



## Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren für ein Grundstück

zur Bebauung mit Wohngebäuden für gemeinschaftliches Wohnen

ausschließlich für Baugruppen

in Braunschweig, Stadtteil Stöckheim,  
im Baugebiet „Stöckheim-Süd“  
(Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, ST 83)

## **Objektbeschreibung**

### **Verkauf des zum gemeinschaftlichen Wohnen vorgesehenen Grundstücks im Baugebiet „Stöckheim-Süd“ durch die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH**

Im Jahr 2015 hat die Stadtverwaltung zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens in Braunschweig das Konzept „Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig“ erarbeitet und darin u.a. eine Projektdatei zusammengestellt, die am gemeinschaftlichen Wohnen interessierten Bürgerinnen und Bürgern beispielhaft geeignete Baugebiete im Stadtgebiet für die Realisierung eines Wohnprojektes vorstellt.

Das Baugebiet Stöckheim-Süd gehört zu den im Konzept benannten potentiell geeigneten Standorten im Stadtgebiet. Es handelt sich um ein von der städtischen Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) erschlossenes Baugebiet, dessen Grundstücke größtenteils von der GGB selbst vermarktet worden sind. Eines dieser Grundstücke hält die GGB im Auftrag der Stadt für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes vor, um Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Daseinsvorsorge bei der Realisierung ihrer unterschiedlichen Wohnbedürfnisse zu unterstützen, die Förderung nachbarschaftlichen Zusammenhalts zu bewirken sowie die positive Strahlkraft dieser Projekte in die Quartiere und als beispielgebende Anreize für Nachfolgeprojekte zu nutzen.

Das vorliegende Dokument enthält neben Informationen über das für das gemeinschaftliche Wohnen vorgesehene Grundstück im Baugebiet Stöckheim-Süd zu beachtende Hinweise zum Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren der Stadt Braunschweig für die Vergabe des Baugrundstücks.

#### **Lage**

Das vorgesehene Grundstück für das gemeinschaftliche Wohnen befindet sich im Stadtteil Stöckheim (Braunschweiger Stadtbezirk 211, Stöckheim-Leiferde) im neuen Baugebiet „Stöckheim-Süd“ (B-Plan ST 83). Die Nachbarstadtteile auf dem linken Okerufer sind Leiferde und Rüningen.

Ein Großteil der landwirtschaftlichen Fläche Stöckheims ist bereits ab den 1930er Jahren mit Siedlungshäusern und seit den 1960er Jahren auch mit Wohnblöcken bebaut worden, wobei sich die Siedlungen entlang der Nord-Süd-Achse entwickeln. Seit dem Bau der Bundesautobahn 395 (BAB 395) Richtung Bad Harzburg in den 1960er Jahren bildet diese die östliche und südöstliche Siedlungsgrenze. Im Süden hat Stöckheim eine gemeinsame Grenze mit Wolfenbüttel.

Am südlichen Ende des Stadtteils Stöckheim befindet sich das Baugebiet „Stöckheim-Süd“, in welchem ca. 130 Wohneinheiten in Einfamilien- und Reihenhäusern und ca. 170 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind. Die Einfamilienhausgrundstücke wurden bereits vollständig vermarktet. Die nähere Umgebung des Baugebietes wird im Nordosten durch eine Wohnbebauung, im Nordwesten durch Kleingärten und im Westen und Süden durch Ackerflächen geprägt. Weiter im Südosten schließt die BAB 36 an.

Das Baugebiet befindet sich circa sieben Kilometer südlich der historischen Braunschweiger Stadtmitte. Die Stöckheimer Flur erstreckt sich vorwiegend nach Osten Richtung Mascherode, wo sich in Fortsetzung des Lechlumer Holzes auch der Stöckheimer Forst befindet. Die Okeraue und der attraktive Naherholungsbereich Südsee sind noch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen, ebenso wie die freie Feldflur im Süden und die ausgedehnten Waldbereiche zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel.



## Stadtplanausschnitt mit Lage des gemeinschaftlichen Wohngrundstücks im Baugebiet



### Grundstücksgröße

Die Größe des Grundstücks beträgt 1.852 m<sup>2</sup>.

### Zielgruppe

Das Grundstück ist für die Vergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehen. Die Bebauung soll daher durch eine Baugruppe erfolgen. Unter einer "Baugruppe" im Sinne dieses Dokuments wird ein Zusammenschluss von Bauwilligen verstanden mit dem Zweck, gemeinsam entweder einzelne Wohngebäude – beispielsweise in Form von Reihen- oder Doppelhäusern – oder ein gemeinsames Gebäude mit einzelnen Wohneinheiten zu errichten. Das gemeinschaftliche Wohnen soll sich darüber ausdrücken, dass verschiedene Menschen und Haushalte gemeinsam wohnen und zusammenleben, die nicht durch familiäre oder partnerschaftliche Beziehungen miteinander verbunden sind, sondern sich aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen durch den demographischen Wandel und schwächer werdender familiärer Strukturen auf Basis gegenseitiger Solidarität zu einem Wohnprojekt zusammengeschlossen haben.

