

# Flächennutzungsplan Neufassung 2004

Erläuterungsbericht



April 2004

STÄDTEBAU  
PROF. ACKERS  
BRAUNSCHWEIG





# Inhalt

**Vorwort.....3**

**1. Einleitung.....4**

**2. Allgemeine Leitvorstellungen.....6**

2.1 Raumordnung.....6

2.2 Stadtentwicklung.....8

**3. Gesamtstädtische Entwicklung.....10**

3.1 Natur und Landschaft.....10

3.2 Wirtschaft.....19

3.3 Bevölkerung und Wohnungsbau.....24

3.4 Öffentliche Einrichtungen und Anlagen.....31

3.5 Verkehr und Technische Infrastruktur.....35

**4. Flächennutzungsplan.....42**

4.1 Planzeichnung im Maßstab 1 : 50.000.....42

4.2 Ergänzende Erläuterungen.....44

**Quellenverzeichnis.....50**

**Anhang:**

Ortsentwicklungskonzepte.....53

Verfahrensvermerke.....82

Herausgeber:



Stadt Peine  
Baudezernat  
Postfach 1760  
31207 Peine

Planung und Bearbeitung:



Adolfstraße 15  
38102 Braunschweig

Projektbearbeitung:

Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers, Architekt

Dipl.-Ing. Wolfgang Chmiel, Architekt

Dipl.-Ing. Henning Kahmann, Regierungsbaumeister

Dipl.-Ing. Hermann Mensink, Stadt- und Regionalplaner

Cand. arch. Arne Warstat

Cand. arch. Tobias Noe

April 2004

Druck: Beyrich Braunschweig

*Titelseite: Räumliche Leitbilder für die Stadtentwicklung (s. Kap.2.2);  
Luftbild Kernstadt und Stederdorf von Süden*

Die Stadt Peine hatte ihren letzten Flächennutzungsplan 1979/80 aufgestellt und dessen städtebauliche Ziele in den letzten 20 Jahren in weiten Teilen verwirklicht. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren für das gesamte Gemeindegebiet eine Zukunftsperspektive entwickeln. Es geht um den Wirtschaftsstandort, Wohnort, Handelsplatz, Natur und Landschaft – kurz gesagt den Lebensraum für rd. 50.000 Menschen.

## In welcher Stadt wollen wir leben?

Diese Fragestellung erfordert den vielschichtigen Abgleich zwischen den Belangen der 14 Ortschaften, der Kernstadt und der Gesamtstadt, von privaten und öffentlichen Interessen, von natürlichen Lebensgrundlagen und gestalteter Kulturlandschaft, von demographischen Entwicklungen, Angebots- und Nachfrage-trends und vielem anderen mehr.

Ziel ist es, tragfähige Strukturen zu schaffen und den „Organismus Stadt“ nicht allein auf kurzlebige „Einmalerlebnisse“ oder Einzelfallbetrachtungen zu reduzieren. Die planerischen Leitbilder einer „Stadt der kurzen Wege“, einer „offenen Stadt“ sowie der Verbindung unterschiedlicher Funktionen sind u. a. daran ablesbar, dass Nutzungsmischungen und -verdichtungen in Entwicklungsachsen und Schwerpunkten zusammengeführt sind, damit in anderen Bereichen auch Freiräume sowie freie Natur und Landschaft erhalten werden können. Diese im

Planungsrecht verankerten und allgemein anerkannten Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind leider nur mit erheblichen Schwierigkeiten zu realisieren. Da im Falle von oft unvermeidlichen Zielkonflikten in der Rechtsprechung und Rechtsanwendung individuelle Schutzbedürfnisse in der Regel einen sehr hohen Stellenwert haben, werden Funktionstrennungen allzu oft gefordert und gefördert. Immer wieder ist das Ergebnis rechtlicher Einzelbewertungen, dass Abstände einzuhalten und zu vergrößern sind: Abstand zwischen Wohnen und Landwirtschaft, Abstand zwischen Wohnen und Sport- bzw. Freizeiteinrichtungen, Abstand zwischen Wohnen und Wald, Abstand zwischen Wohnen und Straßen- oder Schienenverbindungen, Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe- bzw. Arbeitsplätzen, Abstand zur Natur, zu Windenergieanlagen, zu Mobilfunkanlagen usw. Um so wichtiger ist es, dass bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung langfristige und übergeordnete städtebauliche Entwicklungen festgelegt und auch mit einer hohen Akzeptanz der Betroffenen versehen werden, die diesen Entmischungstendenzen entgegenwirken.

Zwei weitere Aspekte sind daher für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes besonders hervorzuheben:

1. Im Planverfahren war wichtig, dass die Bürgerinnen und Bürger den Planungsprozess frühzeitig und aktiv begleiteten. Sie sollten ihre Erfahrungen ebenso einbringen, wie Erwartungen und Zielvorstel-

lungen für ihr unmittelbares Lebensumfeld, ihre Ortschaft und auch für die Gesamtstadt. Daher wurde methodisch der Ansatz gewählt, zu Beginn in vielen Arbeitsgruppensitzungen zunächst Ortsteilentwicklungskonzepte offen zu diskutieren und diese im Laufe des Verfahrens mit gesamtstädtischen Entwicklungszielen abzugleichen und in Einklang zu bringen.

2. Inhaltlich sollte nicht allein die Ermittlung und Deckung eines Flächenbedarfes in quantitativer Hinsicht erreicht werden, sondern gleichrangig die Förderung von Qualitäten – Umweltqualität, Lebensqualität, Standortqualität usw. für sämtliche Planungssektoren und städtischen Funktionen.

Eine positive Erkenntnis aus dem gewählten Planungsprozess ist, dass eine ausführliche Diskussion über unsere Stadtentwicklung auf sehr breiter Basis geführt wurde. Diese hat für die räumliche Entwicklung der Stadt Peine eine klare Orientierung und ein belastbares Leitbild ergeben, das über den Flächennutzungsplan hinaus wirken wird. Ferner ist hervorzuheben, dass die anspruchsvollen inhaltlichen Ziele sowohl auf Ortsteilebene wie in der Gesamtschau mit einem hohen Maß an Übereinstimmung und Akzeptanz zwischen den Betroffenen vor Ort, den Planern und den fachlich Beteiligten erreicht wurden. Es bleibt zu hoffen, dass sich dieser konstruktive Prozess auch in die Zukunft und in die verbindliche Bauleitplanung der nächsten Jahre transportieren lässt.

Hans-Jürgen Tarrey  
(Stadtbaurat)

# 1. Einleitung

## 1.1 Erforderlichkeit der Planung

"Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." (§1 Abs.3 Baugesetzbuch)

Die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen des letzten neu aufgestellten Flächennutzungsplanes von 1980 sind weitestgehend realisiert worden und der Flächennutzungsplan musste bereits häufig geändert werden. Auch angesichts neuer Tendenzen der Siedlungsentwicklung ist eine Neuorientierung der städtebaulichen Entwicklung notwendig.

## 1.2 Grundlagen

Grundlagen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind:

- **Bauplanungsrecht** mit Baugesetzbuch (BauGB, 2001), Baunutzungsverordnung (BauNVO, 1993) und Planzeichenverordnung (PlanzVO, 1991);

- **Raumordnung:** "Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen" (§1 Abs. 4 BauGB) und müssen dabei die Ziele als verbindliche Vorgaben konkretisieren. Die Vorgaben unterliegen damit nicht der gemeindlichen Abwägung wie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (s. §3 Raumordnungsgesetz);

- **Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**, die übernommen werden (verbindlich festgelegte Gebiete wie Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete), zu Kennzeichnungen führen (hier die sog. Altlasten) oder als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen sind (Fachplanungen wie Landschaftsrahmenplan, Rohstoff-sicherungskarten);

- **Eigene Erhebungen** in Form von Begehungen, Datenanalysen und Prognosen.

## 1.3 Planungsmethodik

Die Stadt Peine hat in Zusammenarbeit mit dem für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beauftragten Planungsbüro für Städtebau Prof. Ackers ein **Moderatives Verfahren** mit einer intensiven Beteiligung von Kommunalverwaltung und Politik, besonders aber der Bürger in den einzelnen Orten durchgeführt (s. Abb.1/1).

"Die **Bürger** sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten." (§3 Abs.1 S.1 BauGB)

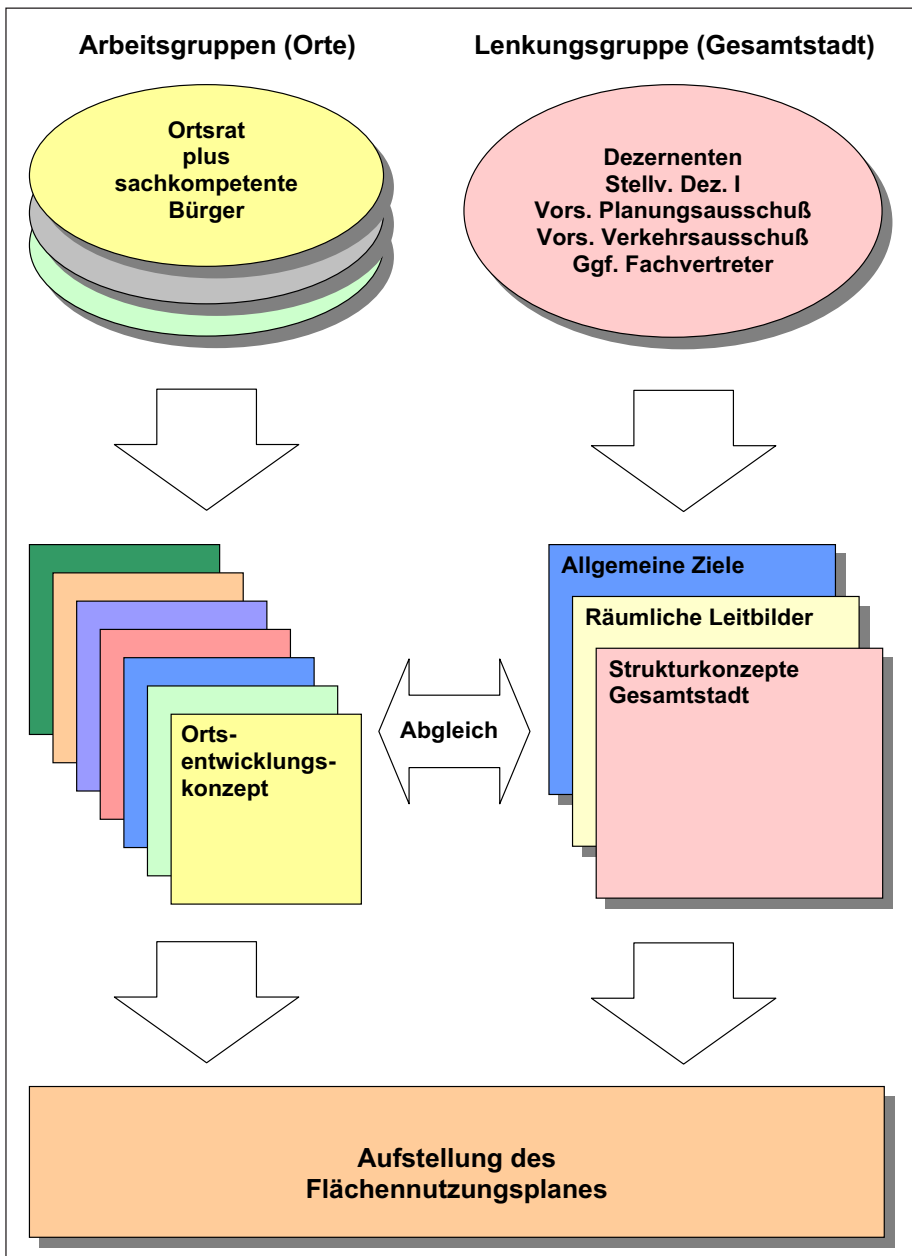
Auf zwei Ebenen – Gesamtstadt und Orte – wurden von November 2000 bis Mai 2001 unter Beteiligung von Planungsbeiräten parallel Entwicklungskonzepte erstellt und im **Gegenstromprinzip** zusammengeführt.

Die so entwickelten Konzepte wurden mit den Planungsgrundlagen im Rathaus ausgestellt (13. bis 31. August 2001), und den Bürgern damit die Möglichkeit für weitere Anregungen gegeben.

Die erste Öffentliche Auslegung des Planwerkes gem. §3 Abs.2 BauGB fand statt vom 25. September bis 24. Oktober 2002.

Nach der Auswertung der Anregungen wurde der Flächennutzungsplan nebst Erläuterungsbericht in der Sitzung am 19. Juni 2003 vom Rat beschlossen. Hiervon ausgenommen sind 6 Teilbereiche bei denen die Darstellungen geändert werden sollen. Sie werden als Ergänzungen zum Flächennutzungsplan vor einem Ratsbeschluss erneut öffentlich ausgelegt. (Weitere Schritte s. Verfahrensvermerke S. 82f)

Abb. 1/1 Moderatives Verfahren: Konzepterstellung im Gegenstromprinzip



#### 1.4 Planungsebenen

Für die Erstellung des Flächennutzungsplanes wurden auf verschiedenen Ebenen Konzepte entwickelt, die hier kurz charakterisiert sind:

##### Allgemeine Leitvorstellungen

- Allgemeine Ziele formulieren grundlegende politische Entwicklungspositionen;
- Räumliche Leitbilder veranschaulichen die städtebaulichen Entwicklungsprinzipien.

##### Strukturkonzepte Gesamtstadt

- sind sektoral gegliedert nach den fünf

Hauptthemen:

1. Natur und Landschaft,
  2. Wirtschaft,
  3. Bevölkerung und Wohnungsbau,
  4. Öffentliche Einrichtungen und Anlagen,
  5. Verkehr und Technische Infrastruktur;
- setzen städtebauliche Rahmen zur qualitätsorientierten räumlichen Verteilung der Funktionen;
  - dienen der Integration der örtlichen Entwicklungsvorstellungen in ein schlüssiges Konzept für die gesamte Stadt.

##### Ortsentwicklungskonzepte

- zeigen die örtlichen Vorstellungen der Siedlungsentwicklung für den Planungszeitraum bis 2015;

- verdeutlichen langfristige Optionen und Potenziale;
- enthalten wichtige raumstrukturelle und gestalterische Hinweise, die über übliche Flächennutzungsplan-Darstellungen hinausgehen.

##### Flächennutzungsplan

- der Flächennutzungsplan dient in erster Linie zur Vorbereitung der Entwicklung von Bebauungsplänen (§8 Abs.2 BauGB);
- er stellt eine Bindung für die beteiligten Träger öffentlicher Belange dar (§7 BauGB);
- er begründet ein Vorkaufsrecht für Wohnbauflächen (§24 Abs.1 BauGB)
- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes haben neuerdings eine stärkere Bedeutung für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§35 Abs.3 BauGB);
- "Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen."* (§5 Abs. 1 S.1 BauGB).
- die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist den vorgenannten Planungsebenen zu entnehmen;
- die Stadt hat Prognosen, Konzepte und damit den Flächennutzungsplan auf das Jahr 2015 ausgerichtet;
- die Konzentration auf die Grundzüge bedeutet z.B., dass auf parzellenscharfe Aussagen bewusst verzichtet wird und die Siedlungsbereiche nur in der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden.

Planungsschritt	Beteiligte
Information	Träger Öffentlicher Belange, Nachbargemeinden
Bestandsaufnahme	örtliche Politiker, Verwaltung
Vorstellung Planungsverfahren und Ablauf	Politiker, Bürger und Verbände
Örtliche Bestandsanalyse, Konzeptvorschläge	örtliche Arbeitsgruppen
Gesamtstädtische Bestandsanalyse, Ziele, Prognosen, Konzepte, Abgleich	Lenkungsgruppe Gesamtstadt
Ankündigung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	Ortsräte und Arbeitsgruppen, Planungsausschuss
Ausstellung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	Bürger
Vorentwurf des Flächennutzungsplanes	Verwaltung
Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes	Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden
Auswertung der Anregungen von Trägern und Nachbargemeinden	Verwaltung
Entwurf Flächennutzungsplan	Verwaltung
Anhörung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes	Ortsräte und Ausschüsse
Anhörung und Auslegungsbeschluss	Planungsausschuss, Verwaltungsausschuss
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung, Öffentliche Auslegung	Bürger
Auswertung der Anregungen	Verwaltung
Prüfung der Anregungen, Beschluss	Ausschüsse, Stadtrat
Ausfertigung der beschlossenen Planfassung	Verwaltung
Genehmigungsverfahren	Bezirksregierung
Wirksamkeit des Planes durch öffentliche Bekanntmachung	

Abb. 1/2 Planungsablauf

## 2. Allgemeine Leitvorstellungen

### 2.1 Raumordnung

**Der Flächennutzungsplan ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnung des Landes (Landesraumordnungsprogramm (LROP 1994 mit Änderung und Ergänzung 2002) und der Region (Regionales Raumordnungsprogramm (RROP, 1995) anzupassen. Außerdem sind die Grundsätze der Raumordnung von Bund (§2 Raumordnungsgesetz) und Land (LROP 1994 Teil 1 mit Änderung und Ergänzung 2002) bei der Abwägung zu berücksichtigen.**

#### **Raumordnung des Landes**

Die Stadt Peine ist Mittelzentrum im "Ordnungsraum" (Verdichteter Raum) Braunschweig. Peine hat damit u.a. die Aufgaben, die Funktion als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken, sowie zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen - sowohl für die Stadt als auch für das Umland.

Peine liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Oberzentren Braunschweig (ca. 25 km), Salzgitter (ca. 20 km), Hannover (ca. 35 km) und Hildesheim (ca. 35 km).

Die Raumordnungsziele aus dem Jahr 2002 zum großflächigen Einzelhandel (C 1.6 LROP) betreffen nicht die diesbezüglichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die dargestellten Flächen liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die neuen Raumordnungsziele zur Rohstoffgewinnung (C 3.4 LROP) berühren keine Grundzüge der Bodennutzung für das Stadtgebiet Peine. Die Grundsätze und Ziele der Landesraumordnung werden durch die Ziele des RROP 1995 für den Großraum Braunschweig konkretisiert und um eigene ergänzt (s. Kap. 3).

#### **Auszug aus den beschreibenden Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP)**

#### **B Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes**

##### **B 4 Ordnungsräume**

**02** In Ordnungsräumen ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die

- zentralörtliche Funktionen erhält und stärkt,
- ... auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet ist ...,
- eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von

Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördert,

- unausgewogene räumliche Standortkonzentrationen verhindert,
- eine ausreichende Wohnraumversorgung ... ermöglicht, dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht wird und den Wohnungsbedarf an vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Schwerpunkten für Wohn- und Arbeitsstätten konzentriert,
- die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen Siedlungseinheiten offenhält und die Freiraumfunktionen sichert, ...

#### **B 6 Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen**

**01** Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf das zentralörtliche System auszurichten. ...

**03** Es sind bereitzustellen:

- ... in Mittelzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf,
- in Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Zentrale Orte höherer Stufe haben zugleich auch die Versorgungsaufgaben nachrangiger Zentraler Orte zu erfüllen ...

**05** Die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen, die von der Bevölkerung und der Wirtschaft aufgesucht werden (zentrale Einrichtungen), sind möglichst im Zentralen Ort zusammenzufassen, so daß sie mit jeweils zumutbarem Zeitaufwand erreicht werden können und vertretbar ausgelastet sind. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft auszurichten.

**06** Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte zu sichern und zu verbessern, unter anderem durch

- Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen in Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und Geschoß-, Mietwohnungsbau, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Naherholung,
- Erweiterung des Bildungs-, Sozial- und Kulturangebotes in den Gemeinden mit

zentralörtlicher Funktion; dazu gehören insbesondere Schulen, Kindertagesstätten und Sportanlagen sowie Einrichtungen der Erwachsenenbildung und der Kunst, öffentliche Bibliotheken, Museen sowie Konzert- und Theaterveranstaltungen,

- Ausbau einer auf die zentralen Einrichtungen ausgerichteten Versorgungs- und Siedlungsstruktur,
- Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen, insbesondere durch Sicherung und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs und durch Ausbau des Radwegenetzes,
- Erhöhung des Leistungsaustausches zwischen Zentralen Orten unterschiedlicher Stufe, insbesondere durch die Verbesserung der Verkehrsverbindungen.

**07** ... Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten haben Gemeinden mit mittel- und oberzentraler Funktion ... In ihnen ist durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus - insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen -, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen.

Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten haben Gemeinden mit ober- und mittelzentraler Funktion ... In ihnen ist durch Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen ...

#### **C 1.6 Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen**

**01** Mittelzentren sind:

... **Peine**, ...

