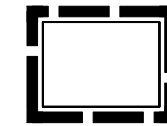




**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung Planbereiche

**Gemeinde Cremlingen**

**Bebauungsplan 12.0  
"Bildungs- und Wohnquartier  
am Schöppenstedter Turm"**

**Vorentwurf - Städtebaulicher Entwurf**

Amtshof Eicklingen  
Planungsgesellschaft  
mbH & Co. KG  
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt



Mühlenweg 60 | 29358 Eicklingen  
Tel: +49 (0) 5149 - 18 60 80  
E-Mail: info@amtshof-eicklingen.de  
www.amtshof-eicklingen.de

Datum: 18.05.2026  
Maßstab: 1:1.500  
Gez: LCB

**Städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet von:**

**bplan architekten & ingenieure**  
brennecke . groth . holthuis . voß . breukelman  
partnerschaftsgesellschaft  
Dierckestraße 31 . 38108 Braunschweig  
Tel 0531- 209 789 871





## **Erläuterungen zum Verfahren**

# **BEBAUUNGSPLAN 12.0 „Bildungs- und Wohnquartier am Schöppenstedter Turm“**

in der Gemarkung Klein Schöppenstedt, Gemeinde Cremlingen

Vorentwurf

18.05.2026



**Amtshof Eicklingen**  
Kompetenz im ländlichen Raum

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt (DVAG)  
Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.  
Mühlenweg 60  
29358 Eicklingen  
05149 186080  
[info@amtshof-eicklingen.de](mailto:info@amtshof-eicklingen.de)

## 1 Ausgangslage

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Klein Schöppenstedt 12.0 „Bildungs- und Wohnquartier am Schöppenstedter Turm“ ist die Nutzbarmachung bislang unbebauter Flächen für eine Nutzung als Schul- und Kitastandort sowie für Wohn- und gewerbliche Zwecke. Gleichzeitig soll die vorhandene Bebauung des sogenannten „Alten Rautheimer Bahnhofs“, die bislang als Splittersiedlung betrachtet wurde, baurechtlich gesichert werden.

Um beide Zielsetzungen unabhängig voneinander betrachten zu können, soll der Geltungsbereich in die zwei Planbereiche A und B aufgeteilt werden:

- Der **Planbereich A** erfasst ehemalige Freiflächen des Traditionsgasthauses „Schöppenstedter Turm“ sowie umfangreich südlich angrenzende Flächen, die bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden. Das seit langem leerstehende Gasthaus „Schöppenstedter Turm“, das nicht Teil des Plangebiets ist, wird derzeit wieder instandgesetzt und ausgebaut, um es erneut als Wirtshaus mit Biergarten zu nutzen. Die im Plangebiet östlich an den alten Reitlingsgraben grenzenden Freiflächen sollen auch künftig durch bauliche Anlagen und Verkehrsanlagen die Nutzung des Gasthauses ergänzen.
- Der **Planbereich B** erfasst die bisherige Splittersiedlung „Alter Rautheimer Bahnhof“. Diese ist eng mit der frühen industriellen Entwicklung Braunschweigs verbunden. Der ehemalige Bahnhof Rautheim lag an der Strecke der heute nicht mehr vorhandenen Trasse der Braunschweig-Schöninger Eisenbahn AG (BSE), die das Gebiet zwischen Braunschweig, Elm und Asse erschloss. Die Eisenbahnstrecken in dieser Region dienten dabei nicht nur dem Personenverkehr, sondern waren für den Transport von Gütern, wie beispielsweise Zuckerrüben, von großer Bedeutung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans steht im Einklang mit den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächennutzung und einer behutsamen Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten dieses Bereiches der Gemeinde Cremlingen. Die Planung trägt zur Konsolidierung der Siedlungsentwicklung dieses Teils der Ortschaft Klein Schöppenstedt bei, der zusammen mit dem auf dem Gebiet der Stadt Braunschweig gelegenen Teil seit langem eine Siedlungseinheit darstellt und ermöglicht zugleich eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Einklang mit dem privaten Bedarf.

Sämtliche Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

## 2 Planinhalte

### Planbereich A

Der größte Teil der Fläche des in privatem Besitz befindlichen Planbereichs A wird künftig durch ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO geprägt werden. Hier ist als Art der geplanten Nutzung der Neubau einer zunächst zweizügigen konfessionellen Grundschule und eines Kindergartens mit drei Kita- und zwei Krippengruppen geplant. Perspektivisch kann diese Grundschule zu einer Drei- oder Vierzügigkeit erweitert werden. Eine Mehrzweckhalle und sowie schulzugehörige Sportanlagen sind ebenfalls geplant. Die Zweckbestimmung lautet daher: Anlagen für Schule und Kindergarten.

