

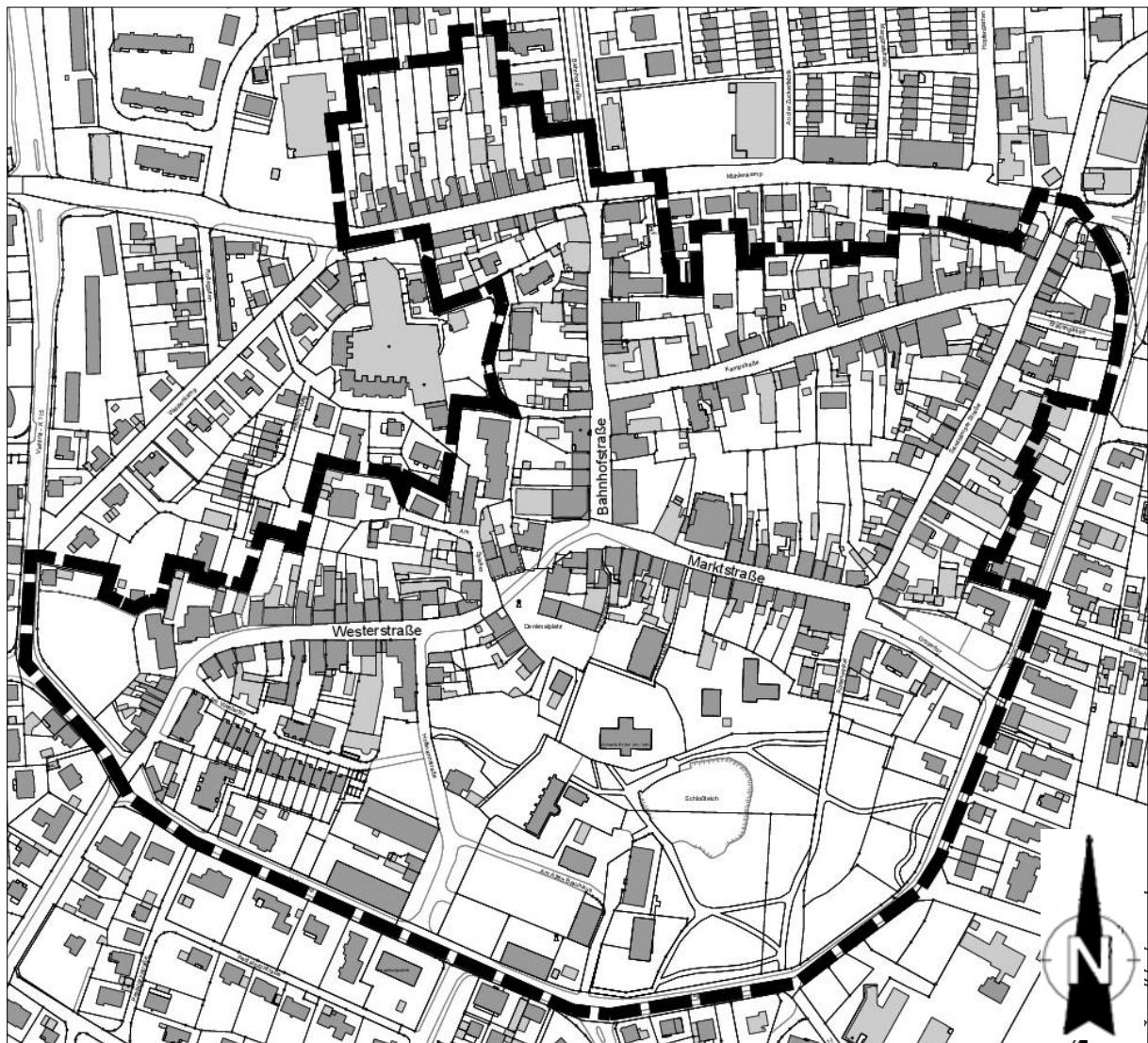
Stadt Wolfsburg
Stadtteil Fallersleben



Begründung

zur

„Erhaltungssatzung Altstadt Fallersleben“



Inhalt

1. Kurzfassung	3
2. Einführung und Ziele	4
3. Siedlungsentwicklung des Ortskerns	5
4. Geltungsbereich	6
5. Prägende Gestaltmerkmale	6
6. Genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben	11
7. Anhörungs- und Erörterungspflicht	12
8. Quellen	15

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 Domänenamt 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.¹

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.²

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



Abbildung 1: 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

¹ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 2

² Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 14

an, die als lockere Bebauung dargestellt sind (heute: Am Spieker, Schulzen Hof, Nordspitze Weidenkamp).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.⁴

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. Teilräume lassen sich in der Gegenüberstellung mit dem heutigen Stadtgrundriss und den historischen Gemarkungskarten ablesen. Diese Teilräume sind maßgeblich durch eine vielfach erhaltene historische Bebauung sowie durch jüngere Ergänzungen und Veränderungen geprägt.⁵

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

³ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 3

⁴ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 4

⁵ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 4

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 Markstraße 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.⁶

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 vorgebündete 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).⁷