#### **Auszug aus der Begründung zum LROP: Zu B6:**

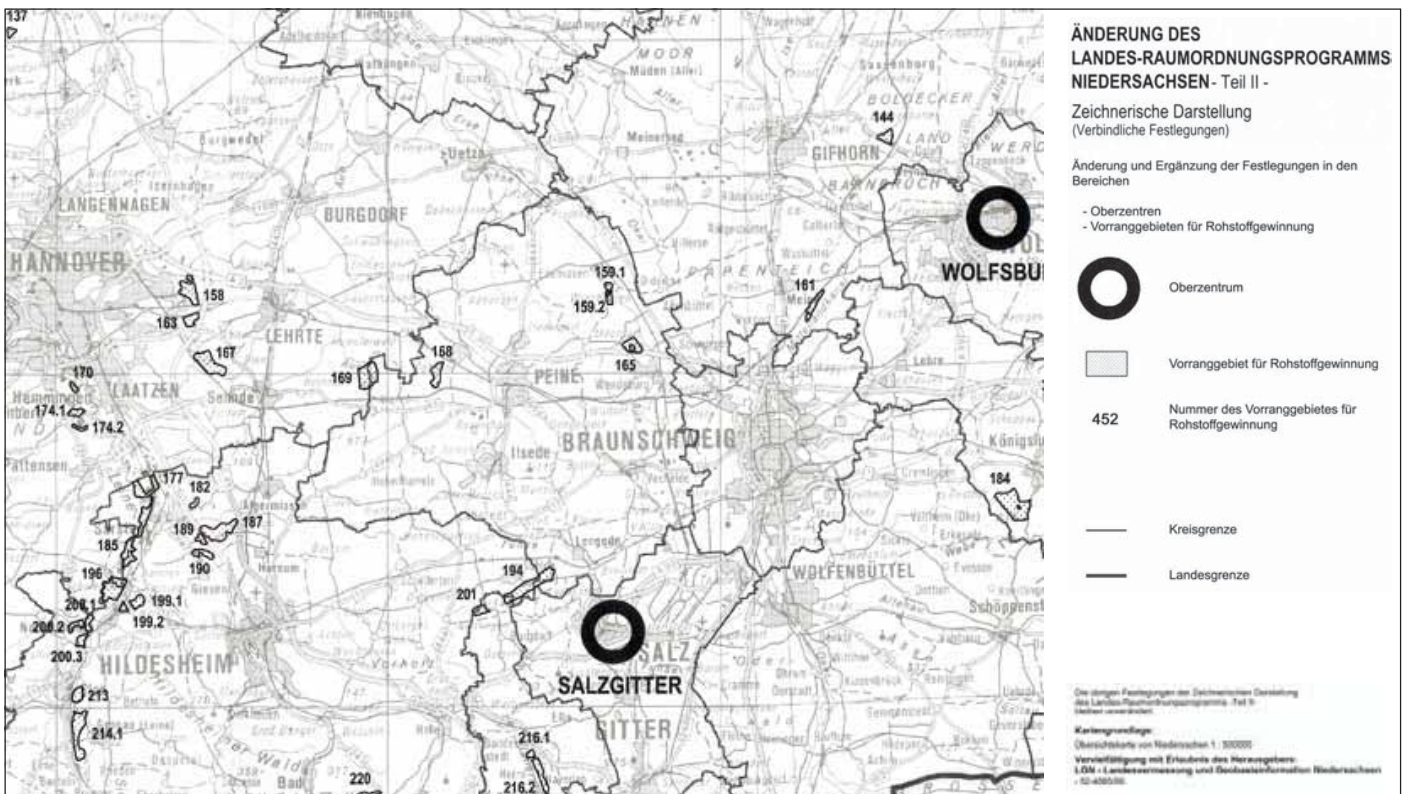
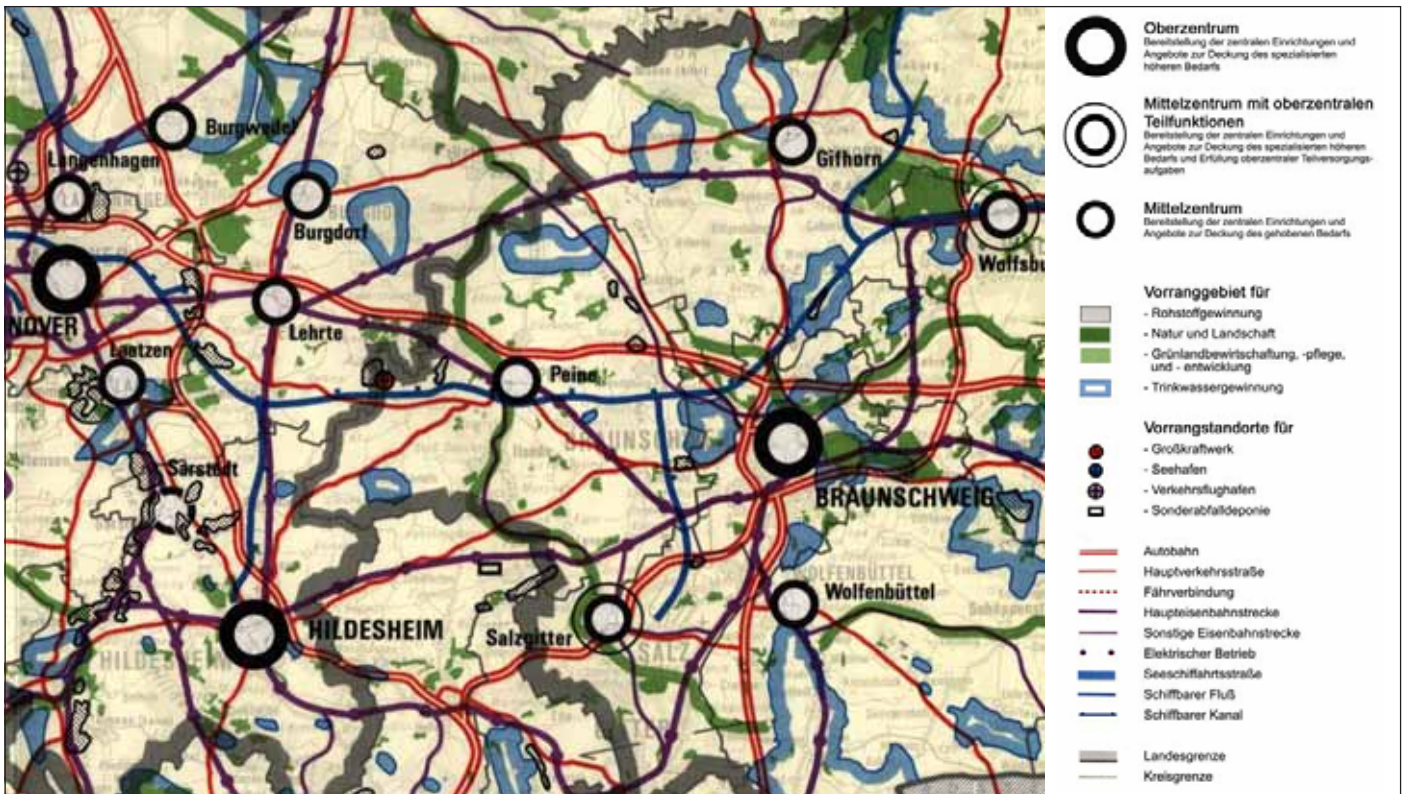
... Die Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf das zentralörtliche System muss ... im Interesse ... der Kommunen liegen. Ziel ist es, Bevölkerungszunahmen dort zu unterstützen, wo die aufwändige Infrastruktur in angemessener Erreichbarkeit ... zur Verfügung gestellt wird, um deren optimale Ausnutzung zu gewähr-



leisten. Die Möglichkeit, auch außerhalb der Zentralen Orte in kommunaler Verantwortung Siedlungsentwicklung zu betreiben, wird dadurch nicht berührt. D. h., dass auch bei Nutzung der in den

Zentralen Orten gebotenen Vorteile die Schaffung weiteren Wohnraums in allen ... Gemeindeteilen ohne zentralörtliche Bedeutung möglich ist. ...

Abb. 2.1/1 LROP Niedersachsen 1994 - Auszug Zeichn. Darstellung  
Abb. 2.1/2 LROP Niedersachsen - Änderung und Ergänzung 2002 - Auszug Zeichnerische Darstellung





## 2.2 Stadtentwicklung

### 2.2.1 Allgemeine Ziele der Stadtentwicklung

#### Natur und Landschaft:

- Erhaltung der Ökosysteme der Niederungen, Moore, Wälder (Natur- und Landschaftsschutz) und Biotopvernetzung
- Räumlich gestaltete Erholungs- und Siedlungslandschaft
- Punktuelle Konzentration publikumsintensiver Erholungsfunktionen
- Beschränkung von Landschaftsverbrauch durch Siedlungen
- Sicherung ertragreicher Böden für die Landwirtschaft

#### Wirtschaft:

- Sicherung des Industriestandortes
- Entwicklung Peines als zukunftsfähiger

Wirtschaftsstandort auch für neue Branchen  
 - Bindung der Kaufkraft an die Stadt (Mittelzentrum)

- Sicherung der Nahversorgung der Bewohner aller Ortsteile
- Sicherung der Land- und Forstwirtschaft

#### Bevölkerung und Wohnungsbau:

- Stabilisierung der Bevölkerungszahl bei ca. 50.000 Einwohner
- Breites Angebot unterschiedlicher Siedlungsformen bei Vorrang für den Einfamilienhausbau
- Stützung der sozialen Integration durch Ausbau der Siedlungskerne
- Stützung der Zentralität von Kern- und Innenstadt
- Bindung einkommensstarker Bevölkerungsgruppen an die Stadt

#### Öffentliche Einrichtungen und Anlagen:

- Sicherung der vielfältigen Kernstadtfunktionen
- Bestand: Auslastung von Schulen, Kindergärten, Sportstätten und anderen öffentlichen Einrichtungen in Kernstadt und Ortsteilen
- Ausbau / Neubau: Beschränkung auf wirtschaftlich vertretbare Infrastruktur

#### Verkehr und technische Infrastruktur:

- Verbesserung der Erreichbarkeit von Zielen für alle Einwohner (Mobilität)
- Verringerung der Belastungen durch Verkehr
- Ausbau / Neubau: Beschränkung auf wirtschaftlich vertretbare Infrastruktur (z. B. Verkehr und Abwasser)

### 2.2.2 Räumliche Leitbilder

#### Radial auf die Stadtmitte bezogene Haupttrichtungen der Siedlungsentwicklung

- Stärkung der Innenstadt als Zentrum von Stadt und Landkreis
- wirtschaftliche Bündelung von Verkehrsverbindungen und Anlagen der technischen Infrastruktur
- Ausnutzung der durch den neuen Autobahnanschluss und die neue Entlastungsstraße verbesserten Standortbedingungen im Nordosten und Süden der Stadt
- Schonung der Bördeböden durch vorrangige Inanspruchnahme der Geest nördlich Kanal und Bahn für Siedlungszwecke

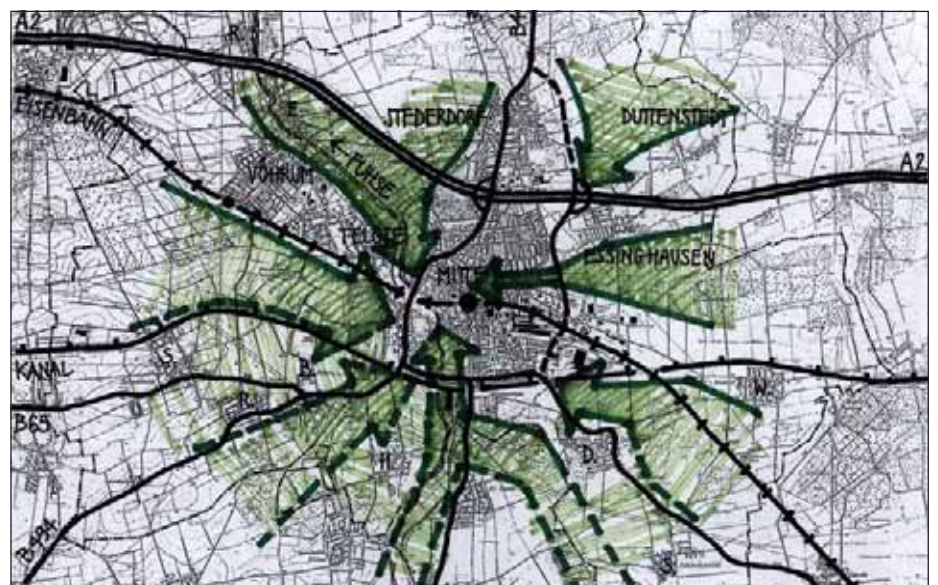
Abb. 2.2/1 Leitbild Besiedlung



#### Bis an die Stadtmitte reichende Landschaftsräume und Grünflächen

- wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten für alle Einwohner
- ökologische Ausgleichsräume
- Offenhaltung klimatisch günstiger Luftschneisen

Abb. 2.2/2 Leitbild Landschaft





**Gliederung der Hauptsiedlungsgebiete durch grüne Zäsuren:**

- Ablesbarkeit der Ortschaften und Siedlungseinheiten
- ökologische Brücken
- Standorte von Freizeit- und Erholungsanlagen und öffentlichen Einrichtungen

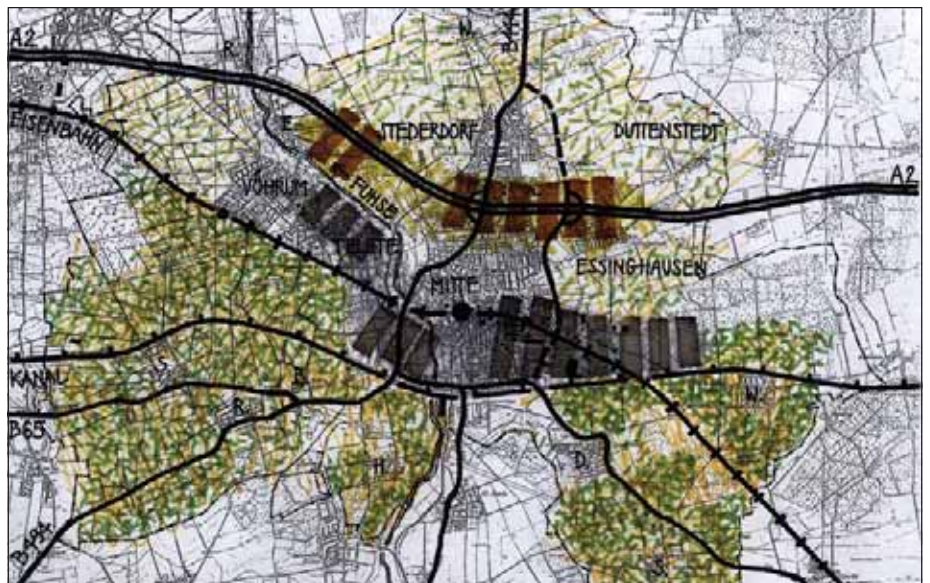
Abb. 2.2/3 Leitbild Grüne Zäsuren



**Sichtbare Ausgewogenheit aller 3 Wirtschaftssektoren im Stadtgebiet mit natürlich und historisch begründeten Schwerpunkträumen:**

- Landwirtschaft im gesamten Stadtgebiet mit den besten Böden südlich Eisenbahn und Kanal
- Industrie und Gewerbe entlang Eisenbahn und Kanal
- neue Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte im Norden mit Autobahnananschluß

Abb. 2.2/4 Leitbild Wirtschaft



**Zwei Vorzugsräume für Freizeitaktivitäten mit unterschiedlichen Akzentsetzungen:**

- im Norden publikums- und investitionsintensive Anlagen auf beiden Seiten der Autobahn
- im Süden für naturnahe Erholung zwischen Handorfer Teichen und Fürstener Holz außerhalb des Stadtgebietes

Abb. 2.2/5 Leitbild Freizeit





# 3. Gesamtstädtische Entwicklung

## 3.1 Natur und Landschaft

### 3.1.1 Regionale Ziele der Raumordnung

**Auszüge aus der Beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP):**

#### **D 1.5 01 Erhalt der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes**

Typische Übergänge von bebauten Ortslagen zur Landschaft sind zu erhalten bzw. bei abschließenden Siedlungserweiterungen zu berücksichtigen. Auf eine landschaftsgerechte Einbindung und Gestaltung der Ortsränder durch standorttypische Gehölze möglichst einheimischer Herkunft ist zu achten.

#### **D 1.5 07 (4) Vorranggebiete für Freiraumfunktionen, Regionales Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept**

... In den "Vorranggebieten für Freiraumfunktionen" sind die Freiräume wegen ihrer ökonomischen, ökologischen oder sozialen Funktion, insbesondere zur ortsübergreifenden Gliederung des Siedlungsraumes, als klimaökologisch bedeutsame Freiräume sowie für wohnungsnah und landschaftsbezogene Erholungsmöglichkeiten zu sichern und weiter zu entwickeln. "Vorranggebiete für Freiraumfunktionen" dürfen weder durch Besiedlung noch durch andere Nutzungen in ihrer jeweiligen Freiraumfunktion beeinträchtigt werden.

#### **D 2.1 01 Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft**

... Neben den besonders wertvollen Kernbereichen müssen naturschutzrechtliche Schutzgebiete – soweit erforderlich – auch ausreichend bemessene Pufferzonen zum Schutz vor Beeinträchtigungen umfassen. ...

#### **D 2.1 02 Regionales Biotopverbundsystem**

... Die regional bedeutsamen Vernetzungselemente eines großräumigen Biotopverbundes sind die in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten Bestandteile der "Vorsorge- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft" ... Diese sind u.a. das Fließgewässersystem einschließlich seiner Auenbereiche, die Feuchtgebiete und die naturnahen Wälder.

... Das regionale Biotopverbundsystem soll - soweit erforderlich - auf der Grundlage von gemeindlichen Planungen und Konzepten (...) ergänzt werden.

#### **D 2.1 06/07 Biotopentwicklung**

... Für die Biotopentwicklung sollen vorrangig Böden mit besonderen, extremen Bodeneigenschaften genutzt werden, um die Entwicklung spezialisierter und in der Regel wertvoller Biotoptypen zu fördern. Bei Flächen, die dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheiden, ist zu prüfen, ob sie standortgerecht aufgeforstet, zu Zwecken des Biotopschutzes gestaltet oder der Sukzession überlassen werden können.

#### **D 2.1 12 Einbindung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in überörtliche Planungen**

Großflächige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von Einzelvorhaben ... sowie im Rahmen der Bauleitplanung dargestellte bzw. festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und gemeindliche Schwerpunkträume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenpools) sollen – soweit fachlich und rechtlich möglich - unter Berücksichtigung raumordnerischer Ziele in überörtliche Planungen zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft, wie z.B. in den regionalen Biotopverbund, eingebunden werden.

#### **D 3.3 02 Artenvielfalt der Wälder, Wildhege, Waldränder**

Der Wald sowie die Waldränder sind aufgrund ihrer wichtigen ökologischen Funktionen und ihrer Bedeutung für die Erholung, der Notwendigkeit des freien Zugangs und der ungehinderten Sicht auf landschaftsprägende Waldbestände sowie aufgrund des Brandschutzes in einer ausreichenden Pufferzone von Bebauung freizuhalten.

#### **D 3.3 03 Gebiete zur Vergrößerung des Waldanteils**

Besonders in der Umgebung der Mittel- und Oberzentren und den Gemeinden mit einem Waldanteil unter 22,6 % (Landesdurchschnitt) ist unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien eine Vergrößerung des Waldanteils durch standortgemäße Wälder anzustreben. Waldvermehrung ist vor allem dort zu fördern, wo der Wald besondere Funktionen erfüllt. Erstaufforstungen sind zwischen Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz abzustimmen ...

#### **D 3.4 03/05 Vorrang- und Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung**

... Der Abbau oberflächennaher Rohstoffe ist möglichst auf die in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten "Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung" sowie auf die "Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung" zu konzentrieren.

#### **D 3.4 08 Räumliche Abbauplanungen, Folgenutzungen**

... Die Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung durch eine bedarfsgerechte Darstellung und Festsetzung von Flächen für Abgrabungen oder für



Abb. 3.1/1 RROP - Auszug Natur und Landschaft



die Gewinnung von Bodenschätzen und ihrer Folgenutzung zur Steuerung eines planvollen, sparsamen, umweltverträglichen und konzentrierten Abbaus oberflächennaher Rohstoffe beitragen.... Aufgrund der vorherrschenden intensiven Nutzung der Kulturlandschaft ist in der Regel auf das Folgenutzungsziel "Naturschutz" und "Naturnahe Nutzung" hinzuwirken. ...

**D 3.8 01 Wohnungsnahe Erholungsflächen**  
In den Ober- und Mittelzentren kommt der Entwicklung eines Freiflächen-

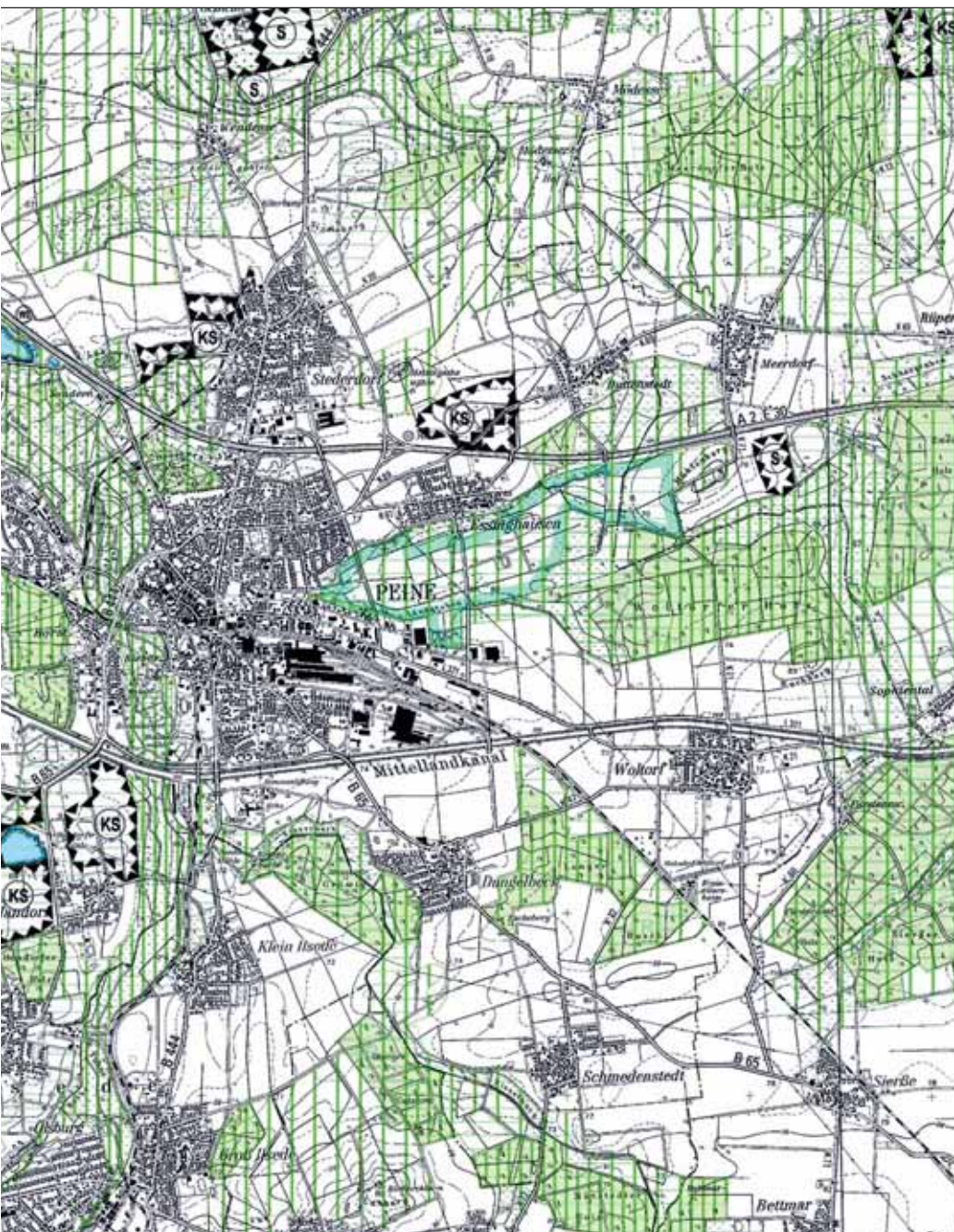
systems mit Bezügen in die freie Landschaft besondere Bedeutung zu. Die Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planung.

**D 3.8 02 Vernetzung durch Grünzonen**  
Die Belastung der Landschaft durch den Erholungsverkehr ist möglichst gering zu halten. Zu diesem Zweck und zur Verbesserung der Bedingungen für die aktive Naherholung sind die wohnstandortnahen Erholungsflächen mit den überörtlichen Erholungsgebieten und diese untereinander mittels Grünzonen, die sich für die Aufnahme von Fuß- und Rad-

wegen eignen, zu vernetzen, zu erschließen und zu verbinden.

**D 3.8 10 Regional bedeutsame Rad-, Reit- und Wanderwege**

... Weiterhin ist ein aufeinander abgestimmtes System von regional bedeutsamen Rad-, Reit- und Wanderwegen weiterzuentwickeln. ... Alternative Streckenführungen sollten für die Radwanderwege entwickelt werden, die derzeit auf Hauptverkehrsstraßen liegen. ...





**3.1.2 Städtische Entwicklungsziele – Strukturkonzept**

**Wegen ihrer engen Beziehungen zum Sektor Natur und Landschaft werden die Themen Durchgrünung der Siedlungsgebiete und Erholung im Freien hier abgehandelt. Dies gilt auch für das Thema Abbau von Ton und Kiessand. Eigentlich zum Sektor Wirtschaft gehörend, ist für die Stadt aber langfristig die Frage der Rekultivierung, also Wiedereingliederung der betroffenen Flächen in die Landschaft und den Naturhaushalt von besonderem Interesse.**

Naturräumlich liegt Peine im Übergang von Geest (nördlich) und Börde (südlich). Die Gemarkungen Dungenbeek, Schmedenstedt und Woltorf weisen Tendenzen zum Bördecharakter auf, allerdings verläuft die Grenze nach der geographischen Landesaufnahme im Westen südlich der Bahnlinie und im Osten entlang der Pisserniederung. Die Geest wird stark geprägt durch weiträumige, kaum gegliederte Ackerfluren (Sand- und Braunerden) aber auch flache Niederungen (v.a. Fuhse und Schwarzwasser) und

Moorböden (Wendesser Moor und Trentelmoor) in Teilräumen. Neben dem Woltorfer Holz existieren nur einzelne kleine, meist wenig naturnahe Wälder. Das Bördegebiet ist charakterisiert durch weiträumige Ackerfluren, die zumindest im südöstlichen Stadtgebiet durch landschaftsprägende, meist naturnahe Wälder und Gehölze gegliedert sind (vgl. Landschaftsrahmenplan, 1993, S. 4-11).