Künftiger Nutzer ist die Christliche Schule Braunschweig (CSBS), eine staatlich anerkannte Ersatzgrundschule in freier Trägerschaft. Sie arbeitet auf Basis der Evangelischen Allianz und bietet jahrgangsübergreifende Lerngruppen an. Die Schule befindet sich derzeit an

einem Standort im Norden von Braunschweig. Aufgrund besonderer Umstände muss der Träger der Schule zeitnah einen neuen Schulstandort finden.

Die vorhandenen Altbäume des früheren Freigeländes vom Schöppenstedter Turm werden geschont und in eine Freifläche eingeordnet, die der Kita zugerechnet wird. Die Kronen der Bäume werden den Kindern künftig den notwendigen Schatten für ihre Spiele im Außenbereich spenden.

In einem sich nördlich und östlich daran schließenden Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind mehrere Gebäude für gewerbliches Wohnen als Apartments zur Kurzzeitvermietung sowie für gewerblich genutzte Gebäude vorgesehen. Hier befinden sich auch zugehörige Stellflächen für den ruhenden Verkehr.

Beide Nutzungen werden durch eine Verkehrsfläche erschlossen, die von der Helmstedter Straße im Norden in nordsüdlicher Richtung das Plangebiet A durchquert wird. Entlang dieser Erschließungsstraße werden Stellflächen für den ruhenden Verkehr angeordnet. Da es sich bei diesem Verkehr auch um Bring- und Holddienste der Eltern handelt, ist derzeit geplant, eine Ausfahrt im Südosten des Plangebiets auf die Landesstraße 625 vorzunehmen, mit der einzigen Ausfahrtmöglichkeit nach rechts in Richtung Kreisverkehr.

### **Plangebiet B**

Das Plangebiet erfasst die vorhandene Bebauung entlang der Straße nach Sickte (L 625). Es handelt sich um Gebäude, die im Umfeld des nicht mehr vorhandenen Rautheimer Bahnhofs entstanden sind. Sie werden künftig ebenfalls als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung ist insofern gerechtfertigt, da sich in diesem Bereich neben dem Wohnen auch gewerbliche und andere Nutzungen angesiedelt haben, so eine Hundepension, ein Hundeverein und eine Umzugs- und Containerfirma.

### **3 Belange der Raumordnung**

Der Regionalverband Großraum Braunschweig teilte in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zur zugehörigen 49. Änderung des Flächennutzungsplans, das denselben Geltungsbereich erfasst, mit Blick auf das RROP 2008 mit,

- „dass Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur an leistungsfähigen zentralen Standorten zu konzentrieren sind, um eine gute Erreichbarkeit, eine hohe Auslastung sowie eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Ziffer 2 dieses Absatzes hebt hervor, dass diese Bündelungsstrategie zugleich mit erheblichen Attraktivitätssteigerungen und der Nutzung positiver Synergieeffekte für die Einrichtungen und den Standort verbunden ist.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Klein Schöppenstedt 12.0 „Bildungs- und Wohnquartier am Schöppenstedter Turm“ liegt zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und der Gemeinde Cremlingen. Es handelt sich um einen Standort in besonderer Lage, da nur wenige hundert Meter südlich ein Anschlusspunkt der Bundesautobahn A 39 befindet. Über diesen Anschlusspunkt wird sowohl das Oberzentrum Braunschweig als auch das Oberzentrum Wolfsburg erreicht. Das Plangebiet befindet sich zudem an der Helmstedter Straße, die eine überregionale Verkehrsverbindung sowohl nach Helmstedt als auch nach Braunschweig anbietet. Darüber hinaus ist eine sehr gute Anbindung an das Grundzentrum Sickte und an das Naherholungsgebiet Riddagshausen gegeben.

Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs der BSVG fahren das Plangebiet an, die Linien 411, 430 und die Regio-Buslinie 730. Somit ist die angestrebte Sicherheit und

Entwicklung des Leistungsaustausches zwischen zentralen Orten unterschiedlicher Stufe und deren Verflechtungsbereichen gegeben.

Für den Bereich rund um den Schöppenstedter Turm ist im Entwurf zur Fortschreibung des RROP das Vorranggebiet WF 3 für Freiraumfunktionen angedacht. Diese Ausweisung entspricht nicht den Gegebenheiten, denn der Bereich am Schöppenstedter Turm ist ein seit langem besiedeltes Gebiet, auf Braunschweiger Gebiet sogar mit ehemaligen Industrieanlagen. Die Gemeinde Cremlingen ist aktuell dabei, den Bereich und die dort faktische Nutzung durch die 49. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich zu sichern und dadurch eine zukunftsfähige Nutzung der Gemengelage zu gewährleisten.

#### **4 Belange aus naturschutzfachlicher Sicht**

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel hat zum Verfahren der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cremlingen in diesem Bereich keine Bedenken, soweit aus naturschutzfachlicher Sicht die folgenden Belange in den kommenden Planungsschritten berücksichtigt werden. Die Bearbeitung der genannten Belange wird im weiteren Verfahren erfolgen.