Das gemeinschaftliche Wohnen und Leben soll bei dem Wohnprojekt besonderes Gewicht erhalten. Das Wohnprojekt soll daher ein oder mehrere gemeinsam genutzte Gebäude mit Gemeinschaftsräumen vorsehen. Schon vor dem Neubau müssen sich die Mitglieder der Gruppe intensiv mit ihrem Zusammenleben, (gemeinschaftlichen) Wohnvorstellungen, architektonischer Gestaltung und ihrer Organisationsstruktur auseinandersetzen. Wünschenswert ist zudem, dass die Baugruppe mit ihrem Projekt für das Quartier einen (sozialen) Mehrwert bringt, indem z.B. Angebote vorgesehen sind, die von den Bewohnern der umliegenden Häuser mit genutzt werden können. Ziel sollte sein, den nachbarschaftlichen Zusammenhalt im Quartier zu fördern und zu stärken. Der soziale Mehrwert, den das Projekt bieten wird, sollte bei der Bewerbung klar herausgearbeitet werden.

### **Kaufpreis**

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 601.900 € (325 €/m<sup>2</sup>). Darin enthalten sind die Kosten der öffentlichen Erschließung des Kaufgrundstücks und die Herstellungskosten der Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser vom Straßenkanal bis hinter die Grundstücksgrenze einschließlich der Übergabeschächte.

Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zusätzlich zu tragen sind Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für den Anschluss des Kaufgrundstücks an die Verteilungsnetze der Strom- und Wasserversorgung sowie die Nahwärmeversorgung auf der Grundlage der jeweils geltenden Bestimmungen. Diese sind gesondert nach Aufforderung an die jeweiligen Versorgungsträger zu zahlen.

### **Infrastruktur**

Der Ortsteil Stöckheim verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung. Umfassende Nahversorgungsangebote sowie Dienstleistungs- und gastronomische Angebote befinden sich z.B. am Stöckheimer Markt. Medizinische Praxen, Kindertagesstätten, eine Grundschule und ein Standort des Gymnasiums Raabeschule sind im Stadtteil vorhanden und bieten in Stöckheim eine in Teilen über den Grundbedarf hinausgehende Versorgung.

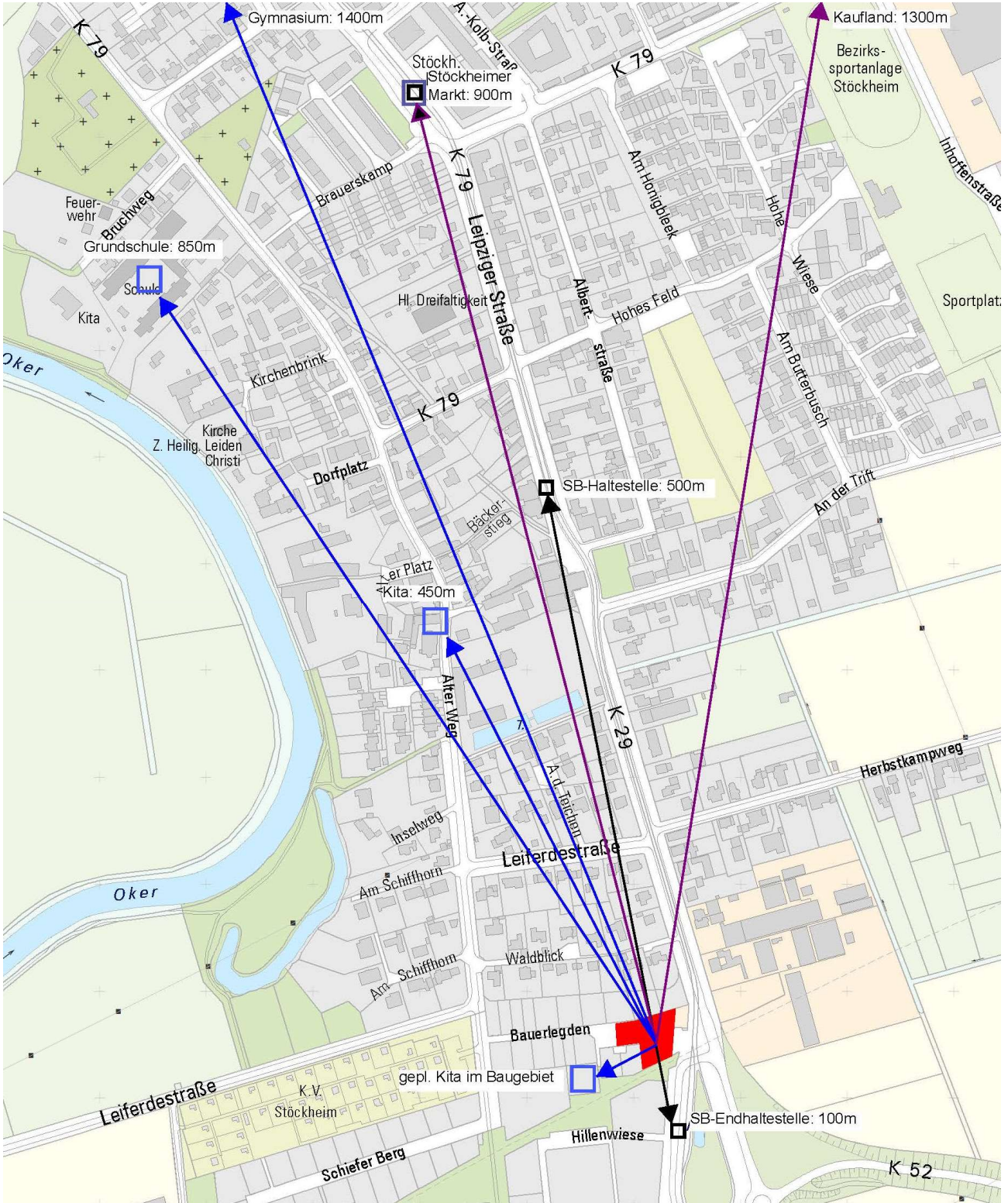
Das Baugebiet „Stöckheim-Süd“ liegt zudem an der Stadtbahn-Endhaltestelle „Salzdahlumer Weg“ der Stadtbahnlinie 1 und ist hierdurch sehr gut mit dem ÖPNV sowohl an den Hauptbahnhof als auch an die Kernstadt und die nördlich gelegenen Stadtteile inklusive Technischer Universität und zahlreicher Gewerbebetriebe, wie z.B. VW, angebunden. Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Anschlüsse an das vorhandene Straßensystem. Im Norden wird das Baugebiet an die Leiferdestraße, im Osten an die vorhandene Kreisverkehrsanlage der Leipziger Straße angeschlossen. Zwischen diesen beiden Anschlusspunkten verläuft die Haupterschließungsachse durch das Baugebiet. Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt in Form von Einhängen, die von der Haupterschließungsachse ausgehen und als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden. Das Baugebiet ist auch für den motorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden. In Ost-West-Richtung wird das Plangebiet von der Trasse einer Wasserversorgungsleitung der Harzwasserwerke gequert. Die Trasse ist freizuhalten und darf nicht überbaut werden. Sie wird in eine Freiflächenstruktur integriert, die sowohl Kinderspielplatzangebote beinhaltet als auch eine räumliche Vernetzung des Baugebietes mit den umgebenden Grünstrukturen und Freizeitwegen ermöglicht.