**Besonders pfleglicher Umgang mit den Niederungen, allen voran Fuhse, Schwarzwasser und Pisserbach, sowie mit den Wäldern**

Nahezu alle Niederungs- und Feuchtgebiete stehen unter Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutz: nördliche Fuhseniederung, Schwarzwasser und Wendesser Moor; s. Abb. 3.1/2). Bei drei weiteren wesentlichen Gebieten des regionalen Biotopverbundsystems wird die Aufnahme eines Verfahrens zur Unterschutzstellung befürwortet:

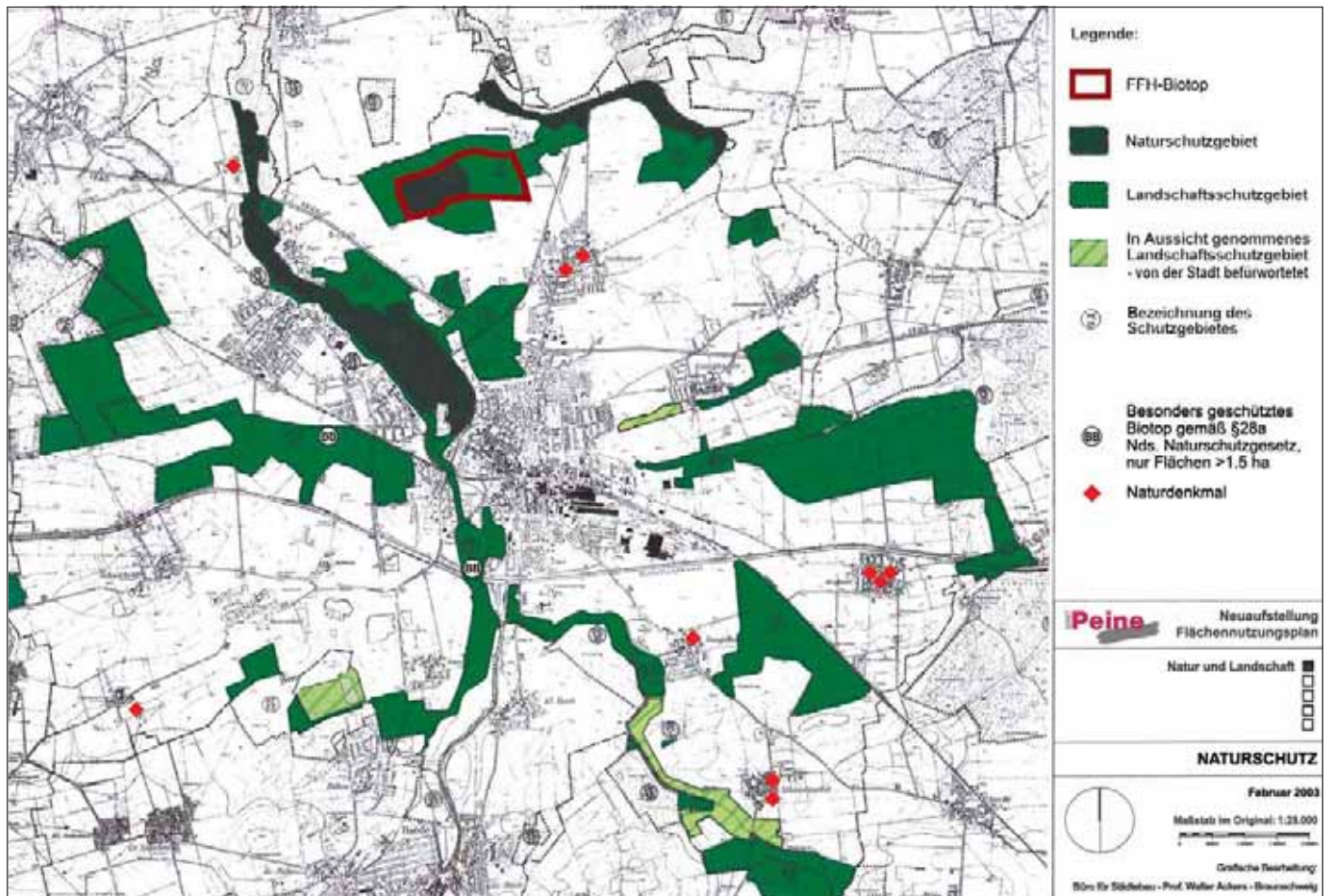
- die Pisserniederung westlich und südwestlich von Schmedenstedt,
- der Anglerteich mit Uferbereich westlich Handorf,

- die Niederung des Wellengrabens südlich Essinghausen (Teil des Vorranggebietes für Freiraumfunktionen im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995). Auch alle Wälder stehen unter Landschaftsschutz. Je nach Art und Lage stehen unterschiedliche Bedeutungen im Vordergrund (vgl. §1 NWaldLG):

- wirtschaftlicher Nutzen,
- Schutz, besonders für die Umwelt
- Erholung der Bevölkerung

In nur wenigen Fällen sind neue Bauflächen in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten vorgesehen. Erläuterungen hierzu sind bei den jeweiligen Ortsentwicklungskonzepten zu finden. Auch die Gebiete, bei denen die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. als „geschützter Landschaftsbestandteil“ erfüllt sind, werden nicht mit Bauflächen überplant und grenzen nur vereinzelt an solche.

*Abb. 3.1/2 Naturschutzrechtliche Gebiete, Biotop und Denkmäler*





### Berücksichtigung umweltschützerischer Belange des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan - Grünflächenrahmenkonzept der Stadt Peine von 1991 bis 1993 enthält umfangreiche Bestandsaufnahmen, Analysen und Konzepte, die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Rahmen und Ziel gebend geworden sind und bei der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu berücksichtigen sind, z.B. „schutzwürdige Freiraumbestandteile im Siedlungsbereich“.

Der prognostizierte Flächenbedarf für Siedlungszwecke bedingt jedoch Abweichungen von landschaftplanerischen Konzepten, wie dem Zielkonzept, Karte Nr. 24. Die Konzentration der notwendigen Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte nahe Kernstadt und Autobahn erfordert hier die Inanspruchnahme von „Flächen ohne Schutzstatus, die aus landschaftplanerischer Sicht freizuhalten sind“. Bei einzelnen Ortsteilen erfordert eine am Eigenbedarf orientierte Siedlungsentwicklung auch die Überschreitung der „Siedlungsgrenzen aus landschaftplanerischer Sicht“.

Die räumlichen Leitbilder, Strukturkon-

zepte und Darstellungen des Flächennutzungsplanes basieren auch auf seitdem überarbeiteten Raumordnungszielen und Fachplanungen.

Die Siedlungsentwicklung wird jedoch beschränkt auf Ackerflächen im wesentlichen der Geest (naturferner Biotoptyp, vgl. Karte 4 Landschaftsplan Peine (LP)). Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete (vgl. Karte 14 LP, Abb. 3.1/3) werden nicht überplant. Das Vorkommen von Lebensräumen besonders schutzwürdiger Tierarten auf für Siedlungszwecke vorgesehenen Flächen ist nicht bekannt und muss erst bei der Aufstellung von Bebauungsplänen überprüft werden.

### Begrenzung der Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung auf das notwendige Maß

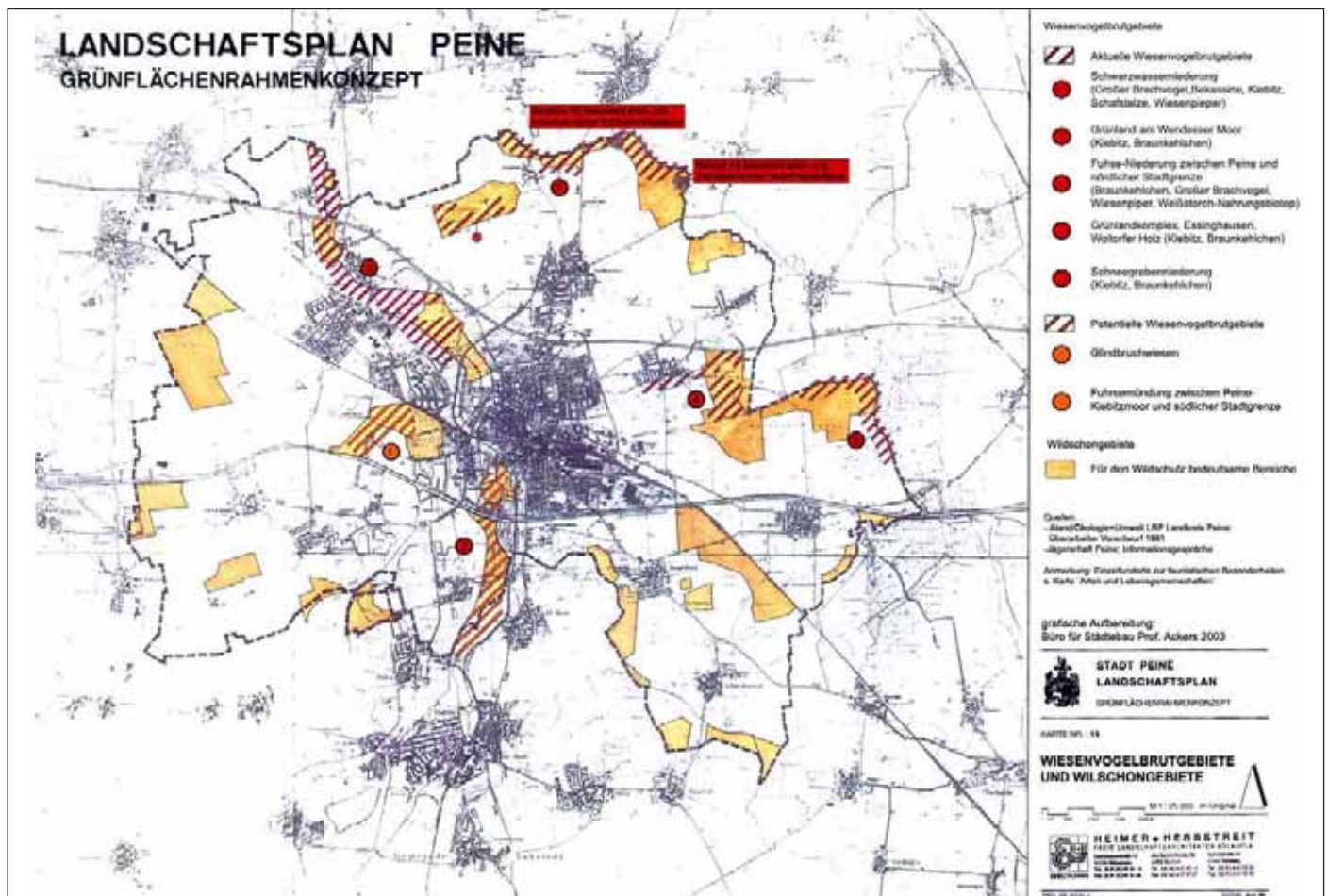
Wie in den Kapiteln 3.2 und 3.3 erläutert, dient die Siedlungsentwicklung in Art und Umfang dem raumordnerischen Ziel, Peine mit Einwohnerzahl, Wirtschaftskraft und Öffentlicher Infrastruktur als Mittelzentrum zu erhalten und weiter zu entwickeln. Grundgedanke ist das an Nachhaltigkeit orientierte regionalplanerische

Leitbild der „dezentralen Konzentration“ (vgl. RROP D 1.1 01) mit der Annahme, dass Entwicklungsschwerpunkte besonders in Ober- und Mittelzentren die regionale Flächeninanspruchnahme und die ebenfalls ökologisch bedenkliche Verkehrszunahme begrenzen helfen.

Die Flächeninanspruchnahme und die Verkehrszunahme sollen im Sinne der **Nachhaltigkeit** besonders begrenzt werden durch:

- Nutzungsmischung,
  - Schwerpunktbildungen und Siedlungsachsen,
  - Ansatz eines reduzierten Bruttobaulandbedarfs je Wohnung,
  - Verbesserte ÖPNV-Erschließung,
  - Respektierung ökologischer Belange.
- Zur Sicherung der Entwicklung enthält der Flächennutzungsplan zusätzliche Bauflächen als notwendige Handlungsreserven, die bei planmäßiger Entwicklung bis 2015 nicht bebaut werden sollen.

Abb. 3.1/3 Wiesenvogelbrutgebiete und Wildschongebiete, Landschaftsplan Peine, Karte Nr. 14



**Vorrang von Ausgleichsmaßnahmen in der Nähe des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft richten sich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 8, 8a Bundesnaturschutzgesetz). Die nach diesen Vorschriften eventuell erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen weitestgehend in der Nähe des Eingriffs durchgeführt werden.

**Grünverbindungen durch Siedlungsgebiete und sorgfältige Ausbildung der Siedlungsränder**

Die Baugebiete sollen, dem Gartenstadt-Leitbild und den historischen Qualitäten Peines z.B. in der Kernstadt Nordost folgend, stark durchgrünt werden. Wichtige Strukturelemente sind dabei neben privaten Gärten öffentliche Grünverbindungen, innerörtlich und an den Ortsrändern, mit ökologischer, sozialer und gestalterischer Bedeutung. Ökologisch dienen sie der Vernetzung von Biotopen. Außerdem sollen sie attraktive wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten bieten und einer stärkeren Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Gebiete in der freien Landschaft entgegenwirken. Begrünte Ortsränder mindern zudem die Konflikte zwischen den Ortslagen und der offenen Landschaft. Die Abbildung 3.1/4 zeigt mögliche Gestaltungen für solche einge-

grünten Siedlungsränder.

**Vergrößerung der Biotopvielfalt, besonders des Waldanteils, und stärkere Vernetzung der Biotope in Feldflur und in Siedlungsgebieten**

Freiwillige Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, die nicht in unmittelbarer Nähe des Eingriffs durchgeführt werden können, sollen vorzugsweise innerhalb sogenannter **Flächenrahmen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft** konzentriert werden (vgl. Abb. 3.1/5).

Ausgleichende Eingriffe in den Naturhaushalt werden nicht nur durch Baulandentwicklung verursacht. Zu nennen sind außerdem z.B. Straßenbau, Flurbereinigung, Windenergieanlagen und der Abbau von Kiessand und Ton.

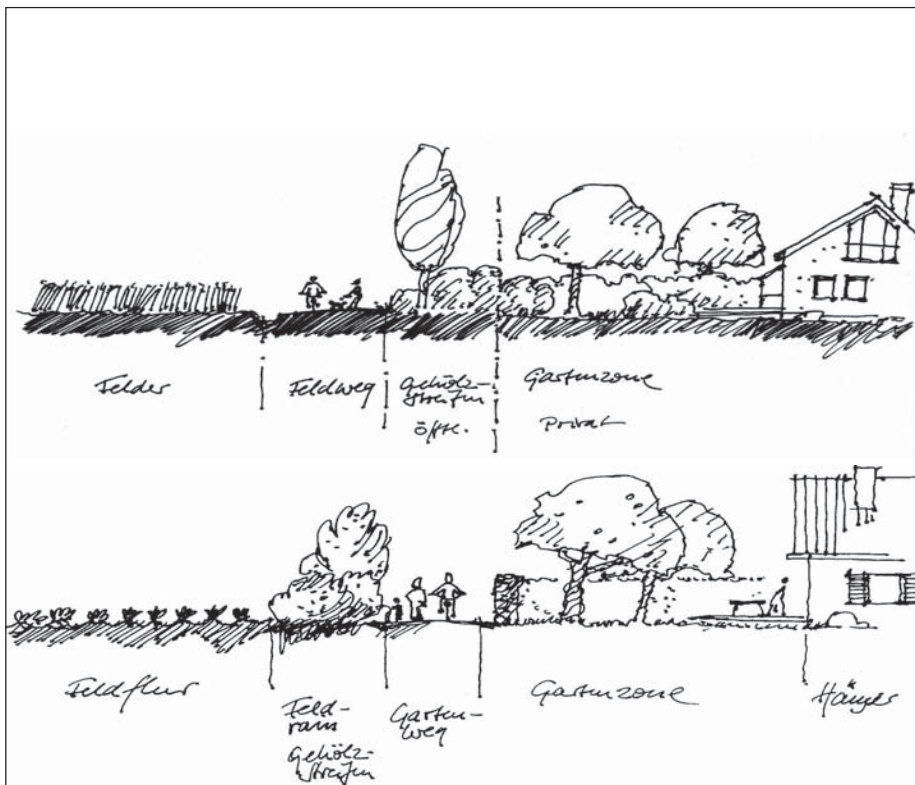
In den Flächenrahmen sind hauptsächlich folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- **Entwicklung naturnaher Wälder und Gehölze:** Wälder haben eine herausragende ökologische Bedeutung. Der Waldanteil am Stadtgebiet liegt mit rd. 9% weit unter dem Landesdurchschnitt (rd. 22%). Weitere Aufforstungen sind vor allem im Norden und Westen anzustreben. In Eixe

Abb. 3.1/4 Vorschläge zur Gestaltung der Ortsränder

Abb. 3.1/5 Natur und Landschaft

sind allerdings bereits großflächige Waldentwicklungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Flurbereinigung und Autobahnausbau verbindlich vorgesehen, sodass hier zunächst kein weiterer Bedarf gesehen wird. Grünlandflächen sollen für eine Aufforstung nur dann genutzt werden, wenn dadurch wertvolle Biotope nicht beeinträchtigt werden. Weitere Gesichtspunkte der Wahl neuer Waldstandorte sind dem Landschaftsrahmenplan S. 314f zu entnehmen. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Forstlichen Rahmenplan sind die dort vorgesehenen Waldvermehrungsflächen außerdem zu berücksichtigen.





**- Wiederherstellung von extensiv genutztem Dauergrünland in Niederungen:**

Mit der intensiven Landbewirtschaftung sind in der Vergangenheit häufig Wiesen zu Ackerflächen umgebrochen worden, vor allem im Süden (Börde) aber auch im Norden. Extensiv genutzte Wiesen sind wichtige Biotope für Pflanzen und Tiere, besonders in Verbindung mit Gehölzen und Gewässern.

**- Neuanlage von Gehölzstreifen entlang Niederungen und in der Feldmark:**

Gehölzstreifen können in Form von ca. 5 bis 20 m breiten Hecken und Baumreihen mehrere Funktionen erfüllen:

- Vernetzung von Biotopen – besonders

in der Feldmark,

- Strukturierung Landschaftsraum,
- Bildung von Rückzugsräumen für Tiere,
- Verbesserung der Erholungsqualität entlang von Wegen,
- Schutz gegen Bodenerosion,
- Puffer zwischen Ackerflächen und Gewässern.

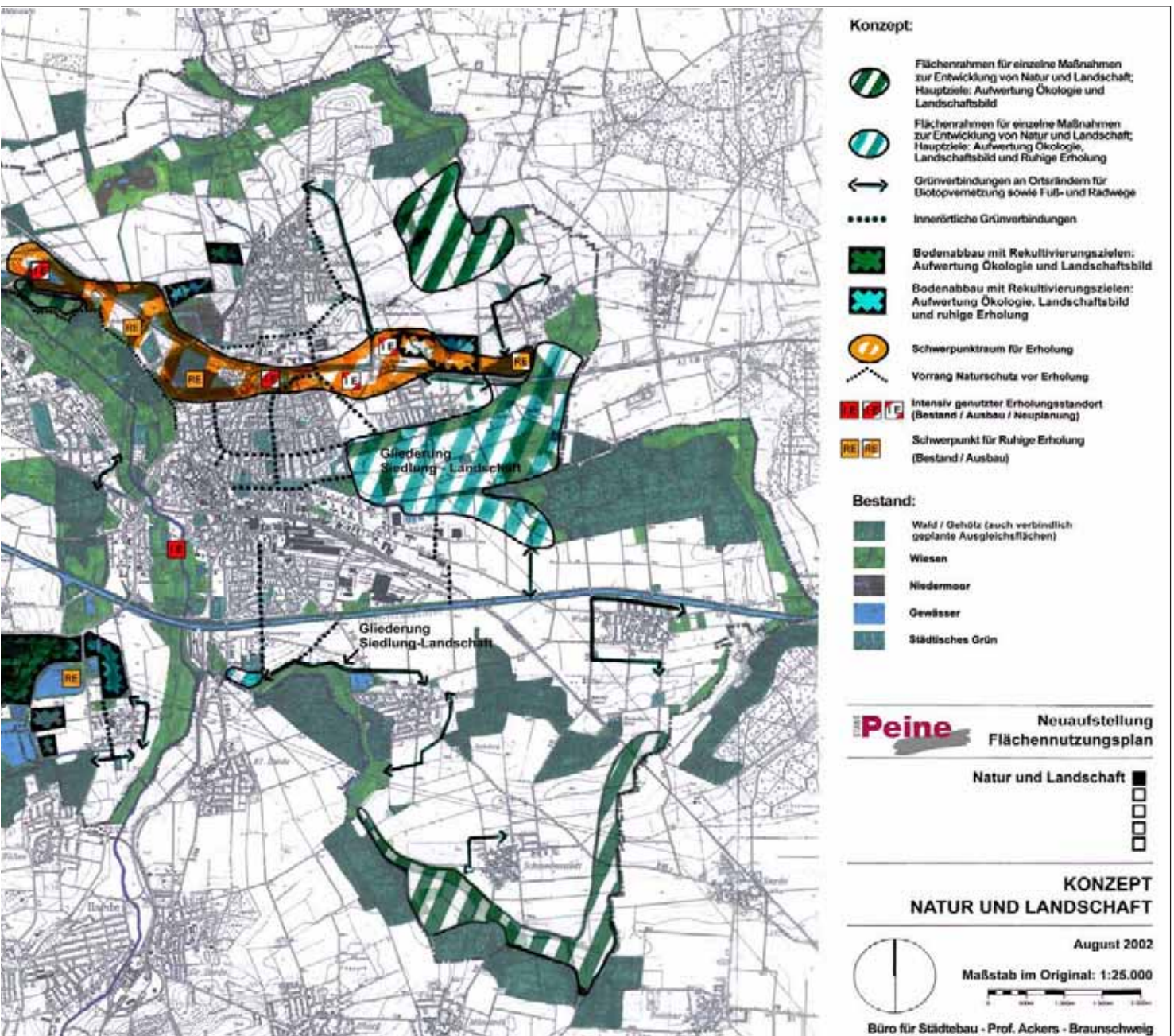
**Kriterien für Art und Lage der Flächenrahmen sind neben den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms:**

- starkes Defizit an Biotopen und Biotopvernetzung,
- ökologisches Aufwertungspotential

(besonders Äcker und Böden mit extremen Standorteigenschaften, vgl. Karte 20 Landschaftsrahmenplan),

- defizitäres Landschaftsbild (ausgeräumte Landschaft),
- Gliederung Siedlung - Landschaft,
- aktuelle und bereits geplante Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft,
- Optionen in möglichst allen Ortsteilen,
- Defizit an Naherholungsmöglichkeiten,
- vergleichsweise geringe Bodenproduktivität (s. Kap. 3.2.2 Abb. 3.2/2),
- Rohstofflagerstätten (s. Abb. 3.1/8),
- Verfügbarkeit von Flächen.

Die **Arbeitskarte des Landkreises** zur





Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans wurde weitgehend berücksichtigt. Im Strukturkonzept sind jedoch nicht alle 'Suchräume' und 'Verbindungsachsen' der Arbeitskarte übernommen worden, da sie über den mittelfristigen Bedarf weit hinaus gehen. Das betrifft besonders einzelne Suchräume zweiter Priorität und weitgehend vorhandene Verbindungsachsen.

Die Suchräume Vöhrum-Landwehrgraben und zwischen Kernstadt und Dungalbeck decken sich großenteils mit wichtigen Siedlungsflächen der beiden Entwicklungsschwerpunkte. Hier werden die mit den Suchräumen verbundenen landschaftsplanerischen Ziele in Grünverbindungen gebündelt und konzentriert.

Die Flächenrahmen für einzelne Ausgleichsmaßnahmen für die Ortsteile Schwicheldt, Rosenthal und Berkum sollen die Vernetzung von Hainwald und Glindbruch unterstützen. Die außerordentlich günstig zu bewirtschaftende Flächen der Bördeböden sollen der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Auf dem Gemarkungsgebiet von Röhre wird wegen der nur geringen Siedlungs-

entwicklung kein Flächenrahmen dargestellt. Abweichend von der Arbeitskarte des Landkreises beinhalten die Flächenrahmen auch Niederungsbereiche mit hohem Grünlandanteil. Ziel ist, auf bestehenden Ackerflächen wieder Dauergrünland und Gehölzstreifen herzustellen und somit die Biotopverbände entlang der Fließgewässer zu stärken.