##### **„Artenschutz**

- Für die zu sanierenden Bestandsgebäude sowie die Gebäude, die abgerissen werden sollen, hat durch einen Fachgutachter eine Kartierung der Fledermäuse und Brutvögel zu erfolgen.
- Für die beplanten Acker-, Freiflächen und betroffenen Gehölzbestände ist zudem eine Brutvogelkartierung nach SÜDBECK durchzuführen.
- Durch das an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer ist die Betroffenheit von Amphibien nicht ausgeschlossen. Diese Artengruppe ist unter Berücksichtigung der im Bereich häufig vorkommenden Knoblauchkröte (Acker als Überwinterungs- und Landlebensraum) zu erfassen.
- Die Ergebnisse der oben genannten Kartierungen sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Darstellung der Erfassungsergebnisse sowie der daraus abgeleiteten Vermeidungs- und/oder (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen zusammenzustellen.

##### **Eingriffsregelung**

- Abarbeitung der Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, inklusive Bilanzierung sowie Festlegung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Dafür hat eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS zu erfolgen.
- Die Art der rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist in den Planunterlagen darzustellen.“

#### **5 Belange aus wasserrechtlicher Sicht**

Das Plangebiet liegt im Niederungsbereich der Wabe. Nach Osten hin liegen die Bebauung an der Straße nach Sickte und die L 625 selbst höher als das Plangebiet, ähnlich verhält es sich mit der Helmstedter Straße (K11 (BS) und K140 (WF) ehem. B 1) im Norden und vor allem mit der Autobahn A 39, die auf einem sehr hohen Wall verläuft.

Allein in Richtung Westen liegt keine größere Erhöhung des Geländes vor, da hier die Niederung der Wabe verläuft. Der Gewässerlauf der Wabe wurde im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen nahe der A 39 auf einer Länge von über 4 km umgestaltet und in Richtung Westen verlagert. Durch die Verlegung der 1937 stark begradigten alten Wabe in den tiefsten Teil des dortigen Geländes und durch Herstellung eines neuen naturnahen Gerinnes mit Strukturelementen, wie zum Beispiel Kiesbänken und Totholz, konnte langfristig eine ökologische Aufwertung erzielt sowie die Voraussetzungen für eine eigendynamische Entwicklung unter Einbeziehung der Aue geschaffen werden.

Der Reitlingsgraben, der bis dahin das Plangebiet im Westen begrenzte und auch die Grenze zur Stadt Braunschweig darstellte, wurde südlich der Autobahn an die Wabe angeschlossen. Der nunmehr alte Reitlingsgraben genannte Restgraben nimmt nur noch Abflüsse aus den ihm angrenzenden Flächen auf.

Die topographische Situation im Geltungsbereich bedingt besondere Beachtung. Hierzu wird ein Fachgutachten erstellt, dass die Oberflächenentwässerung auch unter dem Gesichtspunkt des Hochwasserschutzes würdigen wird.

## **6 Belange aus verkehrsplanerischer Sicht**

Im Norden des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße K 140 (in Braunschweig K 11), die frühere Bundesstraße B1. Sie kreuzt nordöstlich die Landesstraße L 625, die zur Autobahn A 39 oder nach Riddagshausen führt. Es ist geplant, eine vorhandene Ein- und Ausfahrt aus dem Plangebiet A für die Haupterschließung des Plangebiets A zu nutzen.

Hierzu ist eine verkehrsplanerische Abstimmung mit den Fachbehörden des Landkreises Wolfenbüttel notwendig.

Um die zahlreichen zu erwartenden Bring- und Holdienste der Eltern der Kita- und Schulkinder zu lenken, ist eine Ausfahrt aus dem Plangebiet nach Südosten auf die Straße nach Sickte (L 625) auf einer bereits vorhandenen Ausfahrt geplant. Um den zügigen Abfluss des Verkehrs zu ermöglichen, ist nur ein Rechtsabbiegen in Richtung Autobahn vorgesehen. Der sich dort befindliche Kreisverkehr ermöglicht einen Richtungswechsel zurück in Richtung Norden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans hat die zuständige Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, erklärt, „dass die Erschließung der Bauflächen über die Landesstraße aufgrund von § 24 (1) Nr. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) nicht zulässig ist. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Landesstraße festzusetzen.“

Diese Forderung verkennt, dass der nördlich des Kreisverkehrs befindliche Abschnitt der L 625 auf dessen westlicher Seite seit jeher bebaut ist und daher zahlreiche Ein- und Ausfahrten aufweist. Ein Zu- und Abfahrtsverbot würde auf freier Strecke Sinn machen, hier jedoch nicht, da der Planbereich B vollständig die Landesstraße L 625 für seine Erschließung nutzt.

Innerhalb des Plangebiets wurde eine zentrale Erschließung gewählt. Südlich der Einfahrt befinden sich beidseitig angeordnet Stellflächen für den ruhenden Verkehr. Weitere Stellflächen sollen beidseitig der Erschließungsstraße angeordnet werden.

Sämtliche Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsflächen“ ausgewiesen.