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



Abbildung 2: Marktstraße, Aufnahme: Historische Bauwerke Januar 2018

⁶ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 5

⁷ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 5

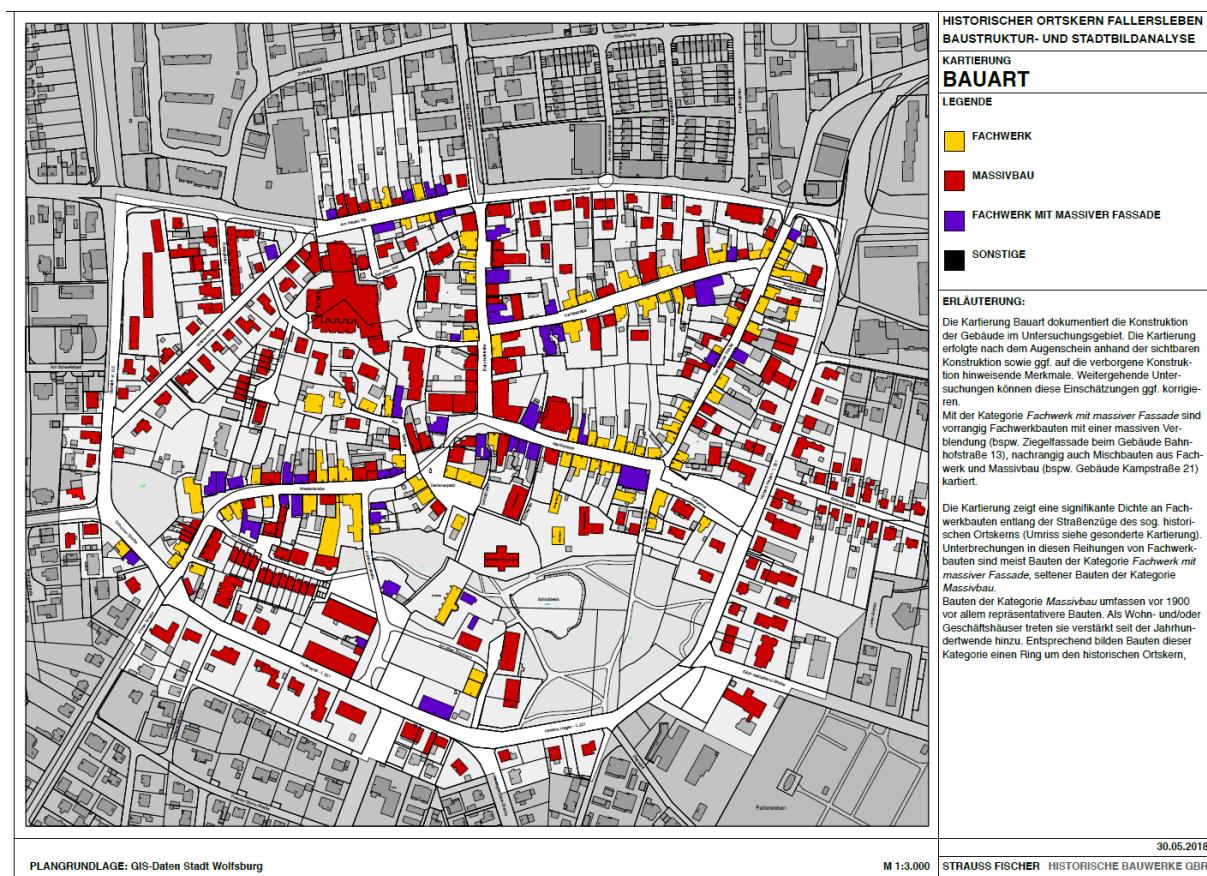


Abbildung 3: Kartierung Bauart (Untersuchungsbereich), Quelle: Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018

Im historischen Ortskern soll Fachwerk, ggf. kombiniert mit Putzflächen, und Putzbauten städrtäglich 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 eingebracht werden. Eine untergeordnete Verwendung von Natursteinen ist davon ausgenommen, die allerdings mit der Architektur des jeweiligen Gebäudes korrespondieren muss.⁸

Aufgrund örtlicher Traditionen ist der Erhalt witterungsschützender Verkleidung von Fassadenteilflächen – 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.⁹

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.¹⁰

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.

⁸ Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018, S. 6

⁹ Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018, S. 6

¹⁰ Strauß Fischer Historische Bauwerke: Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben, 1.6.2018, S. 6

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.¹¹

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.¹²

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.¹³

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.¹⁴

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.¹⁵

Als Erhaltungsziele werden der Erhalt der Traufständigkeit und der Erhalt der geneigten Dachformen entsprechend des historischen Bestands, wo erforderlich auch des historischen Bedarfs, angesehen.¹⁶

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.¹⁷

¹¹ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 6

¹² Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 6

¹³ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 7

¹⁴ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 7

¹⁵ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 7

¹⁶ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 7

¹⁷ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustruktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 8



Abbildung 4: 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.¹⁸

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.¹⁹

Grenzabstände

Um der Gefahr von Stadtbränden entgegenzuwirken, insbesondere bei Ortskernen mit Fachwerkbebauung, 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.²⁰

¹⁸ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 8

¹⁹ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 8

²⁰ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 9



Abbildung 5: Bauwich, Aufnahme: Historische Bauwerke, Januar 2018



Abbildung 6: 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, Markstraße und Bahnhofstraße.²¹

Eine Verdichtung durch zusätzliche Gebäude in zweiter oder dritter Reihe, oder Garagen und Carports im Gartenbereich widerspricht daher den Erhaltungszielen.²²

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“).²³ 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:

²¹ Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 13

²² Strauß Fischer Historische Bauwerke: *Baustuktur und Stadtbildanalyse Historischer Ortskern Fallersleben*, 1.6.2018, S. 13

²³ Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 172 Rn. 134 (149. Lfg. Februar 2023).

Renovierungsarbeiten und Maßnahmen der Instandsetzung **ohne bauliche und gestalterische Veränderung** sind erhaltungsrechtlich unbedenklich und bedürfen keiner Genehmigung.²⁴ 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,
- 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
[Schlagwortsuche: Erhaltungssatzung Fallersleben](#)

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

²⁴ Ebd., § 172 Rn. 106 (149. Lfg. Februar 2023).

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

8. Quellen

Strauß Fischer Historische Bauwerke 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 (Original  bibliothek 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 