**Durch den großzügigen Zuschnitt der Flächenrahmen entstehen Handlungsspielräume, die dazu genutzt werden sollen, die jeweilige Maßnahme**

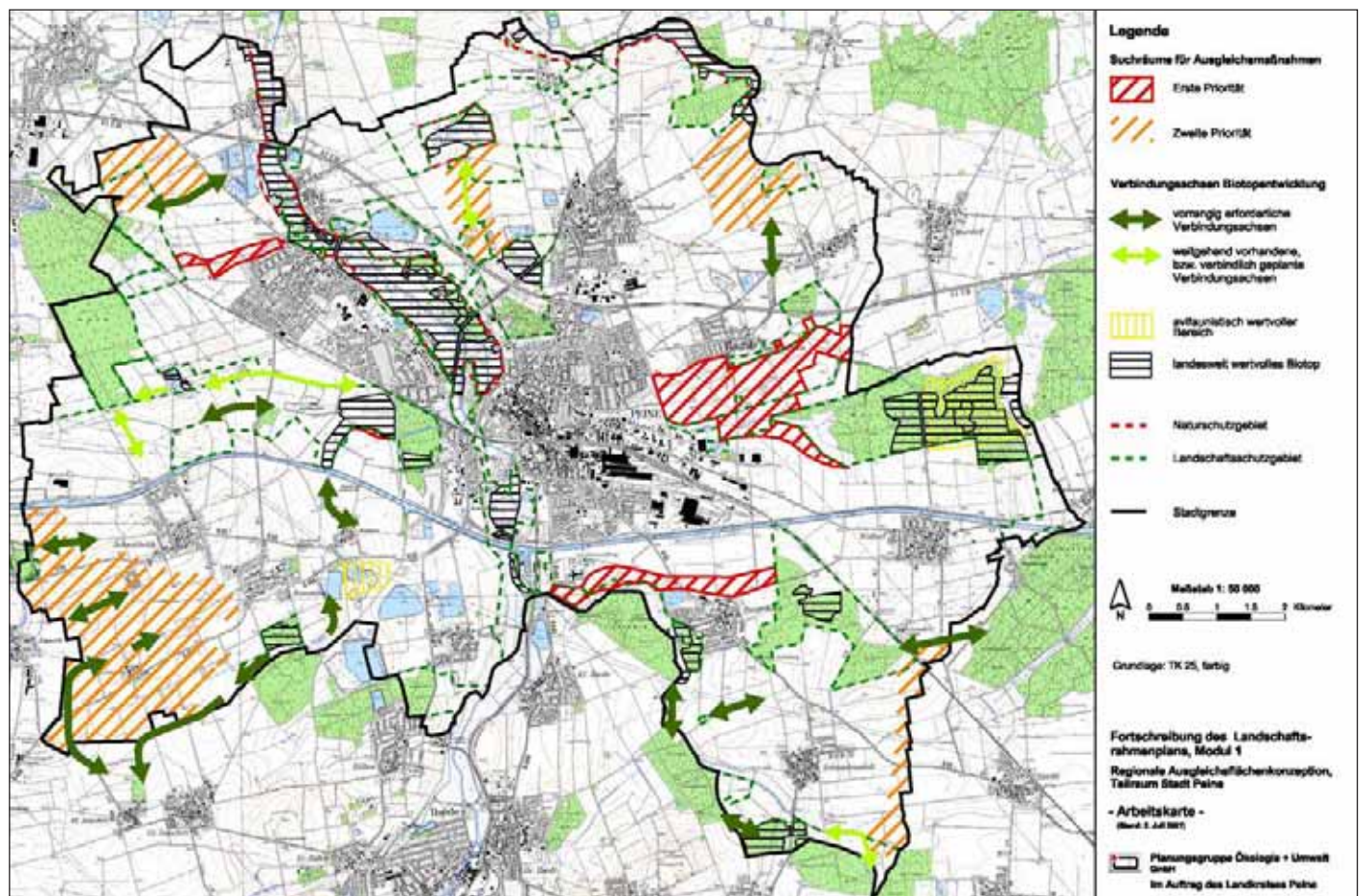
- als angemessene Reaktion auf den eventuell auszugleichenden Eingriff zu bemessen und zu gestalten,
  - vom Erwerb ganz bestimmter Grundstücke unabhängig zu machen.
- Der Bedarf kann nicht quantifiziert werden. Es wird in der Regel jedoch nur ein geringer Anteil der Gesamtfläche für einzelne Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Die Zuordnung von Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle muss auf der Ebene der Bebauungs- bzw. Projektplanung erfolgen.

**Weiterer standortspezifischer Ausbau von Erholungsschwerpunkten rechts und links der Autobahn**

Der Bedarf an Erholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen mit Landschaftsbezug steigt – bundesweit wie regional. Besonders trifft das auf intensiv genutzte Erholungs- und Freizeiteinrichtungen mit hohen Nutzerzahlen und großem Einzugsbereich zu. Am neuen Autobahnanschluß Peine-Ost ist - in Ergänzung zum Eixer See - ein weiterer regional bedeutsamer publikumsintensiver Erholungsschwerpunkt vorgesehen: nordöstlich mit Bezug zur Landschaft als Nachnutzung der derzeitigen Kiesgrube, evtl. aber auch südwestlich für kleinere gewerbliche Freizeiteinrichtungen. Der Schwerpunktraum für Erholung entlang der Autobahn soll darüber hinaus weiter ausgebaut werden durch:

- Erweiterung der Anlage am Eixer See für Nah- und Kurzzeiterholung, unter Berücksichtigung des landschaftlich reizvollen Bereiches am Naturschutzgebiet

Abb. 3.1/6 Regionale Ausgleichsflächenkonzeption - Arbeitskarte Landkreis Peine





Fuhsetal,  
 - Ergänzung des Heywoodparks um einen Spielpark für Kinder und Jugendliche,  
 - verstärkte Einschätzung des vergrößerten Twieholzes südlich Duttonstedt als Erholungswald,  
 - Aufwertung der Geh- und Radwegeverbindungen und des Landschaftsbildes im östlichen Teil des Schwerpunktraumes.

**Weitere Entwicklung der "Handorfer Seenplatte" zu einem Schwerpunkt ruhiger und naturnaher Erholung**

Im Gegensatz zu früheren Überlegungen sollen die rekultivierten "Handorfer Seen" stärker ruhigen Freizeitaktivitäten innerhalb des Vorzugsraums für naturnahe Erholung im Süden vorbehalten bleiben (vgl. Kap. 2.2).

**Konzentration neuer Abbauflächen von Kiessand auf ein vertretbares Minimum**

Peine verfügt über verhältnismäßig große abbauwürdige bodennahe Ton- und Kiessandvorkommen. Die Tonlagerstätte zwischen Vöhrum und Schwicheldt ist von besonderer Bedeutung und soll da-

her - unter Berücksichtigung von Flurstücken und Wegeverbindungen - in Übereinstimmung mit dem Raumordnungsprogramm (s. S. 10f) vollständig für den Abbau zur Verfügung stehen.

Der Abbau besonders von Kiessand ist mit z.T. erheblichen Belastungen für Mensch und Umwelt verbunden. Daher sollen die Abbauflächen für Kiessand auf ein wirtschaftlich notwendiges Maß reduziert und nach städtebaulichen, landschaftsökologischen und ökonomischen Kriterien verteilt und konzentriert werden. Der Abbau von Kiessand soll an anderen Orten als den in Abb. 3.1/8 dargestellten Konzentrationsflächen gemäß § 35 Abs. 3 S.3 ausgeschlossen werden. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Sand- und Kiesgewinnung nach dem Bundesberggesetz.

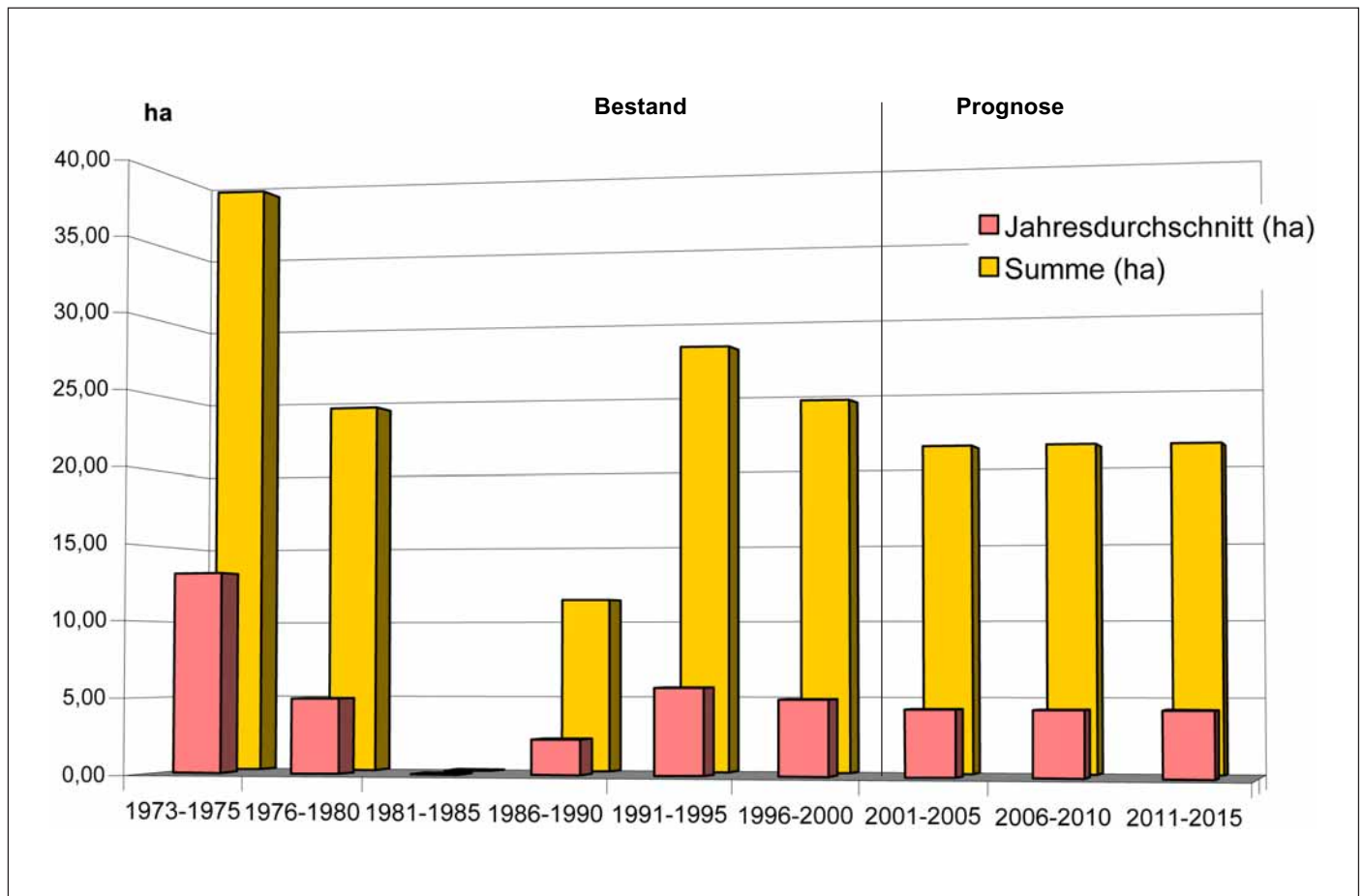
Der Bedarf an neuen Abbauflächen für Kiessand wird hauptsächlich durch Fortschreibung der genehmigten Flächenmengen der vergangenen Zeit ermittelt: Nach Unterlagen des Landkreises und eigenen Flächenberechnungen wurde von 1986 bis einschließlich 2000 auf einer Fläche von 63,4 ha Kiessandabbau genehmigt; das sind jährlich 4,5 ha (s.

Abb. 3.1/5). Gegenüber dem Zeitraum 1973 bis 1985 (4,9 ha p. a.) ist der Durchschnittswert um ca. 15 % gesunken.

Es wird von einem Bedarfsrückgang um weitere 15% auf ca. 54 ha bis 2015 ausgegangen, da voraussichtlich wesentlich weniger Wohnungen gebaut werden, (vgl. Abb. 3.3/8), Großprojekte wie der Autobahnausbau (A2) weitgehend abgeschlossen sind und Kies und Sand zunehmend durch wieder aufbereiteten Bauschutt und Ähnliches ersetzt werden können und sollen. Dieser Bedarfsreduzierung steht jedoch gegenüber, dass für Handlungsspielräume besonders bei Rohstoffqualität, Grunderwerb und Lage eine gegenüber dem eigentlichen Bedarf deutlich größere Fläche für den Abbau vorgesehen werden sollte. Ein für die volkswirtschaftlichen Erfordernisse ausreichender Handlungsfaktor 2 ergibt für den Flächennutzungsplan einen Bedarf von ca. 108 ha.

Für den Abbau kommen zunächst die im regionalen Raumordnungsprogramm

Abb. 3.1/7: Diagramm: Flächen für die Kiessand-Gewinnung nach Zeitraum der Genehmigung



Nr. im Beiplan	Lage	Größe (ha)	Konzentrationsfläche (ha)	Reduzierte Fläche (ha)
1	Stederdorf-West	6	6	
2	Duttenstedt-Südwest	12	12	
3	Handorf-Nord*	14	14	
4	Handorf-Nordwest	17	17	
5	Berkum-Südost	9	9	
6	Rosenthal-Südost	11	11	
7	Röhrse-Südwest	15	15	
8	Röhrse-Süd	3	3	
9	Duttenstedt-West	20	6	14
10	Handorf-Nordost	53		53
11	Handorf-West	55	15	40
	Summe	215	108	107

\* davon 9 ha außerhalb des Vorsorgegebietes für Rohstoffgewinnung im RROP

Abb. 3.1/8 Tabelle: potentielle Flächen zur Kiessandgewinnung

Abb. 3.1/9 Beiplan Rohstoffgewinnung

(s. S. 10f) dargestellten und noch zur Verfügung stehenden Vorsorgegebiete für Bodenabbau (rd. 205 ha) in Frage.

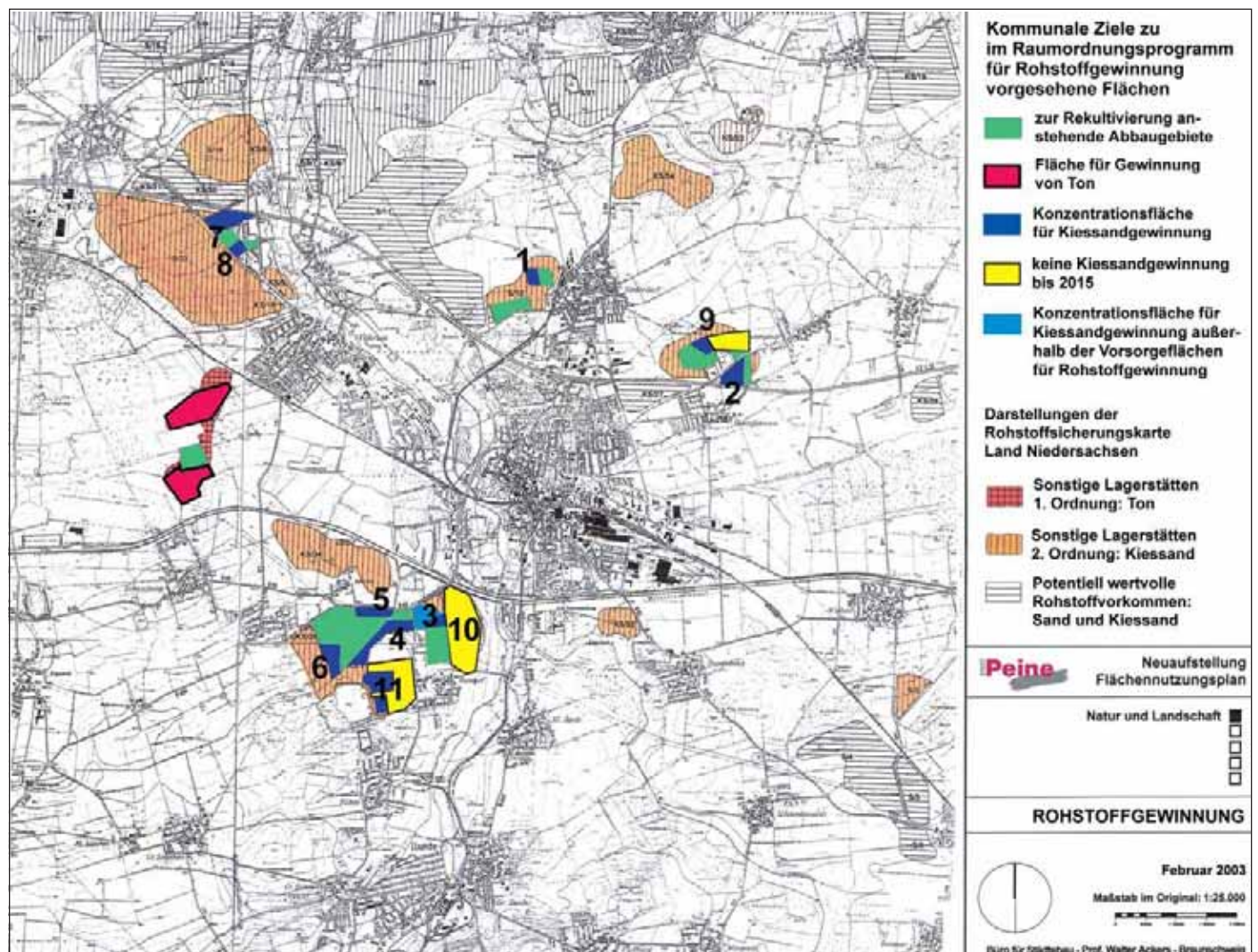
Lage und Größe der ausgewählten und der nicht beanspruchten Flächen können den Abb. 3.1/8 und 3.1/9 entnommen werden. Verteilungskriterien sind:

- Abstand zu Siedlungsgebieten;
- Abstand zu Niederungen;
- Sicherung besonders ertragreicher Böden für die Landwirtschaft;
- Vermeidung lokaler Überlastungen durch den Abbau;
- Freihaltung attraktiver Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung.

Hiernach scheidet zwei große Flächen in Handorf und eine Fläche in Duttenstedt für die Rohstoffgewinnung aus. In Handorf-Nord wird über das Vorsorgegebiet im Raumordnungsprogramm hinaus gegangen, um die angestrebten 108 ha für Kiessandgewinnung zu erreichen.

Der Abbau von Kiessand und Ton ist mit

großen und langfristigen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Umso wichtiger ist es, die Flächen im Anschluss an die Rohstoffgewinnung mit der **Rekultivierung** für Natur und Landschaft aufzuwerten, in erster Linie ökologisch und außerdem landschaftsgestalterisch. Bei den Flächen in Siedlungsnähe, besonders an Wegrändern, ist die ruhige Erholung zu berücksichtigen. Wegen veränderter Prioritätensetzungen ist eine Nachnutzung mit Vorrang für Erholungsfunktionen nicht mehr im Bereich Handorf-Rosenthal vorgesehen (s. Kap. 3.1.1) sondern nahe dem neuen Autobahnanschluss östlich Stederdorfs. Bei den Tonabbauflächen wird wegen der besonderen Bodenertragsqualität und des niedrigen Grundwasserstandes ausnahmsweise auch eine landwirtschaftliche Nachnutzung angestrebt.





## 3.2 Wirtschaft

### 3.2.1 Regionale Ziele der Raumordnung

**Auszüge aus der Beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP):**

#### D 1.5 01 Erhalt der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes

... In besonders geeigneten ländlichen Siedlungen ist die Funktionsvielfalt und -mischung zu stärken. In überwiegend landwirtschaftlich geprägten Siedlungen sind die landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsstandorte vorrangig zu sichern.

#### D 1.6 04 Einzelhandelsgroßprojekte

Die nach § 11(3) Baunutzungsverordnung festgelegte Verkaufsfläche läßt auf gemeindlicher Ebene eine wesentliche Beeinträchtigung der infrastrukturellen Ausstattung zentraler gemeindlicher Versorgungsbereiche vermuten. In diesen Fällen ist die raumordnerische Unbedenklichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Einzelhandelsgroßprojekte sind bei der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen und abzustimmen.

#### D 3.0 01 Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung

Ausgehend von einem weiter anhaltenden Gewerbeflächenbedarf sind die Vorgaben des LROP 1994 im Großraum Braunschweig zu erfüllen durch

– konsequente Weiterentwicklung der regionalen Arbeitsmarktschwerpunkte Braunschweig, Peine, ...

– Festsetzung von "Vorranggebieten für industrielle Anlagen" in Salzgitter, Wolfsburg und Peine zum Erhalt, Ausbau und zur weiteren Entwicklung der dortigen Arbeitsmarktstrukturen, ...

– Schutz und Entwicklung von wohnungsnahen gewerblichen Kleinstrukturen auf der gemeindlichen Ebene ...

#### D 3.1 10 Touristische Großprojekte

Touristische Großprojekte, wie Freizeit- und Erlebnisparks, Feriendörfer u.ä., sind frühzeitig auf ihre Raum- und Umweltverträglichkeit zu überprüfen und gegenüber örtlichen und regionalen Belangen der räumlichen Entwicklung abzuwägen. Projekten im Nahbereich der Ober- und Mittelzentren mit guter ÖPNV-Anbindung ist – auf landschaftlich wenig empfindlichen Standorten – der Vorzug zu geben.

#### D 3.2 02 Vorsorgegebiete für Landwirtschaft

Die Vorsorgegebiete sind für eine landwirtschaftliche Produktion zur Versorgung der Bevölkerung mit rückstandsarmen, qualitativ hochwertigen Produkten sowie zur Gewährleistung der Existenz der bäuerlichen Betriebe zu sichern ...

**D 3.2 05 Bauleitplanung, Flurneueordnung, Dorferneuerung, Agrarstrukturelle Vorplanung/Entwicklungsplanung** Grundsätzlich sind raumbedeutsame Eingriffe so abzustimmen, dass die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe nicht beeinträchtigt wird. Außerlandwirtschaftlicher Flächenbedarf der Gemeinden ist nach Abstimmung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes so weit wie möglich auf Flächen mit geringem Ertragspotential abzudecken.

... Die Bauleitplanung hat die Belange der Landwirtschaft im Innenbereich der Orte zu berücksichtigen, so dass immissionsempfindliche Nutzungen ausreichend große Abstände zu entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben einhalten.

Abb. 3.2/1 RROP - Auszug Wirtschaft





### 3.2.2 Städtische Entwicklungsziele – Strukturkonzept

Übergeordnetes Ziel ist seit Jahren und auch in Zukunft eine kontinuierliche Strukturverbesserung. Für den Ausbau der Verkehrssysteme, der technischen Infrastruktur und für die Neuschaffung von Gewerbegebieten wurden in den letzten 10 - 15 Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen. Auf diese Weise konnten die Folgen des Strukturwandels mit Abbau von Arbeitsplätzen v.a. in der Stahlindustrie großenteils ausgeglichen werden. Dennoch ist mit weiteren Arbeitsplatzverlusten durch Rationalisierungen zu rechnen, so dass die Ansiedlung neuer Betriebe - vor allem im Dienstleistungsbereich - Priorität hat.

#### Prägnante Strukturierung des Raumes

Die Betriebe der verschiedenen Wirtschaftsbereiche benötigen spezifische Standorte und stellen unterschiedliche Anforderungen an ihr Umfeld. Die Sicherung ihrer Produktivität ist Grundlage der gesamten städtischen Entwicklung. Eine nachhaltige Entwicklung in der vielfältigen städtischen Landschaft mit Autobahn und Kanal, mit Bahnlinien und Stadtzentrum, mit Dörfern, Wohngebieten und der Kulturlandschaft muss darauf abzielen, ihre jeweiligen Potentiale zu nutzen und ihre Qualitäten zu schützen. Dabei wird das Ziel verfolgt, möglichst prägnante Strukturen zu entwickeln und die verschiedenen Standorte zu profilieren (vgl.

Abb. 3.2/3 Konzept).

Peine zeigt solche Strukturen auf. Wenn ursprünglich die Landwirtschaft den Charakter des Raumes geprägt hatte, so hat sich mit dem Bau des Kanals und der Eisenbahn die Standortqualität Peines deutlich verändert. Die Ansiedlung der Industrie orientierte sich konsequent an diesen Verkehrsmedien. Heute bietet die Autobahn ausgezeichnete Standorte für publikumsintensive Handels- und Dienstleistungsangebote. Die Innenstadt wiederum ist aufgrund ihrer inzwischen ausgebauten Zentralität und Atmosphäre für gehobenen Einzelhandel und mittelzentrale Versorgungseinrichtungen qualifiziert.