Das vorgesehene Grundstück für das gemeinschaftliche Wohnen liegt am nordöstlichen Rand des Baugebietes in direkter Nähe zur Wendeschleife der Stadtbahn (siehe rot umrandeten Bereich auf dem Deckblatt), die fußläufig erreichbar ist. Somit ist eine sehr gute Anbindung des Wohnprojekts an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Westlich des Grundstücks liegt eine im



Bau befindliche Kindertagesstätte, so dass eine Betreuungsmöglichkeit für Kinder nicht weit entfernt ist. Östlich der Leipziger Straße befindet sich eine Gärtnerei.

### Entfernung des Baugrundstücks zu Haltestellen des ÖPNV und Nahversorgungseinrichtungen



## **Städtebauliche Entwicklungsziele, planungsrechtliche Ausweisungen und Vorgaben sowie bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Für das Grundstück liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift („Stöckheim-Süd“, ST 83) vor, dessen Vorgaben zu beachten sind. Der Bebauungsplan befindet sich mit allen seinen Bestandteilen in der Anlage zu diesen Ausschreibungsunterlagen.

Im Baugebiet „Stöckheim-Süd“ sind ca. 300 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern (ca. 170 Wohneinheiten (WE)) sowie in Form von Einfamilienhäusern (ca. 130 WE, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) vorgesehen. Das Plangebiet wird im Süden durch eine Hochspannungsfreileitung begrenzt. Dieser freizuhaltende Bereich wird zur qualitätvollen Ausgestaltung des Ortsrandes herangezogen, sodass mit der Siedlungsentwicklung „Stöckheim-Süd“ ein neuer organischer Abschluss von Stöckheim als südlicher Ortsrand definiert werden kann.

Die im Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift für das Grundstück zum gemeinschaftlichen Wohnen getroffenen Festsetzungen und planungsrechtlichen Anforderungen an die Bebauung des Grundstückes sind als Auszüge aus dem B-Plan zu verstehen und werden im Folgenden kurz dargestellt. Die Übersicht soll als Hilfestellung dienen und es Interessierten ermöglichen, sich einen schnellen Überblick über das Baugebiet und das Grundstück verschaffen zu können. Sie begründet keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Fehlerfreiheit und letzte Aktualität. Den Baugruppen wird daher dringend empfohlen, sich selbst mit dem rechtsgültigen B-Plan und seinen das Grundstück betreffenden Vorgaben vertraut zu machen, insbesondere auch um alle einschlägigen Festsetzungen vollständig berücksichtigen zu können. Der rechtskräftige B-Plan mit seinen zugehörigen Bestandteilen (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschrift, Begründung) sind von den Gruppen eigenverantwortlich zu lesen und bei der Planung und Ausführung ihrer Projekte zu beachten. Der B-Plan kann auf der Homepage der Stadt Braunschweig unter [https://geoportal.braunschweig.de/WebOfficeNet/synserver?project=BPlanKat\\_Net](https://geoportal.braunschweig.de/WebOfficeNet/synserver?project=BPlanKat_Net) eingesehen werden.

### Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück für das gemeinschaftliche Wohnen befindet sich im Baugebiet WA 6 und ist damit als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im westlichen Teil des Bebauungsplanes (WA 5 bis WA 11) sind nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit kann sichergestellt werden, dass diese Nutzungen nur zugelassen werden, wenn sie mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind im gesamten Geltungsbereich A Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese sich wegen ihres großen Flächenbedarfs und ihres Störpotentials nicht in das städtebauliche Konzept für diesen Standort einfügen würden.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird allgemein durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Im gesamten Baugebiet werden besondere Ansprüche an eine harmonische Höhenentwicklung der räumlich besonders wirksamen Hauptgebäude gestellt. Auf dem Grundstück für gemeinschaftliches Wohnen sind 2 bis 3 Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude bestimmt. Als Ergänzung der Höhenregelung werden die maximal zulässigen Sockelhöhen bestimmt. Für das Grundstück zum gemeinschaftlichen Wohnen (Allgemeines Wohngebiet WA 6) gelten die folgenden Höhenbegrenzungen:

Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG (Sockel): 0,6 m  
Gebäudehöhe (GH): 10,5 m

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Aufzüge, Treppenhäuser und -aufgänge) bis zu 2 m ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

Für das Grundstück zum gemeinschaftlichen Wohnen gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Garagen einschließlich der Zufahrten sowie für Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass ausreichende Flächen – insbesondere für Stellplätze und Garagen – in Anspruch genommen werden dürfen.

### Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese orientieren sich an dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept (siehe Nutzungsbeispiel). Sie hat zur öffentlichen Verkehrsfläche im Osten einen Abstand von 7 m einzuhalten und ist grundsätzlich großzügig gefasst. Dadurch besteht zum einen Fläche für eine angemessene Gestaltung des Grundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum, zum anderen ist das Baufeld so zugeschnitten, dass genügend Spielräume für die (künftige) Bebauung vorhanden sind.

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte, Balkone und andere vortretende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwand überschritten werden. Damit wird eine flexible Grundstücksgestaltung durch bauliche Anlagen ermöglicht, die geringere Außenwirkungen haben als die Hauptgebäude selbst.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen aber zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass z.B. Gartenhäuser nicht an die Grenze zu öffentlichen Flächen platziert werden und so unmittelbar in den öffentlichen Raum hineinwirken. Gleichzeitig sollen entsprechende Nebenanlagen in den rückwärtigen Gartenbereichen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, zulässig sein. Die Abstandsflächen sind vollflächig zu begrünen, dabei sind auf 50% der jeweiligen Fläche mindestens 1,5 m hohe Laubgehölze zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Müllboxen, Fahrradständer und Briefkastenanlagen.

Innerhalb eines 5 m breiten Streifens beidseits parallel zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Hauptversorgungswasserleitung sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Der geplante Geschosswohnungsbau, angrenzend an die Stadtbahnendhaltestelle, kann im Rahmen der offenen Bauweise umgesetzt werden.

### Stellplätze und Garagen

Je Grundstück ist nur eine kombinierte Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist im Benehmen mit dem Straßenbaulasträger festzulegen, damit dabei auch die Standorte notwendiger Bestandteile des öffentlichen Straßenraums, wie Beleuchtungsmasten, Verkehrszeichen, Begrünung, Besucherparkplätze, Schaltkästen, Straßenbäume usw. berücksichtigt werden können. Durch die Reduzierung der Anzahl der Grundstückszufahrten und deren Breite ist beabsichtigt, den öffentlichen Straßenraum durch Vorgärten und die

damit verbundenen Grünstrukturen zu prägen sowie eine größere Verkehrssicherheit für Fußgänger zu erreichen.

Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen ist im Regelfall abhängig von der Art der Bebauung. Bei Geschosswohnungsbau werden üblicherweise Stellplätze in Form einer Sammelanlage als Tiefgaragen oder ebenerdige Anlagen zusammengefasst, meistens im Innenblockbereich.

Oberirdische Garagen, offene Garagen (Carports), Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ist der seitliche Abstand zu öffentlichen Flächen geringer als 3 m, so sind die der öffentlichen Fläche zugewandten Seiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und die Abstandsflächen vollflächig zu begrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen), damit das Bauwerk optisch zurücktritt. Dies gilt auch für baulich integrierte Geräteräume, die im Zusammenhang mit den Garagen/ Carports ermöglicht werden sollen. Dabei darf ein Abstand von 1 m nicht unterschritten werden. Die Zufahrtsseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## **Grünordnung**

### Private Flächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 12 sind Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen. Außerdem ist auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 12 je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf Tiefgaragen, ist eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangener 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Mit Ausnahme der Zufahrten sind sie mit einer mindestens 0,9 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Für die anzupflanzenden Bäume auf den privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen mit folgenden Mindeststammumfängen (StU) auf privaten Flächen, gemessen in 1 m Höhe:

Laubbäume mit einem StU 16-18 cm und  
Obstbäume mit einem StU 10-12 cm.

Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes fertiggestellt sein. Wie auch die Begrünungen sind sie fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An Mehrfamilienhäusern und an Gebäuden des Gemeinbedarfs sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nist- und Lebensstätten in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt.



## **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

### Ausweisung von Lärmpegelbereichen

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet potentiellen Bauherren kenntlich zu machen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt. Die Immissionsbelastung ergibt in diesem Plangebiet die Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV. Aufgrund des pegelbestimmenden Straßenverkehrslärms, insbesondere durch die BAB 36, ergibt sich für den Großteil des Plangebiets das 2. OG als kritische Immissionshöhe.

