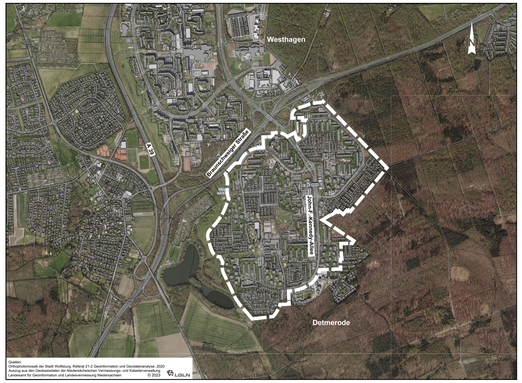
"Erhaltungssatzung Detmerode" im Stadtteil Detmerode
Beteiligung der Öffentlichkeit

Lageplan - Geltungsbereich



Erläuterung

Detmerode ist vor 60 Jahren im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs entstanden und steht heute beispielhaft für den Städtebau der 60er Jahre, die das Wolfsburger Stadtbild prägt.

Nach 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 den Wunsch nach einer Wohnraumerweiterung. Handlungsbedarf besteht sowohl im Geschosswohnungsbau als auch in den privaten Einfamilienhausquartieren.

Detmerode wurde als Stadtteil mit einer schützenswerten Bausubstanz und städtebaulichen Gestaltung erkannt. Besonderes Anliegen ist es daher, die Weiterentwicklung des gesamten Stadtteils und der Gebäude so zu betreiben, dass die architektonischen, städtebaulichen und ortsbildprägenden Qualitäten des Stadtteils mit seinen prägenden Gestaltmerkmalen wie Bauart, Fassaden, Dächern und Freiräumen gesichert werden. Eine rechtliche Grundlage zur Abwägung der individuellen Interessen der Grundstückseigentümer und dem öffentlichen Interesse soll mit der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Erhaltungssatzung - Entwurf

Entwurf; Stand: 02.02.2023

Erhaltungssatzung der Stadt Wolfsburg
für den Stadtteil Detmerode

SATZUNGSTEXT

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 *28.06.2023* die folgende Erhaltungssatzung für den Stadtteil Detmerode:

Präambel

Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, der städtebaulichen Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes mit seinen öffentlichen und privaten Grünflächen. 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 (Grundlagenermittlung im Form einer Stadtbildanalyse von Strauß Fischer Historische Bauwerke GbR, 03.04.2020) wurden die zu erhaltenden ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale und städtebaulichen Besonderheiten von Detmerode herausgearbeitet und dokumentiert.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasst die im als Anlage 1 beiliegenden Lageplan grau eingefärbten und 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 2 dargestellt.

Die herausgearbeiteten Erhaltungsziele sind in Anlage 3 in dieser Satzung definiert.

§ 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, der Änderung 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 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.

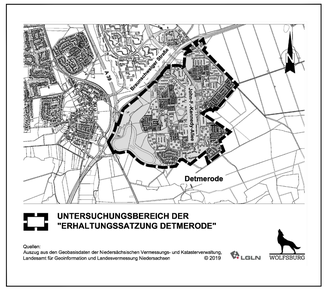
Wolfsburg, den .....

Dennis Weilmann
Oberbürgermeister

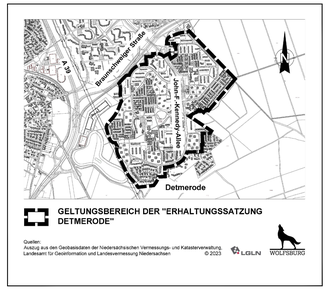
Anlagen:
Anlage 1: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
Anlage 2: Begründung mit Bestandsaufnahme
Anlage 3: Erhaltungsziele

Entwurf
Entwurf

Untersuchungsbereich der Bestandsanalyse



zukünftiger Geltungsbereich



Fotogalerie Detmerode

Quellen:
Fotos von Lars Landmann und
Strauss & Fischer- Historische Bauwerke GbR

WOLFSBURG