Sehr vereinfacht ergibt sich so das Bild einer dreistufigen Entwicklung von Süden nach Norden mit Vorrangbereichen für Landwirtschaft, Industrie und Handel und Dienstleistungen (s. Abb. 2.2/4) – und dem fokussierenden Stadtzentrum.

#### Sicherung der bäuerlichen Landwirtschaft und Respektierung ihrer betrieblichen Erfordernisse

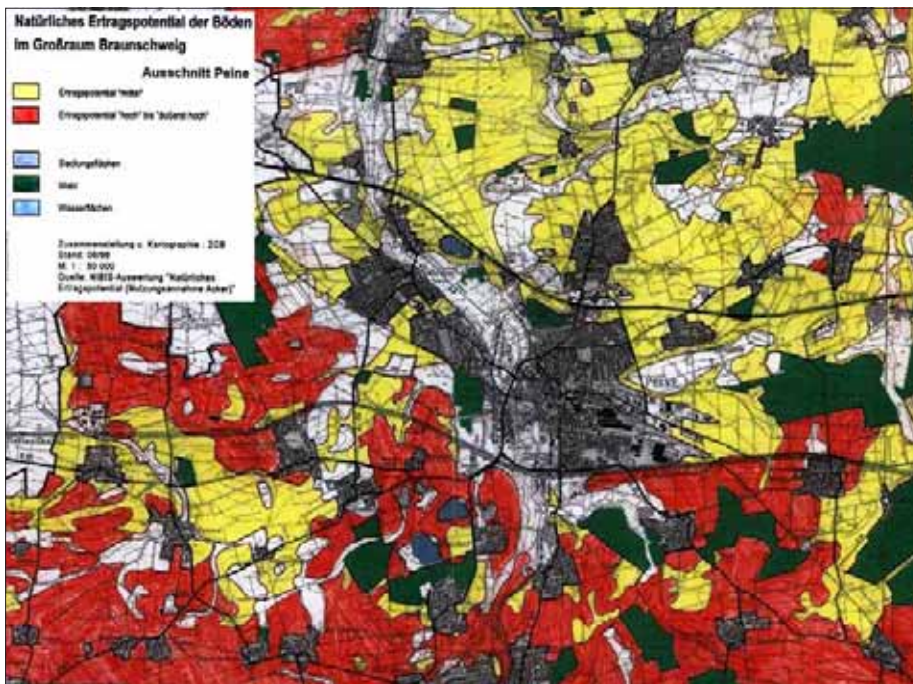
Eine Gesamtbetrachtung des Stadtgebiets zeigt die traditionelle Bedeutung der Landwirtschaft – nicht mehr hinsichtlich der Zahl der Arbeitsplätze, jedoch der Flächen und des Landschaftsbildes. Vorrangig die hochwertigen Böden im Süden

Abb. 3.2/3 Konzept Wirtschaft

Abb. 3.2/2 Natürliches Ertragspotential der Böden

der Stadt (s. Abb. 3.2/2) werden für die landwirtschaftliche Produktion und zur Existenz der bäuerlichen Betriebe gesichert.

Diese geologische Grundlage und kulturlandschaftliche Prägung soll strukturbestimmend bleiben. Im gesamten Bereich südlich des Kanals bzw. der Bahnlinie bei Vöhrum sind deshalb nur in Dungenbeck wohnungsnah gewerbliche Kleinstrukturen vorgesehen. Der Erhalt der ländlichen Eigenart der Orte und der Landschaft steht hier eindeutig im Vordergrund. Auch die am Eigenbedarf orientierte Wohnbauentwicklung ordnet sich





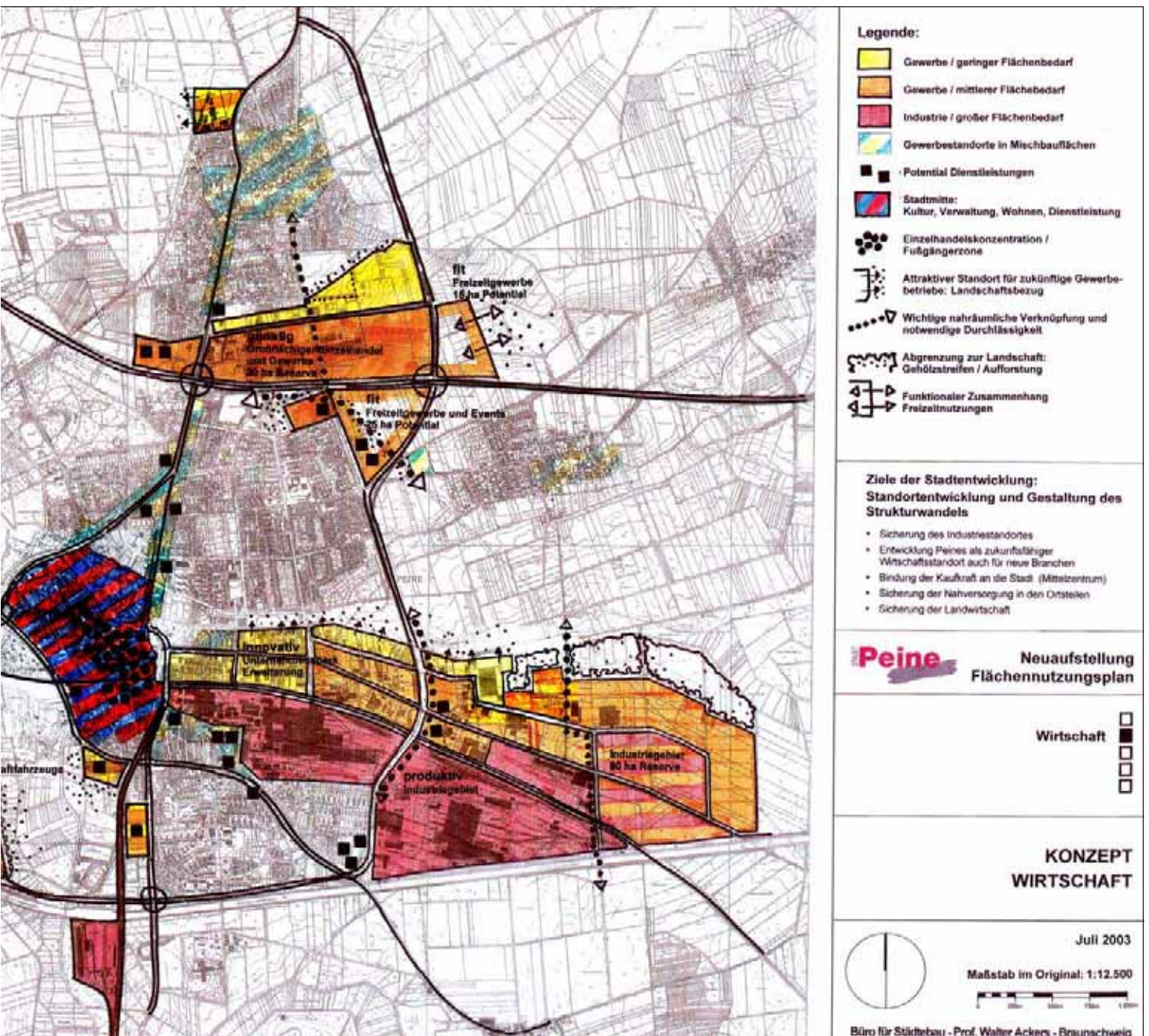
diesem Ziel unter und respektiert die Sicherung und Entwicklungsfähigkeit der zukunftsfähigen Betriebe. Hinweise zum Immissionsschutz und für die verbindliche Bauleitplanung sind dem Landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Raumordnungsprogramm S. 65-69 zu entnehmen. Damit wird diese Landschaft zusätzlich allenfalls für eine ruhige Naherholung qualifiziert.

### Ausbau von Industrie und Gewerbe in bereits geplanten Gebieten

Seit einigen Jahren stellt die Stadt Peine zur Sicherung und Entwicklung von Ar-

beitsstätten ein zunehmend vielfältiges Angebot an Gewerbeflächen bereit. Die Standorte unterscheiden sich in ihrer Struktur gezielt hinsichtlich der Betriebsgrößen und -arten. Der mittel- und langfristige Bedarf der Industrie ist innerhalb der derzeit ausgewiesenen Flächen gesichert. Nördlich der Bahn entlang der Woltofer Straße stehen noch rund 90 ha Industriefläche für weitere Ansiedlungen bereit. Dies spiegelt die Bedeutung des produzierenden Gewerbes in Peine, das mit rd. 45% der Arbeitsplätze in diesem Sektor nach Wolfsburg und Salzgitter drittichtigster Industriestandort im Groß-

raum Braunschweig ist. Ein weiteres ca. 7 ha großes Gewerbegebiet am Verkehrsknoten B444 / B65 ist bereits planungsrechtlich abgesichert. Hier sollen nah der Innenstadt und verkehrsgünstig kleine bis mittlere Betriebe angesiedelt werden. Im Nordwesten von Stederdorf wird für die Eigenentwicklung der ansässigen Betriebe eine Erweiterung nördlich des Moorbeerweges vorgesehen. Das Konzept für die Wirtschaftsentwicklung verfolgt das Ziel, die Standorte weitergehend zu differenzieren und die Gebiete zu profilieren. Dieses Prinzip wurde bereits mit dem Unternehmenspark





begonnen. Hier sind durch die Nähe von Innenstadt und Landschaftsräumen sehr gute Adressen für moderne Unternehmen mit hochwertigen Arbeitsplätzen geschaffen worden. Insgesamt erweist sich eine Mischung mit anderen Nutzungen, insbesondere Wohnen und Freizeitaktivitäten, für hochwertige Gewerbestandorte als produktiv. Der zunehmende Anteil unternehmensorientierter Dienstleistungen läßt die Grenzen zur Produktion ohnehin verschwimmen, die Ansprüche nach höherer Umweltqualität, Repräsentation und Nähe städtischer Infrastruktur wachsen allgemein. In diesem Sinne bietet der sich nach Osten in die Landschaft öffnende Grünraum besondere Chancen. Seine Ränder sollten deshalb für arbeitsplatzintensive Betriebe mit eher geringem Flächenbedarf reserviert bleiben, während zur Woltorfer Straße und v.a im Osten größere Betriebe gute Voraussetzungen finden. Es wäre die Aufgabe einer vertieften Planung, die Gebiete im einzelnen weiter zu profilieren, um ggf. zu typischen Clusterbildungen zu kommen. Durch derartige Bündelungen würden Standorte im Stadtgefüge und der Region besser wahrgenommen und ihre Betriebe gestärkt. Das Gewerbegebiet Peine-West zum Beispiel hat durch die Kon-

zentration mehrerer Autohäuser und -werkstätten bereits ein gewisses arbeits teiliges Standortprofil, das unter dem Begriff „mobil“ weiter ausgeprägt werden könnte. Ähnlich verhält es sich mit anderen Standorten, für die im Konzept unverbindliche Vorschläge zur Anregung gemacht werden.

### Angebot attraktiver Flächen für Handel und Freizeitgewerbe in der Nähe des neuen Autobahnanschlusses

Auch das gewerblich genutzte Gebiet zwischen den beiden Autobahnanschlüssen in Stederdorf hat bereits eine eigene Charakteristik entwickelt. Seine gute städtische und regionale Erreichbarkeit macht ihn besonders für publikumsorientierte Nutzungen und Warenumschlag geeignet. Deshalb soll neben der Innenstadt zukünftig nur hier großflächiger Einzelhandel zulässig sein und zwar an drei Standorten eingegrenzt (s. Abb. 3.2/4, Gesamtfläche: 17,9 ha). Art und Maß der Sortimente sind zur Sicherung der Innenstadtfunktionen gemäß Einzelhandelskonzept auf Bebauungsplan ebene begrenzt. Die raumordnerische Unbedenklichkeit konnte bereits im Zuge der 91. Änderung des alten Flächennutzungsplanes geklärt werden. Außerdem werden Ansiedlung und Ausbau von großflächigem Einzelhandel in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt durch Bebauungsplanänderungen verhindert. Für mittel- bis großflächige Dienstlei-

stungsbetriebe, vorzugsweise der Freizeit- Sport- und Unterhaltungsbranchen, sollen ebenfalls in der Nähe des Autobahnanschlusses Flächen bereitgestellt werden: nordöstlich in Zusammenhang mit der Rekultivierung von Kiesabbauflächen zwischen Stederdorf und Duttenstedt sowie im angrenzenden Dreieck südlich der Autobahn. Entsprechende Gewerbebetriebe mit Größen- und Flächenanspruch von Fitnesscenter bis Freizeitpark, von Großkino bis Badeland könnten hier angesiedelt werden. Diese Betriebe sollen in ein Band von Landschafts- und Freiräumen mit starkem Publikumsverkehr eingebunden werden, das sich vom Eixer See bis zur Stadtmitte bereits ausgebildet hat und das bis Duttenstedt mit Freizeit bezogenen Nutzungen weiterentwickelt werden soll (vgl. Abb.3.1/4).

Auch hier könnte ein regional wahrgenommener Schwerpunkt mit eigenem Profil entstehen. Um die landschaftlichen Potenziale zu nutzen und dieses gesamte System möglicherweise im Sinne eines offenen Freizeitparks zu organisieren sind weitergehende Konzepte erforderlich.

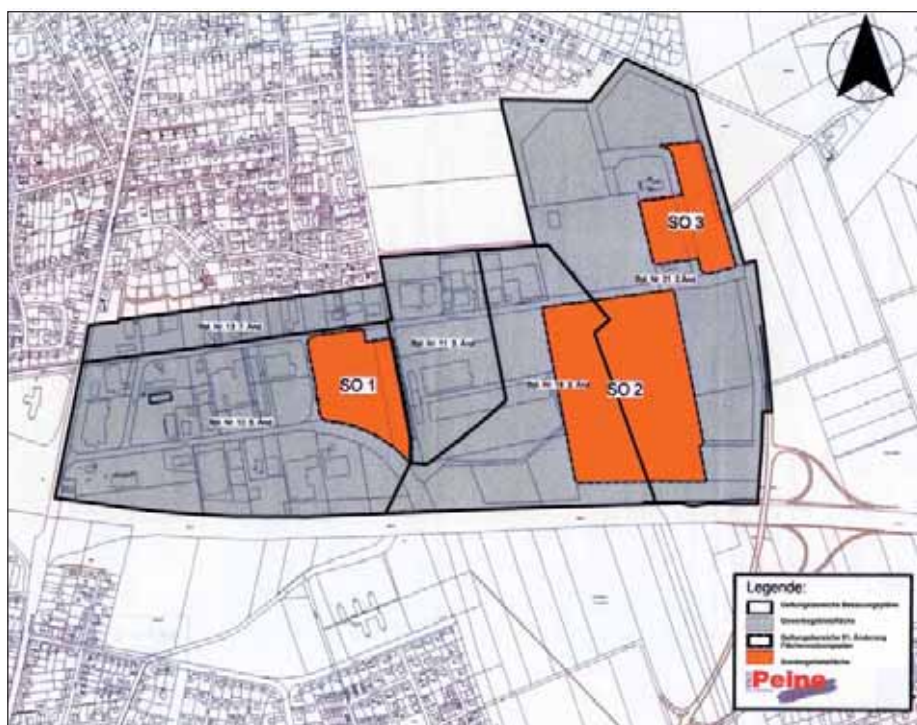
### Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktives Dienstleistungszentrum mit eigener Atmosphäre: Zentrum für Einkauf, Unterhaltung, Freizeit u.a.

Charakteristisch für die Innenstadt muß die Vielfalt eines Warenangebots mit gehobenem Niveau bleiben. Insofern ist eine arbeitsteilige Abgrenzung zum großflächigen Einzelhandel mit nichtzentrenrelevantem Sortiment nördlich der Autobahn notwendig, wie dies im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt verankert ist.

Erwartet wird in diesem Konzept auch, dass die Peiner Innenstadt als ausstrahlungsstarker Einzelhandelsstandort gezielt ausgebaut werden soll. Grundlage bietet hierfür der aufgezeigte Bedarf von Waren des periodischen und persönlichen Bedarfs.

Der Flächenrahmen Innenstadt (Abb. 3.2/5) ist im Einzelhandelskonzept vorsorglich weit gefasst. Er beinhaltet selbstverständlich auch andere charakteristische Nutzungen, verdichtetes Wohnen und Parkanlagen. Das Strukturkonzept und der Flächennutzungsplan konzentrieren die kommerziellen innerstädtischen Nutzungen in Abwägung mit anderen

Abb. 3.2/4 Großflächiger Einzelhandel in Peine-Nord





Belangen - z. B. Weiterentwicklung Kniepenburg als Wohnstandort - auf das in absehbarer Zeit wirklich sinnvolle Entwicklungsareal für größere Einzelhandelsansiedlungen. Es besitzt ausreichend Potenziale durch Umstrukturierung und innere Verdichtung, z. B. in den Bereichen Echternstraße, Hauptpost und Südseite der Bahn. In den sonstigen Gebieten des Flächenrahmens sind kleinere, dem örtlichen Charakter angepasste Einzelhandelsentwicklungen denkbar.

**Standorte für Dienstleistungsbetriebe an den Zufahrtsstraßen zur Innenstadt**

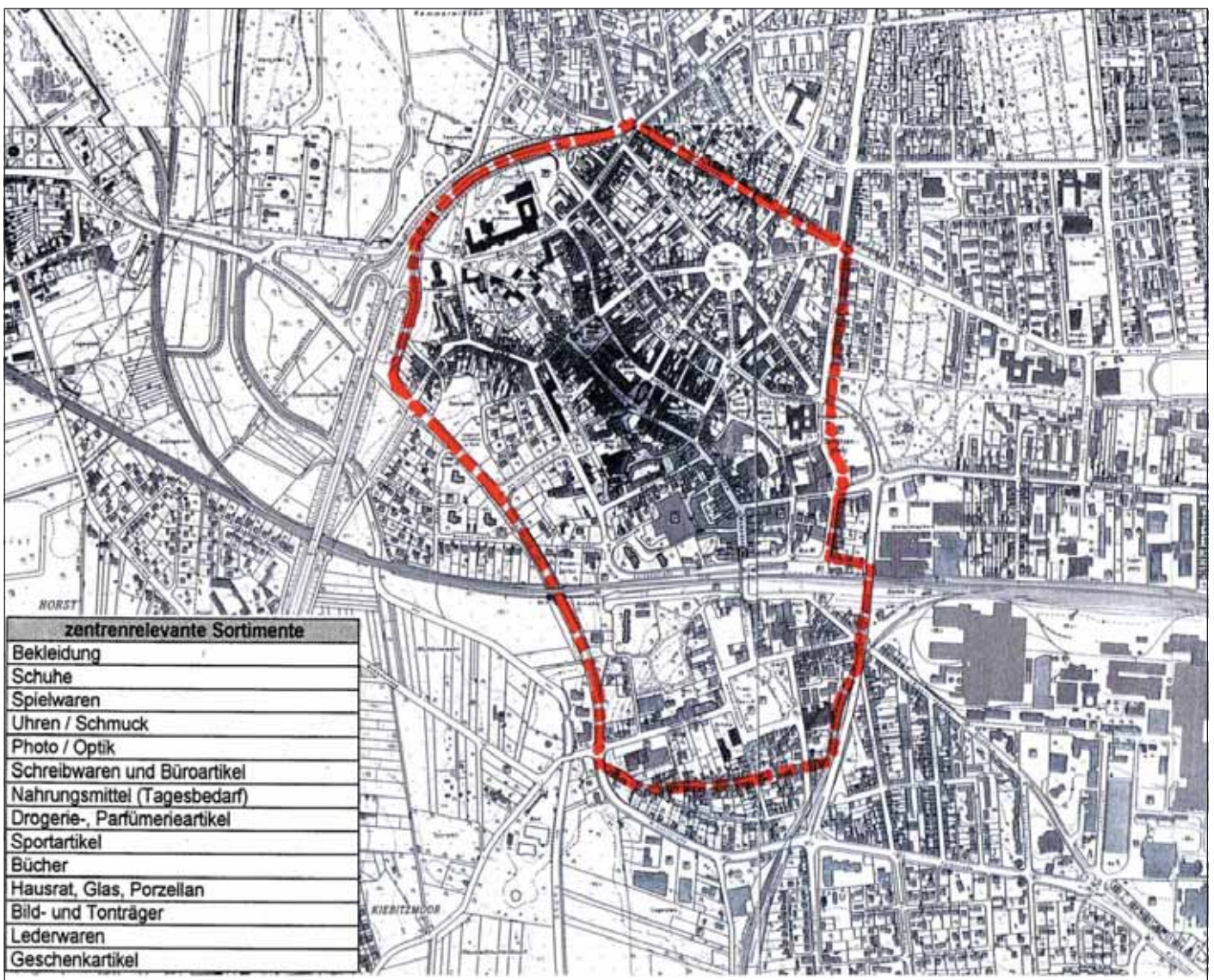
Die besondere Verkehrsgunst an den Zufahrtsstraßen zur Innenstadt hat hier an der Schnittstelle zu den angrenzenden Wohngebieten eine typische und ausbaufähige Mischung von kleinen Dienstleistungsbetrieben entstehen lassen. Diese beziehen ihre Kundschaft sowohl aus den Bewohnern wie aus auswärtigen Besuchern. Besonders die Celler Straße und der Straßenzug Kantstraße – Schwarzer Weg weisen solche Struktu-

ren auf. Diese Funktionen sollen durch entsprechende planerische Vorkehrungen gestützt werden.

**Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen und Ortschaften**

Einem in den letzten Jahren festzustellenden Trend folgend sollen neue Einrichtungen zur Grundversorgung bevorzugt an stark befahrenen Straßen am Rande der Ortslagen angesiedelt werden.

Abb. 3.2/5 Flächenrahmen innerstädtischer Einzelhandel





### 3.3 Bevölkerung und Wohnungsbau

#### 3.3.1 Regionale Ziele der Raumordnung

**Auszüge aus der Beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP):**

##### **D 1.1 01 Leitbilder der Regionalentwicklung**

Zur Sicherung und Förderung einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung dienen

- das siedlungsstrukturelle Leitbild der Dezentralen Konzentration, wonach die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Verhältnis zur Zentrenhierarchie abzustimmen ist, ...

- das landschafts- und naturraumbezogene Leitbild der dauerhaft-umweltgerechten Entwicklung, wonach die zukünftige wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region in Einklang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushaltes stehen muss.

##### **D 1.1 02 Orientierungsmaßstab Bevölkerung und Wohnraumbedarf**

Mehr als bisher sind bei allen infrastrukturellen und gemeindlichen Bauleitplanungen nicht nur die örtliche Nachfrage nach Wohnraum, sondern mehr noch die überörtlichen Gesamtzusammenhänge der regionalen Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Um dem gerecht werden zu können, sind neben der quantitativen Bevölkerungsentwicklung die sich ständig ändernde Alters- und Haushaltsgrößenstruktur sowie die Wohn- und Lebensgewohnheiten der Bevölkerung zu beachten.

Bei den die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind allgemein anerkannte Prognosedaten zu verwenden.

Der im Großraum Braunschweig besonders ausgeprägten demographischen und sozialen Segregation ist durch geeignete planerische, siedlungsstrukturelle und städtebauliche Maßnahmen in den Zentralen Orten entsprechend ihrer Bedeutung zu begegnen. ...

Gemeindliche Baulandausweisungen

sind daher vor allem dort zu betreiben, wo solche Ausweisungen mit besonders geringen Folgelasten zur Schaffung und Modernisierung der gemeindlichen Infrastruktur verbunden sind.

##### **D 1.5 01 Erhalt der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes**

Ländliche Wohnstandorte und Dörfer sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigenart, Ausstattung und Eignung zu sichern und / oder weiter zu entwickeln. ...

##### **D 1.5 03 Dezentrale Konzentration und Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten**

... Die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinden ist auf die Standorte mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auszurichten.

##### **D 1.5 04 Funktionale Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten**

... Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen hinzuwirken. ...

Abb. 3.3/1 RROP - Auszug Bevölkerung und Wohnungsbau





### D 1.5 05 Abbau des Wohnungsfehlbestandes

Trotz der zukünftig eher stagnierenden Bevölkerungsentwicklung besteht im Großraum Braunschweig ein erheblicher Wohnraumbedarf, dem durch Erhöhung der Wohnbauleistungen Rechnung getragen werden soll, wobei das Prinzip der Dezentralen Konzentration zu beachten ist. ... Familiengerechter Wohnraum ist vor allem in den Städten bereitzustellen, um der Stadt-Umland-Wanderung entgegenzuwirken.

