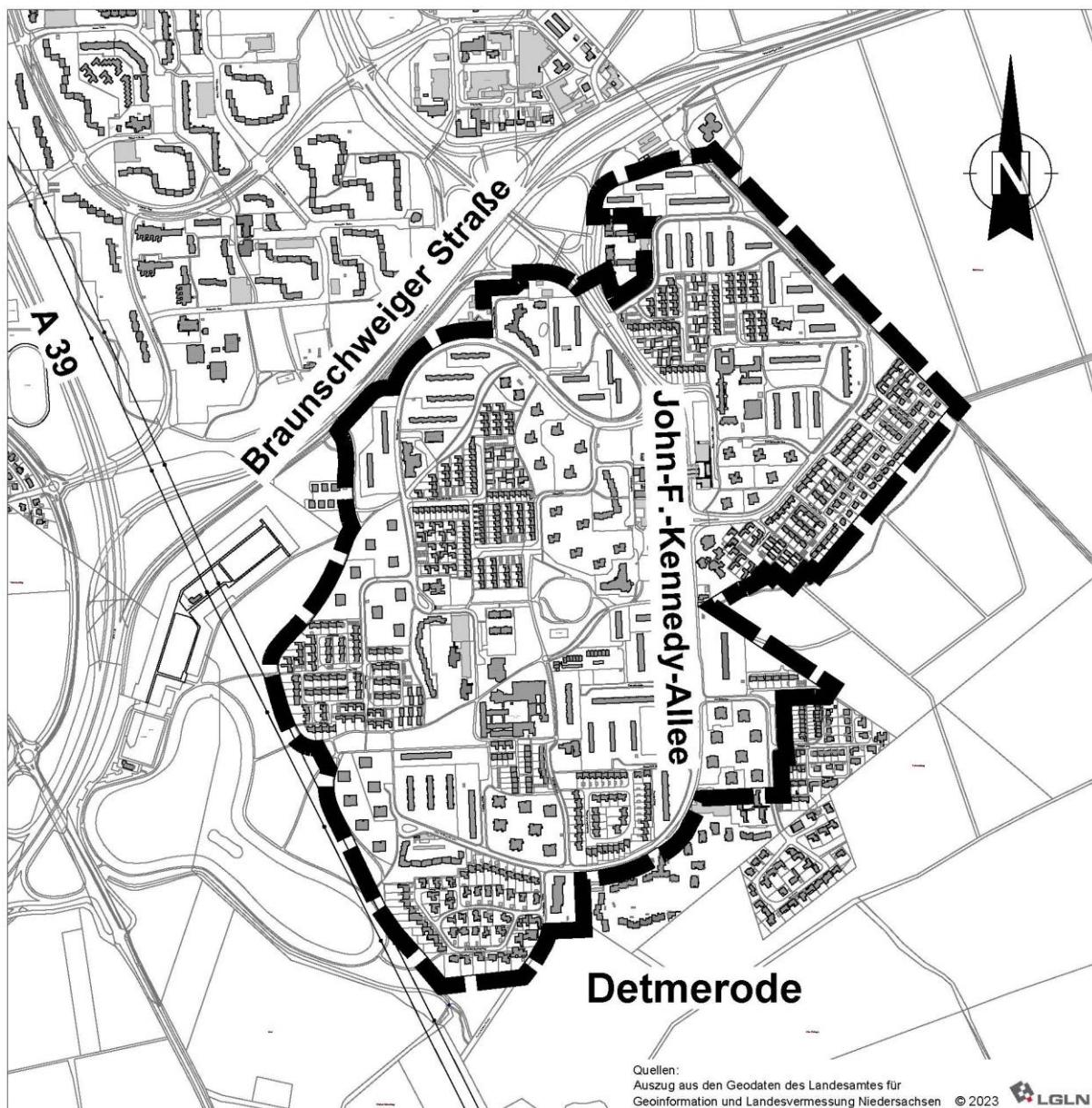


Stadt Wolfsburg
Stadtteil Detmerode



Begründung
zur
„Erhaltungssatzung Detmerode“



Inhalt

1. Kurzfassung	3
2. Ziele der Erhaltungssatzung	6
3. Prägende Gestaltmerkmale (vgl. Anlage 3)	7
4. Genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben	13
5. Quellen	15

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 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 Belange 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 Grünzug, 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 Wohnungsbaugesellschaften Neuland und VW Wohnungsbau (bzw. VW Siedlungsbau) sowie die überregional tätige Neue Heimat. Entstanden sind kompakte Zeilen, gestaffelte Baukörper mit markanten Schottenwänden, Punktgebäude 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]vorbildern, 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 ein- bis einhalbgeschossige Flachdachbauten mit ihren roten Backsteinfassaden und breiter weißer Attika. Die anderen Einzelhausquartiere zeigen keine gleichermaßen dezidierte 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 ist¹.

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.²



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.³ 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 Bevölkerung. 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.⁴

¹ vgl. Monografie zu Hans-Albrecht Schilling des bzb Bremen 2020

² von Strauß Fischer Historische Bauwerke, Bestandsaufnahme, S.13

³ Integriertes Energetisches Quartierskonzept Wolfsburg- Detmerode, Oktober 2015, S. 18

⁴ Integriertes Energetisches Quartierskonzept Wolfsburg- Detmerode, Oktober 2015, S. 18



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.

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 Siedlungsrandern 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 Detaillierung 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.⁵

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).

⁵ Von Strauß Fischer Historische Bauwerke, Bestandsaufnahme, S. 12



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.⁶

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.

⁶ Von Strauß Fischer Historische Bauwerke, Erhaltungsziele, S. 5-6



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

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. „Vorwegenehmigung“).⁷ 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.⁸ 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:

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

⁸ Ebd., § 172 Rn. 106 (149. Lfg. Februar 2023).

- 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)

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

[Schlagworte, Suchworte: Erhaltungssatzung Detmerode](#)

oder

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 letzterer 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 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 heruntergeladen werden)