Das Baugrundstück für das gemeinschaftliche Wohnen liegt im Lärmpegelbereich III, welcher sich aufgrund des pegelbestimmenden Autobahnverkehrs sowohl im Bereich der östlichen Plangebiets-hälfte als auch entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet ergibt.

Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärmsituation einstellen und in Anwendung der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ für eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) sorgen (passive Schallschutzmaßnahmen).

Auf dem Baugrundstück für gemeinschaftliches Wohnen sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit dahinterliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen wurden im Bebauungsplan auch Festsetzungen bezüglich der schutzwürdigen Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone getroffen. Diese sind im Lärmpegelbereich III nur auf der von der Lärmquelle (Straßen) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

Davon abweichend oder aber auch ergänzend können unter Nutzung von anderen/ weiteren Abschirmungen durch Nebengebäude oder Fassadenrandbebauungen (seitliche Vorsprünge, erhöhte Brüstungen, Teil- oder Vollverschalungen (z.B. Verglasungen etc.) geschützte Außenwohnbereiche entstehen. Auch sinnvoll zurückversetzte Fassaden schützen den Aufenthaltsbereich von Balkonen, Loggien und Terrassen und nicht zuletzt dahinterliegende schutzbedürftige Räume.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Diese Möglichkeit berücksichtigt die Tatsache, dass im Rahmen eines Bebauungsplans nur pauschalisierte Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen getroffen werden können, die jedoch die zahlreichen Möglichkeiten der architektonischen Umsetzung im Sinne einer architektonischen Selbsthilfe nicht erfassen können. In Bezug auf die Hauptgebäude fallen darunter Maßnahmen wie: Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Seite, fensterunabhängige mechanische Belüftung mit dem Schalldämmmaß der Fenster, Querlüftung, Doppelverglasung, besondere Fensterkonstruktionen, Vorbauten wie verglaste Wintergärten.

Die Ermittlung bzw. Dimensionierung des diesbezüglich notwendigen Schallschutzes (Einhaltung des Orientierungswertes zur Tagzeit für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) ist unter Berücksichtigung von Abständen, Hindernissen im Schallausbreitungsweg, baulichen Gebäudeanordnungen und der Gebäudegeometrie vorzunehmen und mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen, zugehörig zur Bauanzeige oder zum Bauantrag, zu erbringen und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

## Örtliche Bauvorschrift

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben einer Ordnung der Funktionen in dem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Dabei wird das Ortsbild vor allem durch die Gebäude (Höhe, Dächer und Material), aber auch durch die Außenanlagen, die Begrünung und den Straßenraum bestimmt. Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch örtliche Bauvorschriften ergänzt. Die Qualität von Wohnquartieren resultiert ebenfalls aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Um ein gewisses Maß an Homogenität zu gewährleisten, steckt der für das gemeinschaftliche Wohngrundstück geltende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einen Rahmen ab, der extreme Abweichungen bei den wichtigsten Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch im Übrigen eine individuelle Gestaltung der Gebäude zulässt. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stöckheim-Süd“, ST 83.

### Dächer

Eines der herausragenden Gestaltungselemente eines Baugebietes ist die Dachlandschaft. Sie prägt das Gesamtbild der Siedlung und ist aufgrund der Lage am Ortsrand weithin sichtbar. Auch die Straßen- und Freiräume innerhalb der Siedlung werden durch das Aussehen von Farbe, Form und Volumen der einzelnen Dächer stark beeinflusst.

Im nordwestlichen Bereich (WA 1) mit freistehender Einfamilienhausbebauung sowie im östlichen Bereich mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau (WA 4 sowie WA 6 bis WA 12) werden ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis max. 6° zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten, Überdachungen von Haus- und Kellereingängen, Windfänge und Terrassenüberdachungen. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung müssen die oberen Fassadenkanten (Attika) horizontal abschließen. Mindestens 50 % der Dachfläche von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünte Fläche angerechnet werden. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind auch oberhalb der Begrünung Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.

Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen steigert die Attraktivität für die Bewohner und bietet Vorteile für das Kleinklima. Die Nutzung von Photovoltaik und Solaranlagen oberhalb der Begrünung bleiben ausnahmsweise zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung muss dabei gewährleistet bleiben. Grundsätzlich erscheint es sinnvoller, Photovoltaik- und Solaranlagen in nicht begrüneten Dachbereichen unterzubringen. Die Ausnahmeregelung soll je nach Energiekonzept bei erhöhtem Bedarf eine gewisse Flexibilität gewährleisten.

Für überdachte Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 6° zulässig. Nebengebäude und -anlagen sollen auf diese Weise optisch in den Hintergrund treten und sich von den Hauptgebäuden absetzen.

### Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden ist ebenso wie die der Dächer von maßgeblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers.

Im Wesentlichen sind als dominierende Materialien weißer Putz und / oder dunkelrote Klinker im Farbspiel von blaubraunbunt bis rotbraunbunt zulässig. Durch andere Materialien (Sekundärmaterialien) bis zu 30 % einer Fassade sollen Akzentuierungen in der Fassadengestaltung ermöglicht werden. Für die Fassaden des Geschosswohnungsbaus wird eine Gliederung durch einen Mate-

rial- und / oder Farbwechsel mindestens alle 20 m festgelegt. Mit dieser Gliederung soll die mit dieser Bauform häufig einhergehende monolithische Wirkung von Großformaten unterbunden werden und eine Verbindung zu der kleinteiligeren, westlich angrenzenden Bebauung geschaffen werden.