### D 2.2 05 Flächensparender Umgang mit dem Boden

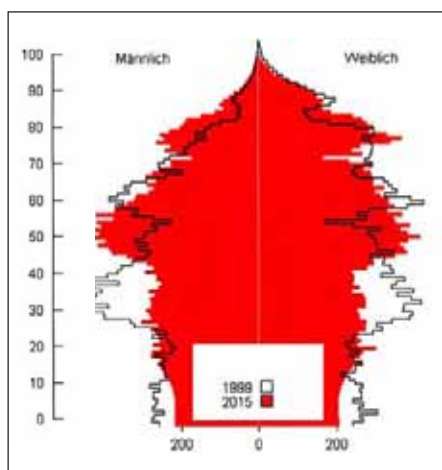
In der Siedlungsflächenentwicklung sind Instrumente zum sparsamen Umgang mit dem Boden einzusetzen. ... Es sind Siedlungsformen zu realisieren, die Freiräume so wenig wie möglich beanspruchen. Kriterien sind die Innenentwicklungen der Schwerpunkte.

### D 2.6 03 Historische Siedlungsstrukturen

Historisch gewachsene und erhaltene Siedlungskerne sind inklusive ihrer siedlungsbildprägenden Freiräume ... zu erhalten und insbesondere in den ländlichen Bereichen der Ordnungsräume durch eine behutsame Entwicklungsplanung vor Überformung zu bewahren. Der sozial- und umweltverträglichen Um- und Wiedernutzung leerfallender historischer Bausubstanz bzw. von Bauten, die historische Siedlungsstrukturen prägen, ist vor der Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen der Vorrang zu geben.

Abb. 3.3/2 Zielprognose Flächenbedarf für Wohnungsbau

Abb. 3.3/3 Altersaufbau Stadt Peine



### 3.3.2 Städtische Entwicklungsziele – Strukturkonzept

#### Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Wohn- und Lebensbedürfnisse

Peine verfügt über städtisch, vorstädtisch und dörflich geprägte Stadtgebiete; die Einwohner leben in zunehmend vielfältigen Haushaltsformen und -größen. Aufgabe der Stadt ist es, die Grundlagen für genügend Wohnraum dieser unterschiedlichen Wohnformen und Siedlungstypen bereit zu stellen.

#### Bereitstellung und Integration von differenzierten Wohnungsangeboten für ältere und hilfsbedürftige Menschen.

Die Stadt Peine bietet eine Vielfalt von Dienstleistungs-, Betreuungs- und Pflegeangeboten, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen in Verbindung mit Freiraumqualitäten. Das Wohnen in unmittelbarer Nähe solcher Einrichtungen ermöglicht Menschen mit eingeschränkter Mobilität auch bei Krankheit, zunehmendem Alter oder besonderen Lebensumständen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben zu führen. Hier stellen sich mit Blick auf die Entwicklung der

Altersstruktur (s. Abb. 3.3/3) besondere Herausforderungen. Diese Qualitäten und Angebote werden besonders den engeren Kernstadtbereich und zentrale Wohnstandorte kennzeichnen. Sie bilden einen Gegenpol zur derzeitigen Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch Interessenten mittleren Alters, die vorrangig den quantitativen Bedarf an neuen Wohnbauflächen begründen.

#### Stabilisierung der Einwohnerzahl durch ein marktgerechtes und gegenüber den Nachbargemeinden konkurrenzfähiges Angebot an Grundstücken hauptsächlich für Einfamilienhäuser

Der Bedarf an neuen Flächen für Wohnungsbau für den Zeitraum bis 2015 ist im wesentlichen abhängig von

- der Bevölkerungsentwicklung,
- der durchschnittlichen Haushaltsgröße,
- bestehenden Wohnungsbaureserven,
- der Wohnungsdichte und
- den politisch-planerischen Zielen.

Eine Übersicht zur Bedarfsermittlung ist der Abbildung 3.3/2 zu entnehmen. Ein Blick in die jüngere Vergangenheit zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung Schwankungen unterworfen ist. War die Einwohnerzahl im Laufe der 1980er Jah-

	1.1.2000	1.1.2015	Entwicklung
<b>A) Bevölkerungsentwicklung</b>			
Einwohner (NLS, ohne Wanderungen)	49.381	45.200	- 4.181
Einwohner (NLS, mit Wanderungen)	49.381	48.764	- 617
Einwohner (Stadt Peine/Büro für Städtebau)	<b>49.639</b>	<b>49.650</b>	<b>+ 11</b>
<b>B) Entwicklung der Haushaltsgröße:</b>			
(Personen je Haushalt)	2,1345	1,91	- 10,5 %
<b>Wohnungen</b>	<b>23.255</b>	<b>25.995</b>	<b>+ 2.740</b>
<b>C) Wohnungen durch Innenentwicklung und aktuelle Baugebiete</b>			
Neue Wohnungen in Baulücken			300
Neue Wohnungen in festgestellten und verfügbaren B-Plan-Gebieten (rd. 32 ha)			439
<b>Wohnungsbedarf auf Neubauf Flächen</b>			<b>2.001</b>
<b>D) Bruttobaulandbedarf</b>			
(Annahme unterschiedlicher Dichten)	<b>je Wohnung</b>	<b>Gesamt</b>	
Kernstadt	ca. 600 m <sup>2</sup>	42,1 ha	
Essinghausen, Stederdorf, Vöhrum	ca. 700 m <sup>2</sup>	60,9 ha	
ländliche Ortsteile	ca. 800 m <sup>2</sup>	40,4 ha	
	Ø ca. 706 m <sup>2</sup>		
<b>Bereinigter Baulandbedarf</b>		<b>Σ 143,4 ha</b>	
<b>Handlungsreserve</b>		73,6 ha	
(ca. 50% des bereinigten Baulandbedarfes für Flexibilität bei Grunderwerb, Bevölkerungsentwicklung, Grundstücksgrößen)			
<b>Neue Flächen für den Wohnungsbau*</b>		<b>217,0 ha</b>	
* Wohngebiete werden voll, Mischgebiete zur Hälfte angerechnet			

re besonders aufgrund der Stahlkrise stark rückläufig, so stieg sie in den 1990er Jahren an und liegt zur Zeit wieder bei rd. 50.000 Einwohnern.

Die Gesamtentwicklung der Bevölkerungszahl hängt von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge und Fortzüge) ab. In den 1990er Jahren haben die starken Wanderungsgewinne (besonders durch die erfolgreiche städtische Wirtschaftspolitik und die Öffnung der innerdeutschen Grenze) den Rückgang in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (durch die sinkende Geburtenrate) mehr als ausgeglichen (s. Abb. 3.3/4 und 3.3/5).

Die **Bevölkerungsprognose** der Stadt Peine orientiert sich an amtlichen und regionalen Prognosen (s. Abb. 3.3/6):

- Das Niedersächsische Landesamt für Statistik (NLS) prognostizierte 1999 für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt bis 2015 eine Abnahme der Einwohnerzahl um rd. 4.200 Einwohner.

- Durch angenommene Wanderungsgewinne von rd. 3.600 Einwohnern bis 2015 ergibt sich laut Prognose des NLS für diesen Zeitraum insgesamt ein Bevölkerungsrückgang um ca. 600 Einwohner.

- Das "Szenario Vorausschätzung 2015" (oberste Kurve) wurde im Auftrag des Zweckverbandes Großraum Braunschweig erstellt. Demnach wird sogar eine starke Bevölkerungszunahme auf nahezu 54.000 Einwohner und eine entsprechende Wohnungsbauentwicklung in Peine als regionalplanerisch erstrebenswert angesehen.

Die Stadt Peine strebt eine Stabilisierung der Einwohnerzahl bis 2015 an, um die mittel- und grundzentralen Infrastruktureinrichtungen und Funktionen abzusichern und weiterzuentwickeln. Ein wichtiges Mittel hierbei ist die Bereitstellung von genügend familiengerechtem Wohnraum, um einer Abwanderung besonders von jungen Familien in Umlandgemeinden entgegen zu wirken und in Peine erwerbstätige Pendler (vgl. Kap. 3.2.2) zur Zuwanderung zu bewegen. Eine starke Zunahme der Bevölkerung wird nicht angestrebt. Daher wird die Prognose des NLS leicht nach oben korrigiert und an die Daten des kommunalen Einwohnermeldeamtes angepasst (vgl. Abb. 3.3/6). D.h. die Einwohnerzahl soll 2015 mit 49.650 Einwohnern in etwa dem Stand des Jahres 2000 entsprechen.

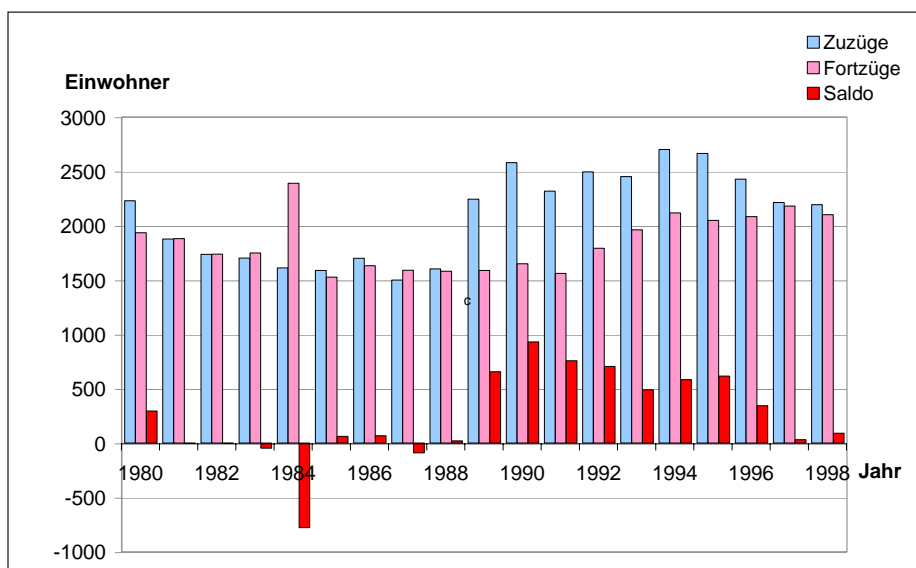


Abb. 3.3/4 Wanderungsbewegungen in Peine 1980 - 1999

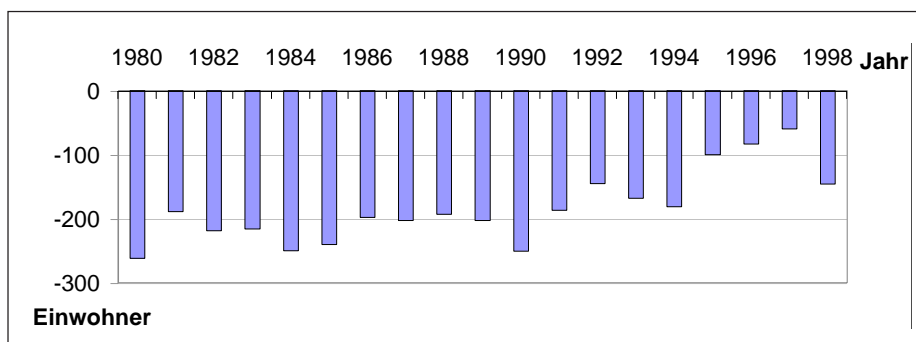
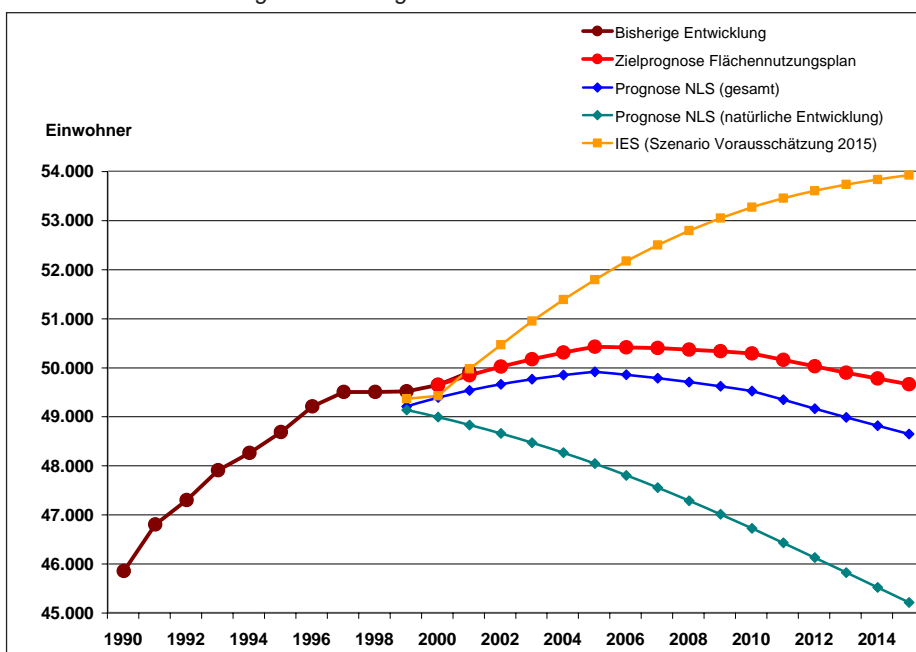


Abb. 3.3/5 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1980 - 1999

Abb. 3.3/6 Bevölkerungsentwicklung 1990 - 2015





**Abschätzung des Wohnungsbedarfs aus der weiterhin erwarteten Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße**

Entscheidend für den Bedarf an Wohnbauflächen in Peine ist die Tatsache, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen je Wohnung wie im gesamten Bundesgebiet stetig sinkt. Zwischen 1990 und 2000 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße trotz starken Zuzugs in den ersten Jahren nach der Wende gemittelt um 0,015 Personen je Haushalt. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Für den Zeitraum bis 2015 wird daher eine lineare Trendfortschreibung vorgenommen (s. Abb. 3.3/7). Der Rückgang von 2,135 Personen je Haushalt im Jahr 2000 auf 1,91 in 2015 bedeutet, daß der Wohnungsbedarf bei gleicher Einwohnerzahl um rd. 10,5 Prozent zunehmen wird.

**Wohnungsbedarf Gesamt: 2.740 Wohnungen**

Zu Beginn des Jahres 2000 gab es in Peine laut Einwohnermeldeamt 23.255 Wohnungen. Aus den für 2015 angenommenen Werten für Einwohnerzahl und durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich eine Gesamtzahl von 25.995 Wohnungen, das entspricht 2.740 neuen Wohnungen, durchschnittlich 182 im Jahr. Der Wohnungsbau wird damit deutlich unter dem Niveau des vergangenen Jahrzehnts liegen und von 2000 bis 2015 weiter zurückgehen (vgl. Abb.3.3/8).

**Wohnungsbedarf in neuen Baugebieten: 2.001 Wohnungen**

Zur Ermittlung des neu zu erschließenden Baulandes werden die Wohnungen abgezogen, die noch außerhalb von Neubauflächen realisiert werden können:

- Wohnungen im Bestand,
- Wohnungen in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und Bebauungsplanentwürfen mit Satzungsbeschluß, bei denen die Grundstücke verfügbar sind (s. Abb. 3.3/9f).

Das Baulückenpotential betrug innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile am 1.1.1999 rd. 520 Wohnungen. Da die Aktivierung dieser Flächen erschwert ist, wird der Trend der letzten Jahre von 20 - 25 Wohnungen pro Jahr fortgeschrieben. Bei Annahme von in Zukunft 20 Wohnungen pro Jahr sind dies 300 Wohnungen. Wegen der traditionell klaren Zonierung der Stadt in bewohnte und industriell genutzte Gebiete wird eine nennenswerte Umwandlung von Be-

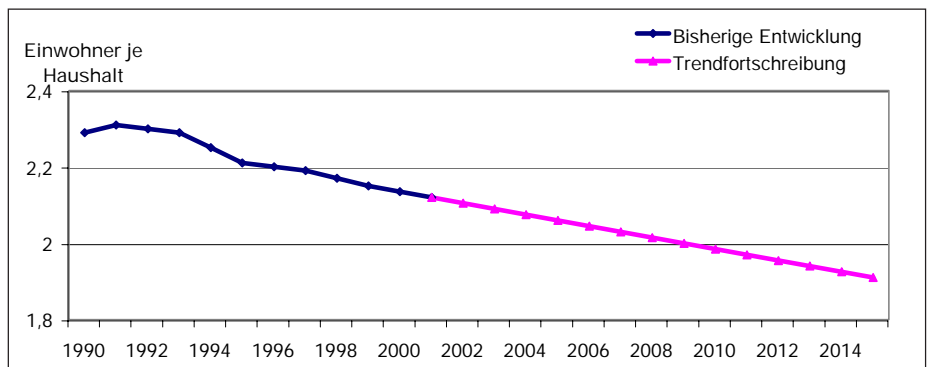


Abb. 3.3/7: Entwicklung der Haushaltsgröße

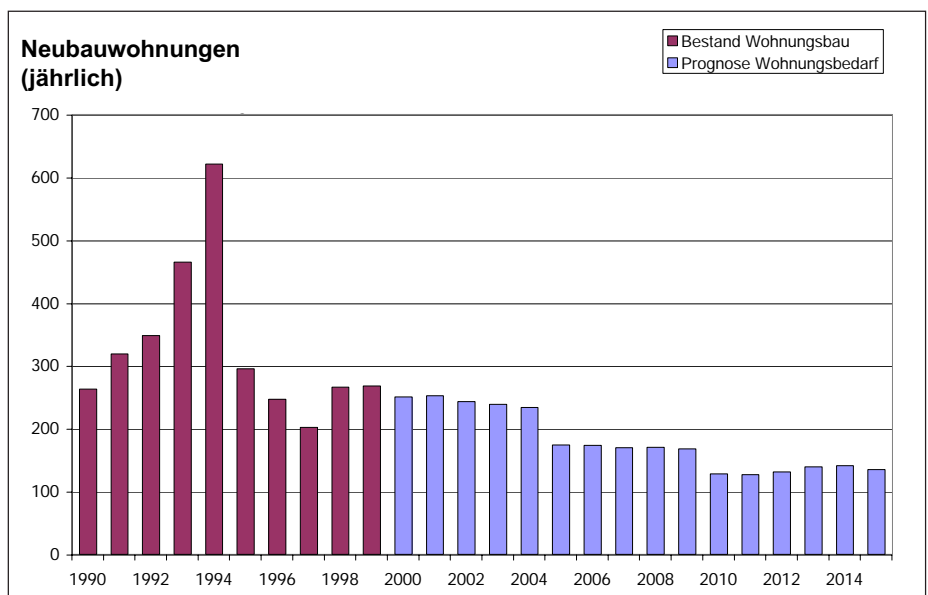


Abb. 3.3/8 Wohnungsbauentwicklung

Abb. 3.3/9 Reserven im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen (Stand 1.1.2000, Grunderwerb geklärt)

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	geplante Wohnungen
146	Ehem. Krankenhausgelände (Kernstadt-N.)	3,0	108
28	Stederdorf-Heidacker	17,0	196
<b>Summe</b>		<b>20,0</b>	<b>304</b>

Abb. 3.3/10 Reserven im Bereich von Bebauungsplanentwürfen mit Satzungsbeschluß (Stand 1.1.2000, Grunderwerb ist geklärt)

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	geplante Wohnungen
8	Duttenstedt - Nördlich Twieholz	4,0	40
8	Woltorf - "Zwischen Mittellandkanal und Schwittmerstr."	7,4	83
10	Schmedenstedt - Wellenfeld	1,1	12
<b>Summe</b>		<b>12,5</b>	<b>135</b>

triebsbrachen in Wohngebiete für nicht wahrscheinlich und auch für nicht wünschenswert gehalten.

### Gewährleistung der Eigenentwicklung der ländlichen Ortschaften

Bei der Verteilung des Gesamtwohnungsbedarfs sind auch die noch ländlichen Ortschaften zu berücksichtigen: Der jeweils örtliche Wohnungsbedarf soll gedeckt werden, das Dorfleben und die örtliche Grundausstattung mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen durch eine annähernd konstante Einwohnerzahl gestützt werden. Dabei sollen dörflicher Charakter, Landwirtschaft und Natur bewahrt werden. Die Größe von Neubauflächen ist ferner abhängig von der Ausbildung städtebaulich und erschließungstechnisch sinnvoller Siedlungseinheiten. Weitere Kriterien für die Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen sind den Ortsentwicklungskonzepten im Anhang zu entnehmen.

### Entwicklungsschwerpunkte Kernstadt-Süd, Essinghausen / Duttenstedt, Stederdorf und Vöhrum

Der zusätzliche Wohnungsbedarf - besonders aus der Kernstadt - soll auf Entwicklungsschwerpunkte verteilt werden (vgl. Abb. 3.3/11). Hauptkriterien sind vor allem solche der Erreichbarkeit:

- die Innenstadt und weitere Versorgungsschwerpunkte sollen gut mit Fahrrad und ÖPNV zu erreichen sein;
- möglichst guter Anschluß an regionale Verkehrsnetze: Bahn und Regionalbus sowie Straßen überörtlicher Bedeutung;
- Nähe zu heutigen und künftigen Arbeitsstätten-schwerpunkten;
- Nähe zu vorhandenen und künftigen Erholungsschwerpunkten;
- durch neue Schwerpunktsetzungen im Osten und Süden wird die Kernstadt wieder mehr in die Mitte gerückt und damit gestärkt.

Weitere Argumente sind:

- durch Konzentration auf Entwicklungsschwerpunkte werden die Kosten für soziale und technische Infrastruktur gering gehalten (vgl. Kap. 3.4.2);
- möglichst geringe Inanspruchnahme der besonders ertragreichen Böden im gesamten südlichen Stadtgebiet;
- durch Verteilung auf mehrere Entwicklungsschwerpunkte wird der örtliche Flächenverlust für die Landwirtschaft in Maßen gehalten.

**Kernstadtnahe Erweiterungen** sind nur

noch beschränkt möglich: **nach Süden über den Kanal hinaus und nach Osten Richtung Essinghausen**. Daher muss die mittelzentrale Schwerpunktaufgabe "Entwicklung von Wohnstätten" (s. S.22) gezielt auf weitere Ortsteile ausgedehnt werden.

Eine besondere Rolle spielt dabei die gestiegene Lagegunst im Umfeld des neuen Autobahnanschlusses Peine-Ost. Neben dem Gewerbe (Arbeit, Versorgung, Freizeitgewerbe) sollen hier auch die Funktionen Wohnen, Freizeit und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. Für das Wohnen ergeben sich hier zwei Entwicklungsschwerpunkte: die **neue Achse Essinghausen-Duttenstedt** sowie Stederdorf.

Nach Norden wird **Stederdorf** als wichtiger Wohnstandort weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Besonders im Nordosten sind hier noch beträchtliche Potentiale zur Abrundung der Ortslage bis zur kommunalen Entlastungsstraße.

Der traditionelle Entwicklungsschwerpunkt **Vöhrum** verfügt nur noch über Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordwesten. Diese Flächen liegen zwar relativ nah am örtlichen Versorgungszentrum und am Bahnhaltepunkt aber in größerer Entfernung zur Innenstadt. Neue Baugebiete dienen daher hauptsächlich der Eigenentwicklung von Vöhrum.

