

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 Baustruktur einer Stadt, also auch Straßen, Plätze und Freiräume, ein. In einer Voruntersuchung (Baustruktur 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 Gestaltungsmerkmale 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

STADT WOLFSBURG
Der Oberbürgermeister
Dennis Weilmann

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