Auf dem Grundstück für gemeinschaftliches Wohnen (Allgemeines Wohngebiet WA 6) sind die Außenfassaden als weiße Putzfassaden (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und RAL 9018) oder als dunkelrotes Klinkermauerwerk (RAL 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 4007, 8012, 8016, 8017 und 8023) auszuführen. Dabei sind auch Farbnuancen von rotbraun, rotblaubraun, rotbraunbunt bis blaubraunbunt zulässig. Andere Farben und Materialien sind bis zu 30% pro Fassade zulässig.

### Einfriedungen

Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes des Wohngebietes werden Art und Höhe der Einfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Einfriedungen von Privatgrundstücken entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum haben auf die Qualität von Straßen, Wegen und Plätzen, aber auch von öffentlichen Grünanlagen großen Einfluss. Die festgesetzte Art und Höhe der Einfriedungen beschränkt sich daher auf die Grenze zu öffentlichen Räumen, also entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen; zwischen den privaten Grundstücken werden keine Festsetzungen getroffen.

Das Material der Einfriedungen wird beschränkt auf Schnitthecken, Holzzäune, Maschendraht oder Stabgitter in Verbindung mit Schnitthecken, Mauerwerkssockel in Verbindung mit einem Stabgitterzaun sowie Naturstein. Mit diesem Materialkanon bleibt neben einem ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum auch ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet.

Einfriedungen aus Hecken werden in der Höhe nicht beschränkt. Der optionale Maschendraht- oder Stabgitterzaun ist auf 1,20 m Höhe beschränkt und dient vor allem einer Sicherung in der Anwuchsphase der Hecke und verhindert, dass spielende Kinder oder Hunde plötzlich auf die Straße laufen können.

Holzzäune und Mauerwerkssockel in Verbindung mit einem Stabgitterzaun werden ebenfalls auf 1,20 m beschränkt. Mauerwerkssockel und Einfriedungen aus Naturstein dürfen 0,5 m nicht überschreiten. Diese Einschränkungen sollen eine massive und abweisende Barrierewirkung verhindern.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecke oder als bauliche Einfriedung (z.B. Mauer, Holzwand), dann jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, zulässig.

### Geländeveränderungen

Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig. Sofern die natürliche Geländehöhe des Baugrundstücks von der Straßenausbauhöhe mehr als 30 cm abweicht, kann innerhalb eines maximal 5 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Geländehöhe auch über die 30 cm hinaus bis an das Höhenniveau der angrenzenden Straße angepasst werden. Innerhalb dieser Fläche ist das Gelände jeweils so ansteigend oder abfallend zu gestalten, dass ab einem Abstand von mehr als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche die allgemein zulässige maximale Abweichung von 30 cm eingehalten wird.

### Einstellplätze

Für verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser wird von einem geringeren durchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Auch sollen verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser nicht



durch übermäßige Festsetzungen erschwert werden. So können bei den heute üblichen Reihenhaustypen und den dazugehörigen Grundstücksgrößen zwei Einstellplätze kaum auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden. Deshalb ist für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser nur 1,0 Einstellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Bei ungeraden Zahlen ist die Summe der erforderlichen Einstellplätze aufzurunden.

### **Energieversorgung und Klimaschutz**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Träger auf Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften. Erforderliche Leitungen werden im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen vorgesehen.

Für das Baugrundstück ist der Anschluss an die in unmittelbarer Nähe stehende Nahwärmestation vorgeschrieben. Durch diese Versorgungsvariante werden die im EEWärmeG vorgeschriebenen Kriterien für die Verwendung von regenerativen Energien im Neubau erfüllt. Auch die Errichtung von KfW-Effizienzhäusern wird dadurch gut ermöglicht. Eine Informationsbroschüre kann auf Anforderung durch die Energieberatungsstelle der Stadt Braunschweig zur Verfügung gestellt werden.

## **Grundsätze des Ausschreibungs- und Interessenbekundungs- sowie Auswahlverfahrens**

Die Ausschreibung umfasst den Verkauf eines Baugrundstücks mit verbindlichen planerischen und städtebaulichen Vorgaben. Sie erfolgt als öffentlicher Teilnahmewettbewerb. Die Entscheidung wird im Losverfahren getroffen, falls mehrere Bewerber vorhanden sind. Das Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren umfasst zwei Stufen.

### Stufe 1

Bewerbungen müssen bis zum 28.02.2021 eingegangen sein. Nach der Einreichung der Unterlagen durch die Bewerber hat die Stadt Braunschweig vor Durchführung des Losverfahrens die Möglichkeit, Unterlagen von den Bewerbern unter Fristsetzung nachzufordern. Im Anschluss daran wird aus den zulässigen Bewerbungen in einem notariell begleiteten Losverfahren eine Baugruppe ermittelt. Der erfolgreiche und die unterlegenen Bewerber werden nach erfolgtem Losverfahren durch die Stadt Braunschweig über das Ergebnis informiert.