Alternativ zu dem oben erläuterten Konzept "Erreichbarkeit" wurden zwei **weitere Entwicklungsmodelle** geprüft aber nicht weiter verfolgt:

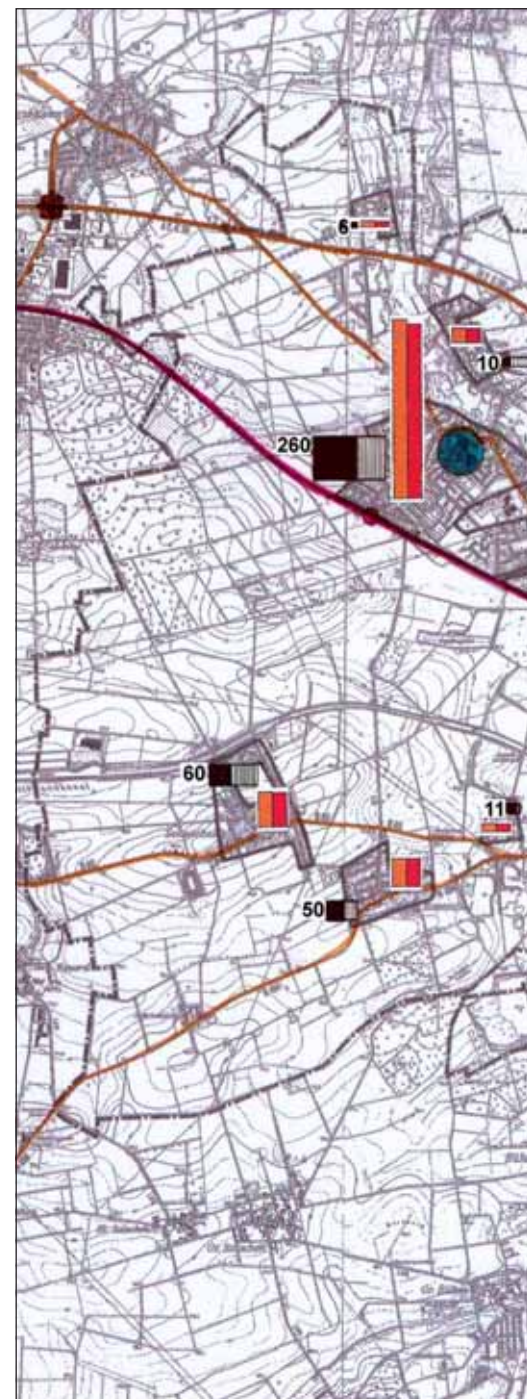
- Modell "Wohnen im Grünen": neue Wohnungen würden hauptsächlich in ländlichen Ortsteilen entstehen, bisherige Siedlungsschwerpunkte nachrangig bedacht. Die ausgelöste Zersiedlung würde allerdings die natürlichen Grundlagen, die Landwirtschaft und besonders die mittelzentrale Leistungsfähigkeit gefährden.

- Modell "ÖPNV-Orientierung": Hauptentwicklungsschwerpunkte wären Vöhrum und Kernstadt-Süd sowie abgeschwächt Stederdorf und Essinghausen, während für die ländlichen Ortsteile nur minimale Baulandentwicklungen vorgesehen wären. Kritisch hierbei wäre vor allem die einseitige Betrachtung der Stadt als Pendlerort Braunschweig-Hannover und eine Vernachlässigung der eigenständigen mittelzentralen Entwicklung.

Abb. 3.3/11 Konzept Bevölkerung und Wohnungsbau

### Behutsame Abstufung der baulichen Dichte von Neubauflächen nach der Erreichbarkeit

Der Wohnungsmarkt in Peine und Umgebung ist gekennzeichnet durch eine fast alleinige Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Selbst in der Kernstadt sind seit dem Ende der 90er Jahre Reihenhäuser schwer zu verkaufen. Bei Geschosswohnungen nimmt der Leerstand zu. Angesichts dieser noch ungebrochenen Trends und dem Ziel, vor allem Wohn-





raum für Familien zu schaffen, ist von einer überwiegenden Entwicklung von Einfamilienhausgebieten in offener Bauweise mit relativ hoher Flächeninanspruchnahme auszugehen. Nur in den Entwicklungsschwerpunkten werden je nach Erreichbarkeit und Zentralität Ansatzpunkte für eine etwas höhere Dichte gesehen.

In derzeitigen Neubaugebieten für Einfamilienhäuser kommen 10 bis 12 Wohnungen auf einen Hektar Bruttobauland (einschließlich Verkehrsflächen, öffentli-

chen Spielplätzen, Grünflächen, evtl. Flächen für Lärmschutz und Ver- und Entsorgung). Das entspricht einer Dichte von rd. 850 bis 1.000 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Wohnung.

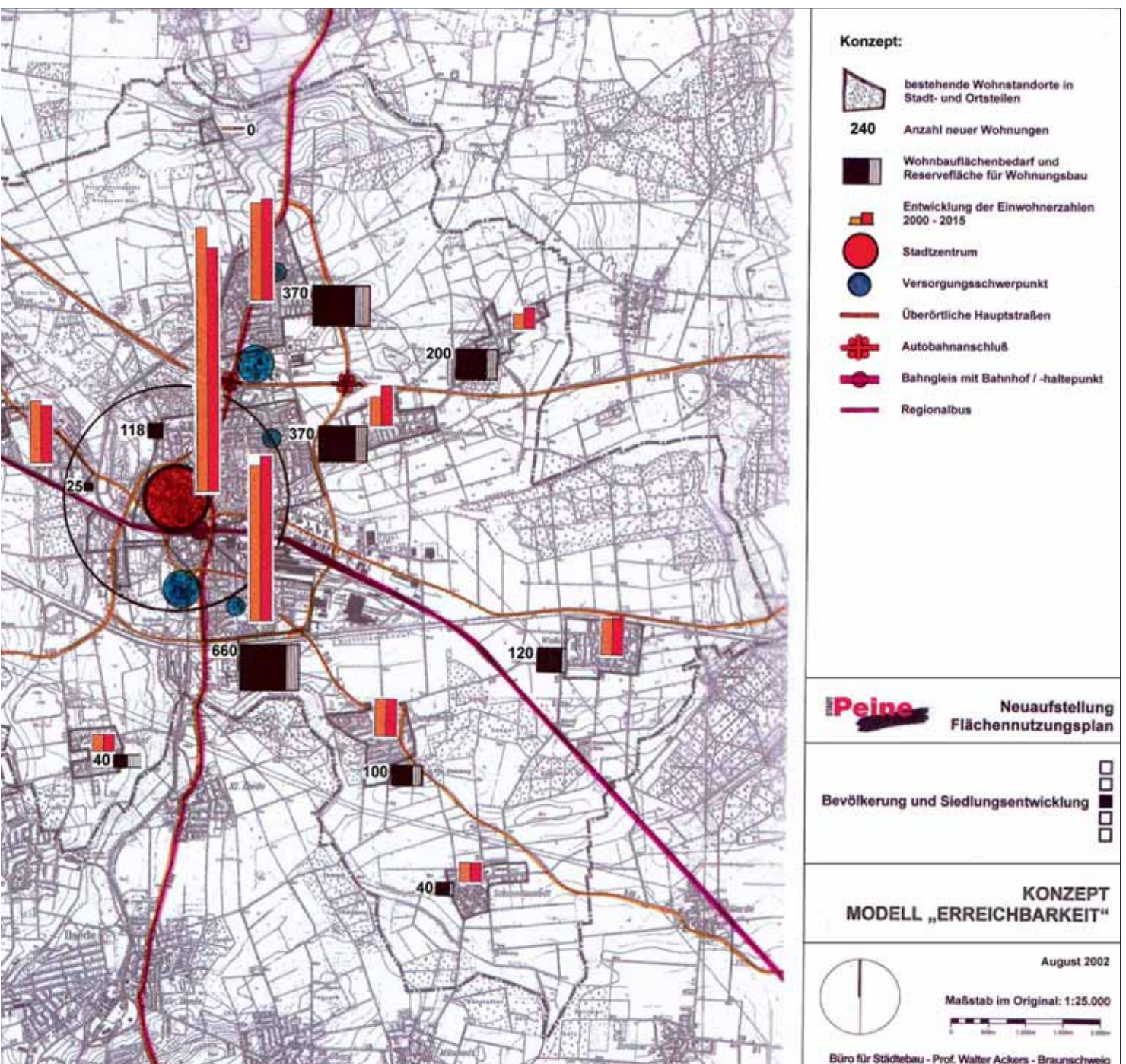
Bis 2015 werden abgestufte Dichten zwischen 600 und 800 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Wohnung angestrebt:

- 600 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Wohnung in der Kernstadt;

- 700 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Wohnung in den Entwicklungsschwerpunkten Steerdorf, Essinghausen und Vöhrum;

- 800 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Wohnung in den sonstigen Ortsteilen. Eine besondere Rolle spielt hier Duttonstedt, das stärker als die anderen Entwicklungsschwerpunkte die Nachfrage nach ländlichem Wohnen im Stadtgebiet bedienen soll.

Aus den angenommenen Baudichten, dem Wohnungsbedarf und dem Verteilungskonzept ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 143 ha. Die Verteilung dieser Flächen auf die Ortsteile ist der Übersicht in Abbildung 3.3/12 zu entnehmen.



### Flexibilität bei der Entwicklung neuer Baugebiete durch Berücksichtigung eines Handlungsspielraums

Die Prognose des Wohnbaulandbedarfs und ihre Umsetzung in Baugebiete ist mit einigen Unwägbarkeiten verbunden:

- es gibt allgemeine prognostische Unsicherheiten zur Bevölkerungsentwicklung. Besonders überregionale Wanderungsbewegungen, z.B. als Folge der EU-Osterweiterung, können ähnlich der Entwicklung Anfang der 90er Jahre zu starken Wanderungsgewinnen und steigendem Wohnungsbedarf führen;
- aber auch eine hoffentlich noch positivere Arbeitsstättenentwicklung in Peine könnte einen steigenden Zuzug und damit Wohnbaulandbedarf hervorrufen.
- der Grunderwerb zu gegenüber dem Umland konkurrenzfähigen Preisen ist in

mehreren Orten traditionell erschwert. Daher sind auch in den ländlichen Ortsteilen alternative Bauflächen notwendig;

- falls die angestrebte Baudichte am Grundstücksmarkt nicht realisierbar sein sollte, würden weitere Bauflächen zur Erreichung der Zielzahlen benötigt;
- bei der Prognose wurde keine Leerstandsreserve (ca.1% der Wohnungen) berücksichtigt;

Damit die Stadt angesichts dieser und eventuell anderer Unwägbarkeiten handlungsfähig bleibt und ihre regionalplanerische Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" erfüllen kann, wird zusätzlich zum eigentlichen Wohnbaulandbedarf eine Handlungsreserve von 50% berücksichtigt, besonders um die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern.

Wegen örtlicher Besonderheiten kommt es in einzelnen Ortsteilen zu Abweichungen bei dieser Reserve:

- aus Mangel an räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten fällt sie kleiner aus;
- bei traditionell besonderen Grunderwerbsschwierigkeiten wird hingegen eine höhere Reserve angenommen;
- außerdem kann zur Entwicklung von städtebaulich sinnvollen Einheiten von der rechnerischen Reserve geringfügig abgewichen werden.

Wie der Abbildung 3.3/12 zu entnehmen ist, beträgt die Baulandreserve insgesamt 74,3 ha, so dass insgesamt 217,7 ha für eine vorausschauende Planung neuer Flächen für Wohnungsbau benötigt werden. Bauflächen mit geplanter Mischnutzung werden zur Hälfte für Wohnungsbau angerechnet.

Abb. 3.3/12 Übersicht Einwohner und Flächen für den Wohnungsbau nach Ortsteilen (Wohngebiete voll, gemischte Gebiete zur Hälfte angerechnet)

Stadt- / Ortsteil	Einwohner 1.1.2000	Wohnungen in Neubaugebieten		Einwohner Prognose 2015	Bruttobau- fläche je Wohnung	Neubau- flächen (ha)		Bauflächen- reserve (ha)		Neue Darstellung im F-Plan (ha)
		aktuell	Planung			aktuell	Bedarf	soll	real	
<b>Kernstadt-Süd</b>	8.179		660	8.671	600m <sup>2</sup>		39,6	19,8	8,7	48,3
<b>Kernstadt-Nord</b>	13.946	108	10	12.860	600m <sup>2</sup>	3,0	1,0	0,5	0	1,0
<b>Kernstadt-Telgte</b>	3.265		25	3.008	600m <sup>2</sup>		1,5	0,75	0	1,5
<b>Essinghausen</b>	1.545		370	2.105	700m <sup>2</sup>		26,0	13,0	8,8	34,8
<b>Stederdorf</b>	5.129	196	174	5.363	700m <sup>2</sup>	15,1	14,4	7,2	10,8	25,2
<b>Vöhrum</b>	7.189		260	7.009	700m <sup>2</sup>		20,5	10,25	14,2	34,7
<b>Duttenstedt</b>	799	40	160	1.106	800m <sup>2</sup>	4,0	13,0	6,5	7,0	20,0
<b>Dungelbeck</b>	1.959		100	1.967	800m <sup>2</sup>		8,0	4,0	4,0	12,0
<b>Woltorf</b>	1.898	83	37	1.948	800m <sup>2</sup>	7,0	3,0	1,5	2,2	5,2
<b>Schwicheldt</b>	1.403		60	1.387	800m <sup>2</sup>		4,8	2,4	6,2	11,0
<b>Rosenthal</b>	1.127		50	1.117	800m <sup>2</sup>		4,0	2,0	2,5	6,5
<b>Handorf</b>	896		40	888	800m <sup>2</sup>		3,2	1,6	3,3	6,5
<b>Schmedenstedt</b>	1.021	12	28	1.003	800m <sup>2</sup>	1,1	2,2	1,1	1,2	3,4
<b>Berkum</b>	313		11	306	800m <sup>2</sup>		0,9	0,45	0,4	1,3
<b>Eixe</b>	598		10	563	800m <sup>2</sup>		0,8	0,4	2,2	3,0
<b>Röhrse</b>	238		6	227	800m <sup>2</sup>		0,5	0,25	0	0,5
<b>Wendesse</b>	134			122			0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>49.639</b>	<b>439</b>	<b>2.001</b>	<b>49.650</b>		<b>30,2</b>	<b>143,4</b>	<b>71,7</b>	<b>73,6</b>	<b>217,0</b>



## 3.4 Öffentliche Einrichtungen und Anlagen

### 3.4.1 Regionale Ziele der Raumordnung

#### Auszüge aus der Beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP):

##### D 3.7 01 Verkehrsmindernde Konzentration

Die Angebote an Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen sind bedarfs- und nachfragegerecht mit der am Prinzip der Zentralen Konzentration orientierten Siedlungsentwicklung räumlich zu harmonisieren. Dabei sind die Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung besonders zu berücksichtigen, um auf diese Weise einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung zu leisten. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sollte in jedem Fall gegeben sein.

##### D 3.7 02 Schulisches Angebot als Auslöser von ÖPNV

Schulen sind Auslöser umfangreicher Verkehrsbeziehungen, insbesondere im Bereich des ÖPNV. Daher sind neue Schulstandorte in ein die Verkehrsleistung minderndes Konzept einzubinden (siehe D 3.7 01).

Neben dieser Zielsetzung ist bei der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung im Interesse der Vereinbarkeit von Familie und Beruf verstärkt von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, im Grundschulbereich volle Halbtagschulen und generell für die Regelschulen das Ganztagsangebot auszuweiten.

##### D 3.7 05 Kunst- und Kulturpflege auch in den peripheren Räumen

Die kulturellen Angebote in allen Teilen der Region sind zu sichern und weiter auszubauen. Der Kunst- und Kulturpflege ist auch in der peripheren Räumen der Region besondere Bedeutung beizumessen.

##### D 3.7 09 Sicherung der musealen Angebote

Die musealen Angebote, die die Natur, Geschichte und Kultur des Großraumes Braunschweig widerspiegeln, sind zu sichern und unter Nutzung der regionalen Kooperationsmöglichkeiten weiterzuentwickeln.

##### D 3.7 10 Verstärkung der mobilen und stationären Altenarbeit

Neben der Bewältigung der sozialen und pädagogischen Kinder- und Jugendbetreuung in den dynamischen Zugangsge-

meinden der Region ist wegen des brisanten altersstrukturellen Wandels der Bevölkerung eine verstärkte Hinwendung zur mobilen und stationären Altenarbeit unverzichtbar.

Das Landes-Raumordnungsprogramm enthält weitere Ziele der Raumordnung zum Sektor Öffentliche Einrichtungen und Anlagen, besonders für **Mittelzentren** (s. Kap. 2.1).

### 3.4.2 Städtische Entwicklungsziele – Strukturkonzept

Die Stadt Peine verfügt entsprechend ihrer Bedeutung als Mittelzentrum über vielfältige öffentliche Einrichtungen und Anlagen. Das Strukturkonzept in Abbildung 3.4/2 stellt die Standorte solcher Einrichtungen und Anlagen mit regionaler und gesamtstädtischer Bedeutung dar – mit den Symbolen des Flächennutzungsplanes und näherer Bezeichnung. Kindertagesstätten und Grundschulen dienen in der Regel zwar nur der örtlichen Versorgung, sind aber wegen der hohen kommunalen Infrastrukturaufwendungen ebenfalls von besonderer Bedeutung.

#### Erhaltung des erreichten Ausbausstands öffentlicher Einrichtungen und Anlagen

Die vielfältigen bestehenden Einrichtungen und Anlagen sollen gesichert werden, sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen. Neue Standorte für Schulen, Öffentliche Verwaltungen und Betrie-

be, kulturelle und soziale Einrichtungen sind für den Planungszeitraum nicht vorgesehen. Einzige Ausnahme ist das von der Katholischen Kirche geplante Jugendheim für schwer Erziehbare bei Dungenbeck.

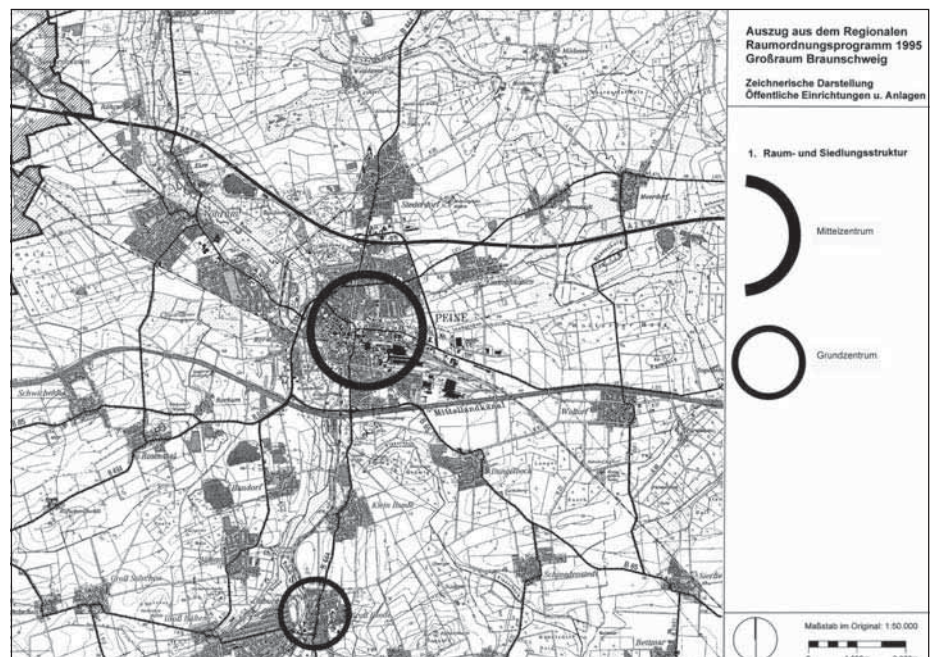
Abbildung 3.4/2 ist zu entnehmen, dass der Schwerpunkt öffentlicher Einrichtungen und Anlagen in der Innenstadt und der Kernstadt-Nord liegt. Einige wichtige Einrichtungen befinden sich aber auch in der Südstadt. Außerdem gibt es in Vöhrum mit Berufsbildenden Schulen, Integrierter Gesamtschule und Bezirkssportanlage für Stadt und Landkreis bedeutsame Einrichtungen und Anlagen.

#### Erweiterungen von Kindertagesstätten und Schulen in Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung

Die Entwicklungsplanung für Kindertagesstätten und Grundschulen wurde mit der geplanten Siedlungsentwicklung abgestimmt. Insgesamt ist mit einem Rückgang der Schülerzahlen bis 2015 zu rechnen, in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung sind jedoch vorübergehend höhere Schülerzahlen zu erwarten. Wegen der hohen finanziellen Aufwendungen und der kurzzeitigen Überhänge sollen Ausbauten durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Gegebenenfalls werden kernstädtische Schulbezirke an den veränderten Bedarf angepasst und Randbereiche von Ortsteilen einbezogen: in

Abb. 3.4/1 RROP - Sektoraler Auszug



Essinghausen das an die Kernstadt grenzende Baugebiet und in Vöhrum die Siedlung Kötherkamp;

- die Baulandbereitstellung in den Entwicklungsschwerpunkten wird stufenweise über 10 bis 13 Jahre verteilt, so dass keine großen Schwankungen in den Jahrgangsstärken der Einzugsbereiche zu erwarten sind.

Die Kernstadterweiterung nach Süden erfordert einen Ausbau der bestehenden städtischen **Kindertagesstätte** in der Südstadt. Durch die Siedlungserweiterung von Vöhrum könnte möglicherweise die Erweiterung der Kindertagesstätte Hainwaldweg auf dem Gelände des jetzigen Sportplatzes notwendig werden. Der mögliche Neubau einer weiteren Einrichtung an der Herrenfeldstraße ist bereits planungsrechtlich gesichert. In den übrigen Ortschaften könnte ein möglicher zusätzlicher Bedarf durch die Einrichtung von Nachmittagsgruppen, untergeordnete Anbauten oder temporäre und mobile Raumeinheiten gedeckt werden. Die bestehende **Schulversorgung** ist in Abbildung 3.4/5 dargestellt. Die ländlichen Ortschaften sind zu Grundschulbezirken zusammengefasst oder ihre Schüler besuchen eine Grundschule in der nächsten größeren Ortschaft oder der Kernstadt. Bei den weiterführenden allgemeinbildenden Schulen verfügen Innenstadt und Kernstadt-Nord über ein komplettes Angebot. Nach dem Aufbau der IGS gilt das auch für Vöhrum. Eine Sonderschule für Lernhilfe befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt.

Nach der Entwicklungsplanung für Grundschulen (Abb.3.4/3) sind Baumaßnahmen in Essinghausen (derzeitiger Ausbau) und Stederdorf (mittelfristiger Umbau) notwendig. Die Grundschulen in der Kernstadt-Süd und Dungenbeck können auch ohne Anbauten die zusätzlichen Kinder aus der Südstadterweiterung aufnehmen. In Vöhrum verhält es sich ähnlich.

Der Rückgang der Schülerzahlen an den Grundschulen der Kernstadt und der südlichen Ortsteile führt überwiegend zu einer geringeren Zahl von Parallelklassen. Die Schulstandorte sollen jedoch wegen der z.T. bereits großen Einzugsbereiche erhalten bleiben.

Zur Entwicklung der weiterbildenden Schulen können wegen der derzeitigen schulpolitischen Diskussionen noch keine genaueren Angaben gemacht werden. Flächenbedeutsame Aus- oder Neubauten werden jedoch nicht erwartet. Spielräume bestehen durch die im Aufbau befindliche Integrierte Gesamtschule in Vöhrum. Außerdem können Schuleinzugsbereiche an den jeweiligen Bedarf angepasst werden.

### Verbesserung der Ausstattung mit Sport- und weiteren Grünanlagen

Mit der Wohnungsbauentwicklung sollen vor allem in den Siedlungsschwerpunk-

ten neue Grünanlagen für wohnungsnaher Erholung und Kinder- und Jugendspielbereiche entstehen. Zum Teil sollen auch Freiraumdefizite der bestehenden Siedlungsgebiete gedeckt werden. Zur Lage und Größe der Anlagen werden in den Ortsentwicklungskonzepten Hinweise gegeben. Im vom Rat der Stadt Peine im Oktober 2001 beschlossenen Spielbereichsentwicklungskonzept sind sie außerdem konkreter beschrieben.

