

Erläuterungsbericht

Planung: Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern in
38228 Salzgitter-Bruchmachtersen
Große Straße 5

Planungsstand: 15.06.2026

aufgestellt:

Bezug: * aktuelle Planung/15.06.2026
(Lagepläne, Schnitte, Modell)

* genehmigte Bauvoranfrage zu den beiden rückwärtigen Mehrfamilien-
häusern (06/12/2016)

* § 34/BauGB

Bestandssituation: * Das Grundstück Große Straße 5 befindet sich im Zentrum von Salzgitter-
Bruchmachtersen und hat eine Größe von 4.433 m²,

* Das städtebauliche Umfeld wird weitestgehend geprägt durch Wohn-
gebäude in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss.
In der Regel handelt es sich dabei um Mehrfamilienhäuser aus den 50er
Jahren und 60er Jahren. Auf dem benachbarten Grundstück, Große
Straße 1, wurde in den letzten 2 Jahren ein Mehrfamilienhaus errichtet
mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Staffelgeschoss als Flachdach.
Auf diesem Grundstück befinden sich insgesamt 19 Wohneinheiten in
unterschiedlichen Größenordnungen bei einer Grundstücksgröße von
ca. 1.900 m²

* Auf dem Grundstück Große Straße 5 befinden sich derzeit zwei
2-geschossige Wohngebäude, die als Mehrfamilienhäuser genutzt
werden, sowie diverse Nebengebäude.

* Im Rahmen der Bauvoranfrage im Jahr 2016 war geplant das Grundstück
zu teilen und den rückwärtigen Grundstücksteil mit zwei Mehrfamilien-
häusern zu bebauen. Die Bauvoranfrage wurde unter der Baureg.-Nr.
am 06.12.2016 genehmigt.

Planung: * Es ist geplant sämtliche Gebäude abzureißen und das Grundstück
Große Straße 5 mit 3 Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die zwei
kleineren Mehrfamilienhäuser sind im rückwärtigen Grundstücksbereich
angeordnet und orientieren sich von ihrer Lage, Ausrichtung und Er-
schließung an der Planung der genehmigten Bauvoranfrage. Im direkten
Anschlussbereich zur Erschließungsstraße, der „Großen Straße“, ist ein
abgewinkelter Baukörper geplant, der sich von seiner Ausrichtung sowohl
am Straßenverlauf als auch an der angrenzenden Nachbarbebauung
orientiert.

* Es sind jeweils 5 Wohneinheiten in den beiden rückwärtigen Mehr-
familienhäusern geplant sowie insgesamt 16 Wohneinheiten in dem
vorderen abgewinkelten Mehrfamilienhaus.

- * Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich jeweils um 2-geschossige Bauweisen mit ausgebautem Staffeldachgeschoss und Flachdach. Die Art der Bebauung und das äußere Erscheinungsbild orientieren sich dabei an der aktuell entstandenen benachbarten Neubebauung in der Großen Straße 1. Die Gebäude sind kleingliedrig vorgesehen und orientieren sich maßstäblich und städtebaulich an den vorhandenen Bebauungen. Die jeweiligen Gebäudeenden der winkelförmigen Bebauung treppen sich dabei auf eingeschossige Baukörper ab.
- * Die Gebäude sind von den Grundstücksgrenzen deutlich abgerückt, über die geplante Bepflanzung wird in den Zwischenzonen ein grüner „Puffer“ zu den Nachbargrundstücken entwickelt.
- * Die Pkw-Parkplätze sind bewusst im Zentrum des Grundstückes angeordnet, weitestgehend auch unterhalb der geplanten Bebauung, so dass hier keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.

Grundsätzliche Zielsetzung der geplanten Bebauung

- * städtebauliche Verdichtung in innerstädtischer Lage; insbesondere bei überproportional großen Grundstücken (4.433 m²) und bei dem Fehlen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes
- * Angebot von dringend benötigten kleineren Wohneinheiten als 2- bis 3-Zimmerwohnungen in zentraler Lage als Mietangebot
- * Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes durch eine moderne Formensprache und eine moderne Architektur bei gleichzeitig hohen Niedrigenergiestandard
- * Aktivierung des „Bau-Turbos“.

Salzgitter/15.06.2026