### Stufe 2

Der im Losverfahren ermittelte Bewerber erhält eine objektbezogene qualifizierte Erstberatung mit bis zu vier Terminen durch ein mit Baugruppen erfahrenes Beratungsunternehmen für die Konkretisierung seines Vorhabens mit dem Ziel, spätestens bis zum 31.08.2021 ein für das gemeinschaftliche Wohnprojekt tragfähiges Planungs-, Realisierungs- und Finanzierungskonzept vorlegen zu können. Die genannte Erstberatung erfolgt auf Kosten der Stadt Braunschweig über das Modellprojekt zum gemeinschaftlichen Wohnen.

Mit Erfüllung dieser Voraussetzung endet das Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren und die Bauherrngemeinschaft erhält von der GGB schriftlich die verbindliche Reservierung des Grundstückes für ein Jahr.

### Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bewerbungen

Um an dem Losverfahren zur Vergabe des Grundstücks zum gemeinschaftlichen Wohnen teilnehmen zu können, müssen die Bewerber bestimmte Zulässigkeitsvoraussetzungen und -kriterien erfüllen.

Zu beachten ist, dass ausschließlich Bewerbungen von Bau(herrn)gruppen berücksichtigt werden. Unter einer Bau(herrn)gruppe wird im Rahmen dieser Ausschreibung eine gemäß dem Punkt „Zielgruppe“ beschriebene Gruppe von privaten Bauwilligen verstanden, die sich in mehr als nur loser unverbindlicher Form zusammengefunden haben, um unter Federführung eines/r qualifizierten Architekten/In oder sonstigen auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Bauens qualifizierten Beraters/in ein Grundstück zu erwerben und nach einem untereinander abgestimmten, das gemeinschaftliche Wohnen betonenden Konzept zu bebauen und diese Wohneinheiten teilweise zu vermieten oder vollständig eigen zu nutzen. Als Käufer des Grundstücks kann eine juristische Person (z.B. BGB-Gesellschaft) auftreten.

### Zulassungskriterien

Die Baugruppen müssen für die Zulässigkeit der Bewerbung folgende Kriterien mit ihrer Bewerbung erfüllen:

- Darstellung der vorhandenen und geplanten Struktur, Größe und Zusammensetzung der Baugruppe sowie Benennung eines festen Ansprechpartners
- Beschreibung der Baugruppe, aus der ihre individuelle Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen und Leben sowie ihre Idee bzw. Besonderheiten mit dem Leitgedanken des jeweiligen Projekts erkennbar werden
- Vorlage eines Konzepts zur Regelung der Nachfolge, um die Nachhaltigkeit des gemeinschaftlichen Wohnprojekts bei Bewohnerwechseln zu gewährleisten

- Grobe Beschreibung der gemeinsamen Planungsziele und der beabsichtigten baulichen Maßnahmen auf dem Baugrundstück sowie Darlegung, wie sich das gemeinschaftliche Wohnen auch baulich ausdrücken soll
- Darstellung der Vorstellungen zur Realisierung des geplanten Wohnprojekts, insbesondere zur
  - a) vorhandenen oder noch bis zum Ende des Interessenbekundungs- und Auswahlverfahrens zu erlangenden Rechtsform bzw. zur Gründung einer juristischen Person des Zivilrechts (z.B. BGB Gesellschaft, verbunden durch einen gemeinsamen Planungsauftrag, Genossenschaft etc.) sowie zur Verbindlichkeit der Mitglieder im Hinblick auf einen gemeinsamen Erwerb
  - b) zur angedachten Finanzierung des Bauvorhabens hinsichtlich Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung (Vorlage eines Realisierungs- und Finanzierungskonzeptes mindestens in den Grundzügen)

Die Zulassungsvoraussetzungen und -kriterien verstehen sich kumulativ und müssen vollständig erfüllt sein, sonst scheidet die Bewerbung bzw. das Konzept bereits an dieser Stelle aus.

Im Falle mehrerer Bewerbungen für das Baugrundstück wird bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen per Los über die Vergabe entschieden. Die zulässigen Bewerbungen nehmen an einem notariell begleiteten Losverfahren teil, in dem die Baugruppe ausgelost wird, die für ein Jahr eine schriftliche Reservierung für das Grundstück erhält, sofern sie bis zum 31.08.2021 die für Stufe 2 geltenden Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen erfüllt hat.

Die Kosten für die Bewerbung trägt die jeweilige Bauherrengruppe.

Die fristgerecht eingereichten Bewerbungsunterlagen wird die Stadt Braunschweig auswerten und als Grundlage eines möglichen Losverfahrens zur Grundstücksvergabe nutzen. **Es besteht kein Anspruch auf die Eröffnung eines Vergabeverfahrens.**

#### Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen

Der erfolgreich gelosten Baugruppe wird für das entsprechende Grundstück bis zum 31.08.2021 eingeräumt, eine Planung sowie ein tragfähiges wirtschaftliches Realisierungs- und von der Bank bestätigtes Finanzierungskonzept zu entwickeln. Der Baugruppe wird empfohlen, dafür mit einem Architekten und einem wirtschaftlichen Baubetreuer/ Moderator zusammenzuarbeiten. Nähere Informationen dazu kann die Baugruppe über die für sie kostenlose Erstberatung im Rahmen des Modellprojektes zum gemeinschaftlichen Wohnen erfragen.

Zur Erlangung der schriftlichen Reservierung sind bis zum 31.08.2021 folgende Verkaufsbedingungen zu erfüllen bzw. die folgenden Unterlagen einzureichen:

- Darstellung der Struktur, Größe und Zusammensetzung der Baugruppe mit namentlicher Einzelnennung sowie Benennung eines festen vertretungsberechtigten Ansprechpartners
- Darlegung der eigenen Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen und eines schlüssigen Konzepts für das Gemeinschaftsprojekt
- Nachweis über die Rechtsform der Baugruppe bzw. Gründung einer juristischen Person des Zivilrechts und Verbindlichkeit der Mitglieder im Hinblick auf den gemeinsamen Erwerb
- Benennung eines/r Architekten/In oder eines/r sonst in diesem Kontext qualifizierten Beraters/In, die/der die Baugruppe bei der Umsetzung des Projekts begleitet



- Vorlage eines tragfähigen Planungs-, Realisierungs- und Finanzierungskonzepts für das gemeinschaftliche Wohnprojekt und Benennung eines wirtschaftlichen Baubetreuers bzw. Moderators, der die Gruppe begleitet
- Ausführliche Darstellung der angedachten Finanzierung des Bauvorhabens hinsichtlich Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung
- Vorlage eines Bebauungs- und Nutzungskonzepts für das Hochbauvorhaben als Ganzes sowie für die einzelnen Geschosse inklusive Grundrissen unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans
- Darlegung der Gesamtzahl der Wohneinheiten, die einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt einer Baugruppe angemessen sein müssen
- Stellplatzkonzept unter Beachtung des Bebauungsplans

Die vorstehenden Bedingungen verstehen sich kumulativ.

Bedingung für das Wirksamwerden der schriftlichen Reservierung ist der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit der Baugruppe durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Sparkasse oder in anderer geeigneter Form spätestens drei Monate vor Ablauf der Reservierungsfrist.

### Bauverpflichtung

Voraussetzung zur Erlangung der Reservierung ist, dass sich die erfolgreich geloste Baugruppe gegenüber der Ausschreibenden in geeigneter und verbindlicher Form verpflichtet, zu den Bedingungen und Auflagen dieser Ausschreibung das Gelände zu nutzen, insbesondere unter Beachtung der Regelungen des hier geltenden Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83. Die Baugruppe muss der Ausschreibenden ferner verbindlich darlegen und zusichern, sämtliche planungsrechtlichen Vorgaben einzuhalten und eine Baugenehmigung für ihr geplantes Vorhaben vor Ablauf der Reservierungsfrist vorlegen.

Mit dem Hochbau ist spätestens 1 Jahr nach Kaufvertragsabschluss zu beginnen. Nach weiteren 2 Jahren muss das Bauvorhaben bezugsfertig erstellt sein. Vor Bezugsfertigkeit darf das Kaufgrundstück ohne Zustimmung der GGB nicht weiterveräußert werden. Als Weiterveräußerung gilt auch die Bestellung eines Erbbaurechtes oder die Bildung von Wohnungs-/Teileigentum sowie die Übertragung auf andere Weise. Für den Fall, dass der Käufer diesen Bestimmungen zuwiderhandelt, steht der GGB ein Wiederkaufsrecht zu. Der Wiederkaufspreis setzt sich zusammen aus dem gezahlten Kaufpreis für den Grund und Boden und ggf. aus einer Gebäudeentschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes. Die Kosten des Wiederkaufs einschließlich einer eventuell anfallenden Grunderwerbssteuer trägt der Wiederverkäufer.

### **Bewerbungsfrist und Kontakt**

Die von den Baugruppen eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmer/Innen durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen.

Bewerbungen sind in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „Ausschreibung zum gemeinschaftlichen Wohnen Stöckheim-Süd“ **bis zum 28. Februar 2021 (Datum des Poststempels)** an die Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig zu richten.

Für weitere Auskünfte, die das **Vergabeverfahren** betreffen, wenden Sie sich bitte an den

**Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**

Stelle Entwicklungs- und Standortplanung (61.31)  
Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig  
Telefon: 0531 470-2388  
E-Mail: [entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de](mailto:entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de)

---

Fragen zum **Grunderwerb** richten Sie bitte an die

**Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB)**

Kleine Burg 14, 38100 Braunschweig  
Telefon: 0531 470-2756  
E-Mail: [grundstuecke@braunschweig.de](mailto:grundstuecke@braunschweig.de)

---

**Zu Fragen der Nutzung und Bebauung des Grundstücks wird an folgende Stelle verwiesen**

**Referat Bauordnung**

Langer Hof 8, 38100 Braunschweig

Stelle Planen-Bauen-Umwelt:

Telefon: 0531 470-4006  
Sprechzeiten: Mo., Di., Fr. 08.30-13.00 Uhr; Do. 08.30-13.00 Uhr und 14.30-18.00 Uhr  
(Angesichts von Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie können abweichende Sprechzeiten gelten.)  
E-Mail: [bauservice@braunschweig.de](mailto:bauservice@braunschweig.de)

Auskünfte und Auszüge aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen, Stadtkarten und -pläne:

Telefon: 0531 470-4001

Bau- und Beratungsplanung:

Telefon: 0531 470-4004

**Anlagen**

Bebauungsplan „Stöckheim-Süd“, ST 83 mit den Bestandteilen

- Übersichtskarte
- Nutzungsbeispiel
- Planzeichnung, Geltungsbereich A
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen mit Örtlicher Bauvorschrift
- Begründung