Hier jedoch besonders erwähnenswert

Abb. 3.4/2 Konzept Öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Abb. 3.4/3 Entwicklungsplanung Grundschulen



Ort	Grundschule	2000/2001		2007/2008		2014/2015	
		Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen
Innenstadt / Kernstadt-Nord	Burgschule (Grund- und Hauptschule)	157	8	164	8	164	8
	Wallschule	262	13	254	12	260	13
	Eichendorffschule (Grund- und Hauptsch.)	364	17	338	15	350	17
Kernstadt-Süd	Hinrich-Wilhelm-Kopf	332	17	296	15	294	13
Kernstadt-Telgte	Fröbelschule	244	12	230	10	216	9
Stederdorf		257	12	251	11	193	8
Essinghausen		97	4	123	7	84	4
Schmedenstedt/ Woltorf		130	6	119	6	88	4
Dungenbeck		87	4	78	4	48	4
Rosenthal/Schwicheldt		237	11	184	8	156	8
Vöhrum		276	12	285	12	269	12



ist die Planung eines "Spielpark" mit gesamtstädtischem Einzugsbereich in der Kernstadt-Nord, neben dem Heywoodpark. Für die Standortwahl spricht:

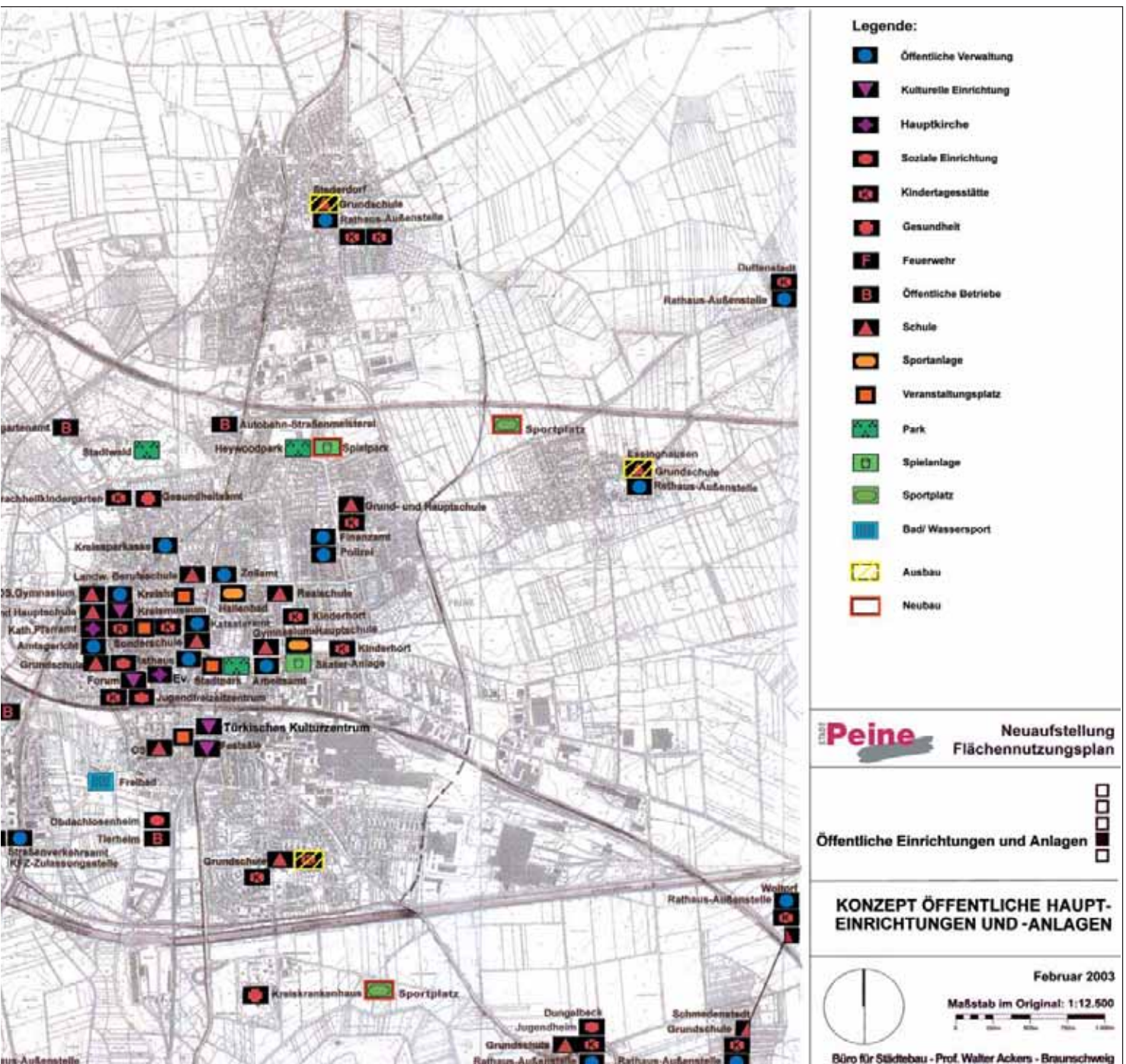
- Nähe zu Kernstadt und Siedlungsschwerpunkten im Norden und Osten;
- gute Erreichbarkeit mit Rad, Bus, PKW;
- Einbindung in Grünverbindungen und in den Schwerpunkttraum für Erholung (vgl. Abb. 3.1/4).

Die Sportplätze in einigen Stadtgebieten stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen. Weil die jeweils bestehenden örtlichen Anla-

gen nicht erweitert werden können, sind für den Planungszeitraum bis 2015 an drei neuen Standorten Sportanlagen mit wettkampfgerechten Rasenfeldern geplant (s. Abb. 3.4/4):

- für Dungenbeck und die Südstadterweiterung im Bereich der Südstadterweiterung;
- für Vöhrum an der Herrenfeldstraße;
- für Essinghausen und die Kernstadt (Ersatzsportplatz) zwischen Essinghausen und Autobahnanschluss Peine-Ost. Kriterien für die Standortwahl sind die

gute Erreichbarkeit aus den Einzugsbereichen, geringe Störwirkungen für das nähere Umfeld, besonders Wohnen, sowie der Zusammenhang mit Grünverbindungen.





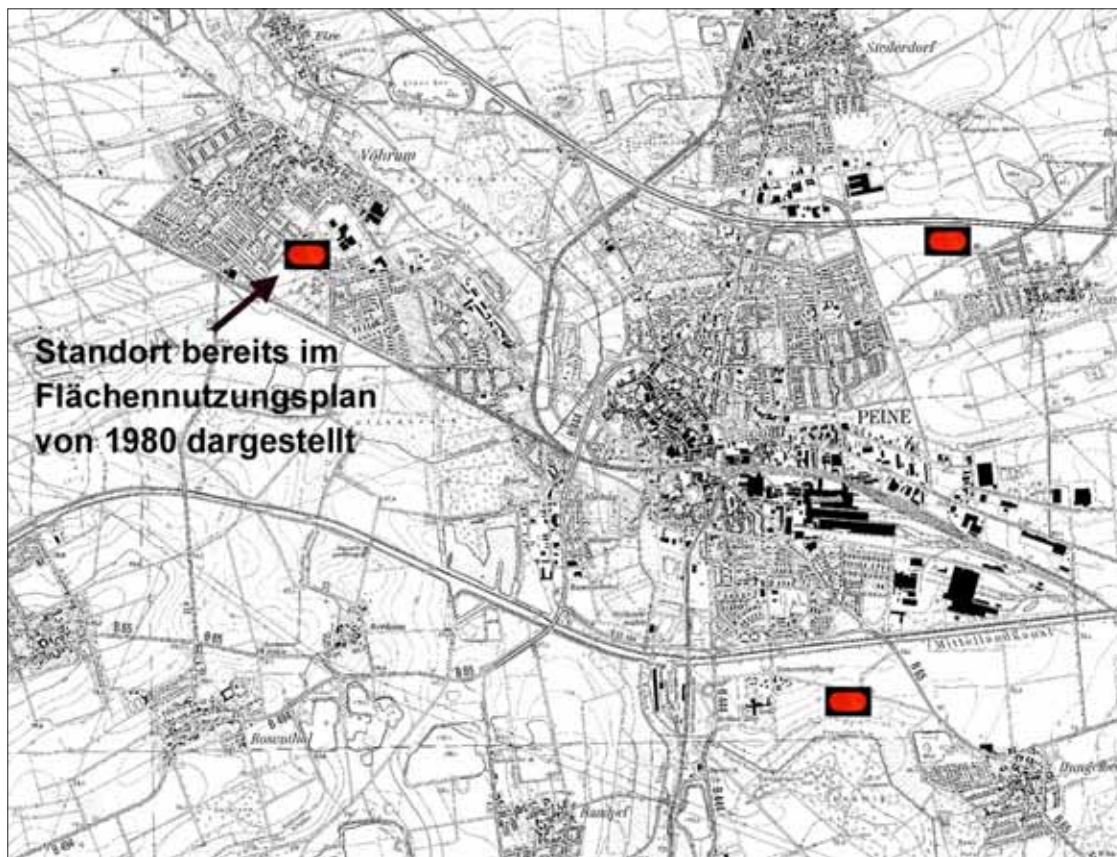


Abb. 3.4/4 Neue Standorte für Sportanlagen

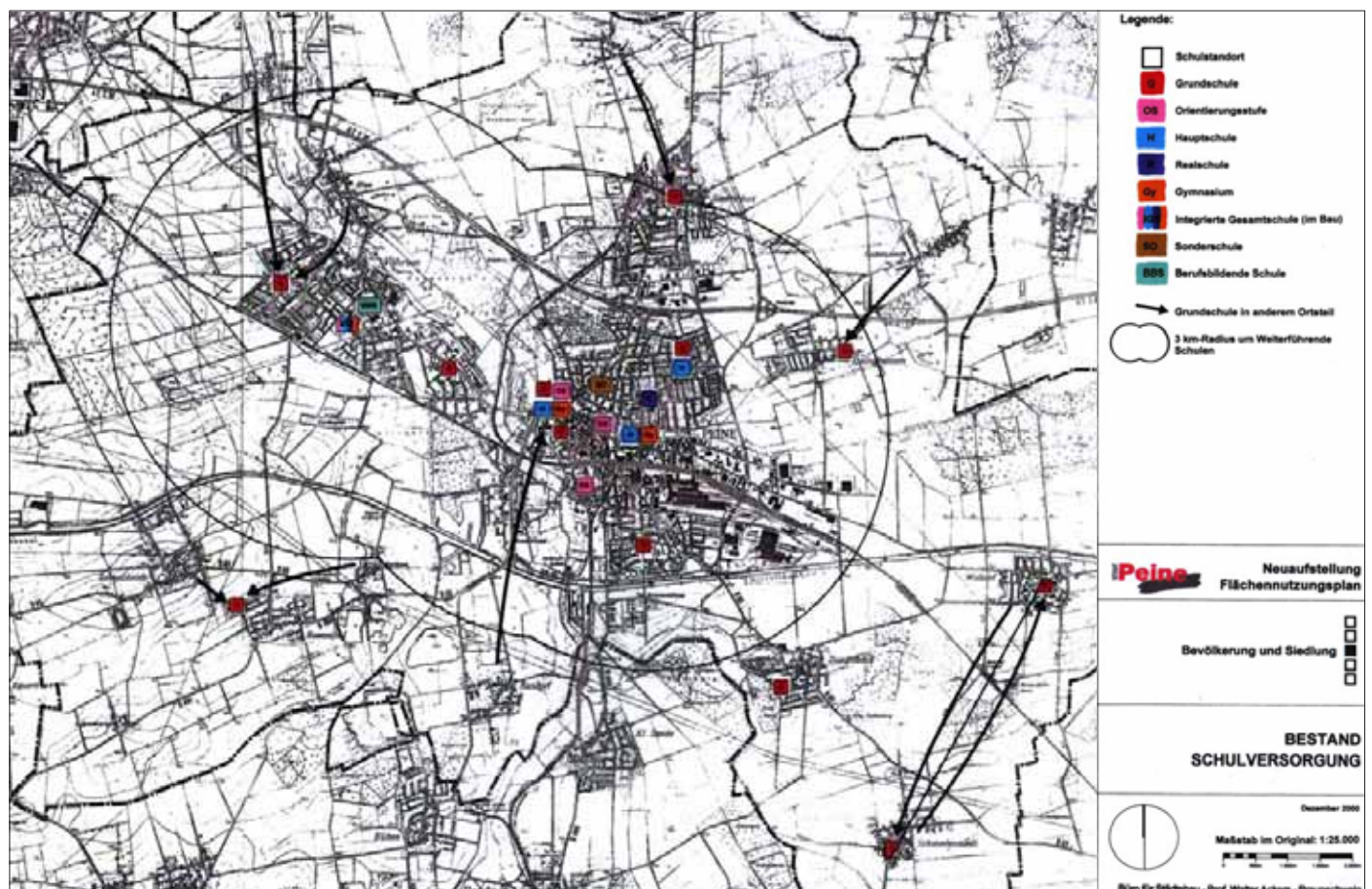


Abb. 3.4/5 Schulversorgung



## 3.5 Verkehr und Technische Infrastruktur

In diesem Kapitel werden besonders die Themen **Verkehr, Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung** behandelt.

### 3.5.1 Regionale Ziele der Raumordnung

**Auszüge aus der Beschreibenden Darstellung des RROP:**

#### **D 1.1 01 Leitbilder der Regionalentwicklung**

Zur Sicherung und Förderung einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung dienen:  
- ... das verkehrsstrukturelle Leitbild einer umweltverträglichen Mobilitätsbewältigung, wonach Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung und die umweltgerechte Abwicklung der verbleibenden Verkehre anzustreben und auszugestalten ist ...

#### **D 2.4 06 Lärmschutz durch vorsorgende Bauleitplanung**

Bei städtebaulichen Planungen sollen die Lärm-Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Insbesondere in Wohngebieten ist eine geringe Lärmbelastung durch die Vermeidung von Verkehr, Verkehrsberuhigung, ... und vorsorgende Bauleitplanung zu erreichen. ...

#### **D 2.4 13 Schutz vor nichtionisierenden Strahlen**

Bei der Errichtung von Anlagen, die starke elektromagnetische Felder verursachen, sind die jeweils gültigen Abstandsempfehlungen des Niedersächsischen Umweltministeriums für Hochspannungsfreileitungen in die Abwägung einzubeziehen. Bei der Ausweisung neuer Wohngebiete in der Nähe bestehender Anlagen sollen diese Abstandsempfehlungen ebenfalls berücksichtigt werden.

#### **D 3.5 05 Vorrangstandorte für Windenergienutzung (Neufassung 1998)**

Im Großraum Braunschweig ist für die ... Nutzung der Windenergie eine Mindest-Windkraftleistung von 150 MW planungsrechtlich zu sichern. Die regional bedeutsamen Teilräume sind in der Zeichnerischen Darstellung als "Vorrangstandorte für Windenergienutzung" festgelegt. Zur Nutzung der gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten können sie auf der Ebene der Bauleitplanung weiter konkretisiert und qualifiziert werden. Außerhalb der "Vorrangstandorte für Windenergienutzung" sind raumbedeutsame Windenergieanlagen und Windparks ausge-

schlossen. In den "Vorrangstandorten für Windenergienutzung" sind folgende Mindest-Windkraftleistungen zu erreichen:...

Bezeichnung	Mindest-Windkraftleistung in Megawatt
PE 3 (Schwicheldt)	4,4
PE 6 (Hofschwicheldt)	1,2

#### **D 3.5 07 bis 09 Sicherung der regionalen Energieversorgung**

Unter Beachtung energiewirtschaftlicher Erfordernisse und der Versorgungssicherheit sind beim Aus-, Um- und Neubau der Versorgungs- und Nutzungsstrukturen, insbesondere der Hochspannungsfreileitungen, weitere örtliche wie regionale Umweltbelastungen auf unabdingbar notwendige Eingriffe zu beschränken. Unterflursysteme sind möglichst zu bevorzugen. Die Führung von Hochspannungsfreileitungen durch Siedlungsgebiete ist möglichst auszuschließen. Vorhandene Anlagen sind gegebenenfalls zurückzubauen. In der Zeichnerischen Darstellung sind Stromleitungen und Umspannwerke, Rohrfernleitungen für Erdöl, Erdgas und Fernwärme festgelegt.

#### **D 3.6.0 01 Anpassung der Verkehrssysteme an die regionale Mobilität**

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes im Großraum Braunschweig muß ... die Entwicklungen sowohl im überregionalen als auch im regionalen Verkehr berücksichtigen. ...

#### **D 3.6.0 02 Wettbewerbsgerechte Verkehrsangebote**

Öffentlich zugängliche Verkehrsmittel sind so weiterzuentwickeln, daß gegenüber dem motorisierten Individualverkehr eine wettbewerbsgerechte Verkehrsmittelwahl möglich wird. ...

#### **D 3.6.1 01 Attraktiver ÖPNV**

Zur wirkungsvollen Verknüpfung der ÖPNV-Teilsysteme sind funktionsgerecht gestaltete, leistungsfähige Umsteigeanlagen an Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs und an ausgewählten Haltestellen des regional bedeutsamen Busverkehrs auszubauen. ...

#### **D 3.6.1 03 Schienengebundener ÖPNV**

Das regional bedeutsame Schienennetz ist so weiter zu entwickeln, daß die Mittelzentren ... mit dem Oberzentrum Braunschweig vorrangig über den schienengebundenen ÖPNV direkt verbunden werden.

#### **D 3.6.1 06 Anbindung von Erholungsgebieten sowie Sport- und Freizeitanlagen**

Entsprechend ihrer Bedeutung sind Erholungsgebiete sowie Sport- und Freizeitanlagen entweder in das regionale oder lokale ÖPNV-Netz einzubinden.

#### **D 3.6.2 01 Erhalt und Ausbau leistungsfähiger Schienenwege**

Für den regionalen Verkehr ist ein leistungsfähiges Schienennetz für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und den Güterverkehr vorzuhalten bzw. zu entwickeln. ...

#### **D 3.6.2 04 Verbesserung der Bedienungsqualität des schienengebundenen Güterverkehrs**

... Der Gleisanschlußverkehr (Industriestammgleise) ist an geeigneten Standorten zu sichern und zu fördern. ...

#### **D 3.6.3 05 Regional und überregional bedeutsames Straßennetz**

Das Netz der regional und überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Das regional bedeutsame Straßennetz ergibt sich durch die Verknüpfung der Grundzentren ... untereinander und mit dem nächstgelegenen Zentrum höherer Ordnung sowie durch die Verknüpfung mit regional bedeutsamen Aufkommensschwerpunkten. Das überregional bedeutsame Straßennetz verknüpft die höherstufigen Zentren untereinander und sichert die Verbindungen in die Nachbarräume.

#### **D 3.6.3 06 Verbesserungen im Straßennetz**

... Ortsumgehungen, Teilverlegungen und Neutrassierungen im Zuge regional und überregional bedeutsamer Straßen sind der Zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Sie bedürfen der weiteren Abstimmung.

#### **D 3.6.4 01 Leistungsfähige Wasserstraßen**

Die Entwicklung von Binnenhäfen im Verbandsgebiet muß dem Ziel einer verstärkten Verlagerung von Güterverkehr auf die Wasserstraßen Rechnung tragen. Der Anschluß der Schienenwege ist sicherzustellen.

#### **D 3.6.4 05 Binnenhäfen als Vorrangstandorte für Verkehrsanlagen**

Mit fortschreitendem Ausbau des Mittelkanals ... für 2000-Tonnen-Schiffe

sind auch die anliegenden Binnenhäfen den Großmotorgüterschiffen anzupassen. Die Häfen ... Peine ... sind zu sichern und weiterzuentwickeln.

### D 3.6.5 Luftfahrt

... Die übrigen Fluggelände im Verbandsgebiet erfüllen in erster Linie Freizeitaufgaben und sind in ihren flugtechnischen und flugsicherungsbezogenen Funktionen zu sichern ...

### D 3.6.6 01 Zuzußgehen und Fahrradfahren als Verkehrsmittelalternative

Anzustreben ist, daß die Siedlungsstruktur und die Verkehrsanlagen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr vorrangig so ausgestaltet sind, daß eine Veränderung der Verkehrsmittelwahl zugunsten des Zuzußgehens und Fahrradfahrens erreicht werden kann.

### D 3.6.6 05 Regional bedeutsame Rad-, Reit- und Wanderwege

Es ist ein aufeinander abgestimmtes System von regional bedeutsamen Rad-, Reit- und Wanderwegen zu sichern und weiterzuentwickeln. ...

### D 3.9.1 01 Sicherung des Bedarfs an Trink- und Brauchwasser

Zur Deckung des Bedarfes an Trinkwasser und Brauchwasser sind die Wasservorkommen im Großraum Braunschweig zu schützen. ... Im Rahmen der Vorsorgepolitik ist die Flächennutzung an die Kapazitäten und an den Schutz der regionalen Wasservorkommen anzupassen.

### D 3.9.1 07 Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung

... Das Wasserdargebot der "Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung" hat für die regionale Trinkwasserversorgung zur Verfügung zu stehen. In diesen Vorranggebieten sind Wasserschutzgebiete auszuweisen, um langfristig Beeinträchtigungen zu vermeiden. ...

### D 3.9.2 01 Dezentrale Abwasserbehandlung, Zentrale Abwasserreinigung mindestens nach den Regeln der Technik

Im Großraum Braunschweig sind Ansätze der dezentralen Abwasserbehandlung zu erhalten und zu fördern. ...

In den kommunalen und industriellen Kläranlagen sind die Abwässer mindestens nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu reinigen. Die "zentralen Kläranlagen" sind in der Zeichnerischen Darstellung aufgenommen.

### D 3.9.3 04 Natürliche Überschwemmungsgebiete, Vermeidung von Abflußverschärfungen

Eine weitere Einengung der natürlichen Überschwemmungsgebiete und Rückhalteräume ist zu unterlassen. Die Über-

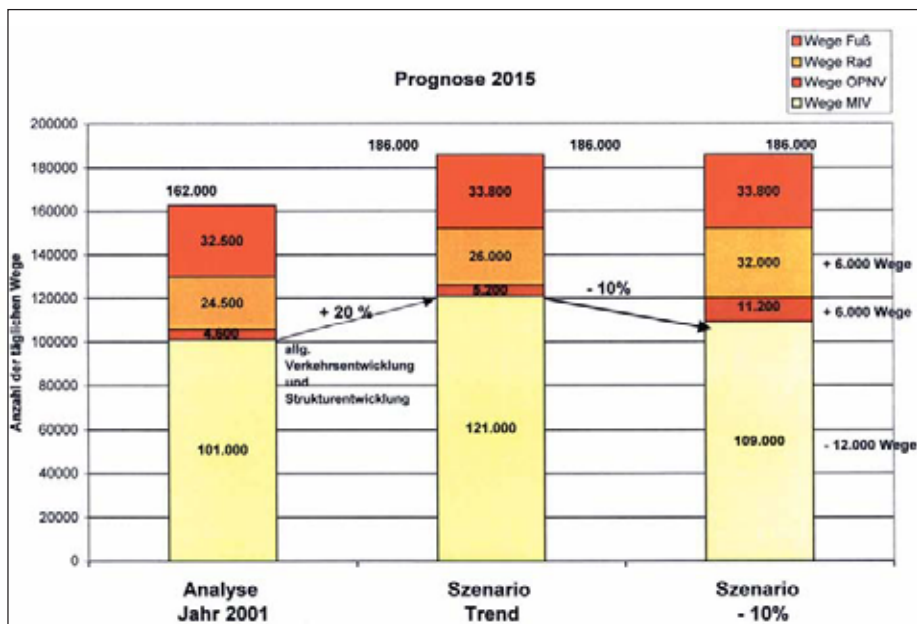
schwemmungsbereiche sind durch Grünlanderhalt bzw. durch die Umwandlung von Ackerland in Grünland oder standortgerechten Auwald als natürliche Retentionsräume zu sichern. Um die natürliche Hochwasserrückhalterückhaltung zu fördern, ist die Reaktivierung der natürlichen Retentionsräume der Fließgewässer ... sowie der Rückbau von Bauwerken im und am Gewässer anzustreben.

... Versiegelungen durch Siedlung und Verkehr sind so gering wie möglich zu halten und durch ausreichende Entsiegelungsmaßnahmen und Förderung der Niederschlagsversickerung so zu gestalten, daß sie nicht zur Abflußverschärfung beitragen.



Abb. 3.5/1 Regionales Raumordnungsprogramm - Ausschnitt Verkehr und Technische Infrastruktur

Abb. 3.5/2 Wege im Binnenverhältnis der Stadt Peine (Schnüll, Haller und Partner)





### 3.5.2 Städtische Entwicklungsziele – Strukturkonzept

Grundlage für die Aussagen zum Verkehr ist hauptsächlich der Verkehrsentwicklungsplan, der parallel zur Neuaufstellung vom Büro Schnüll, Haller und Partner erarbeitet wurde.

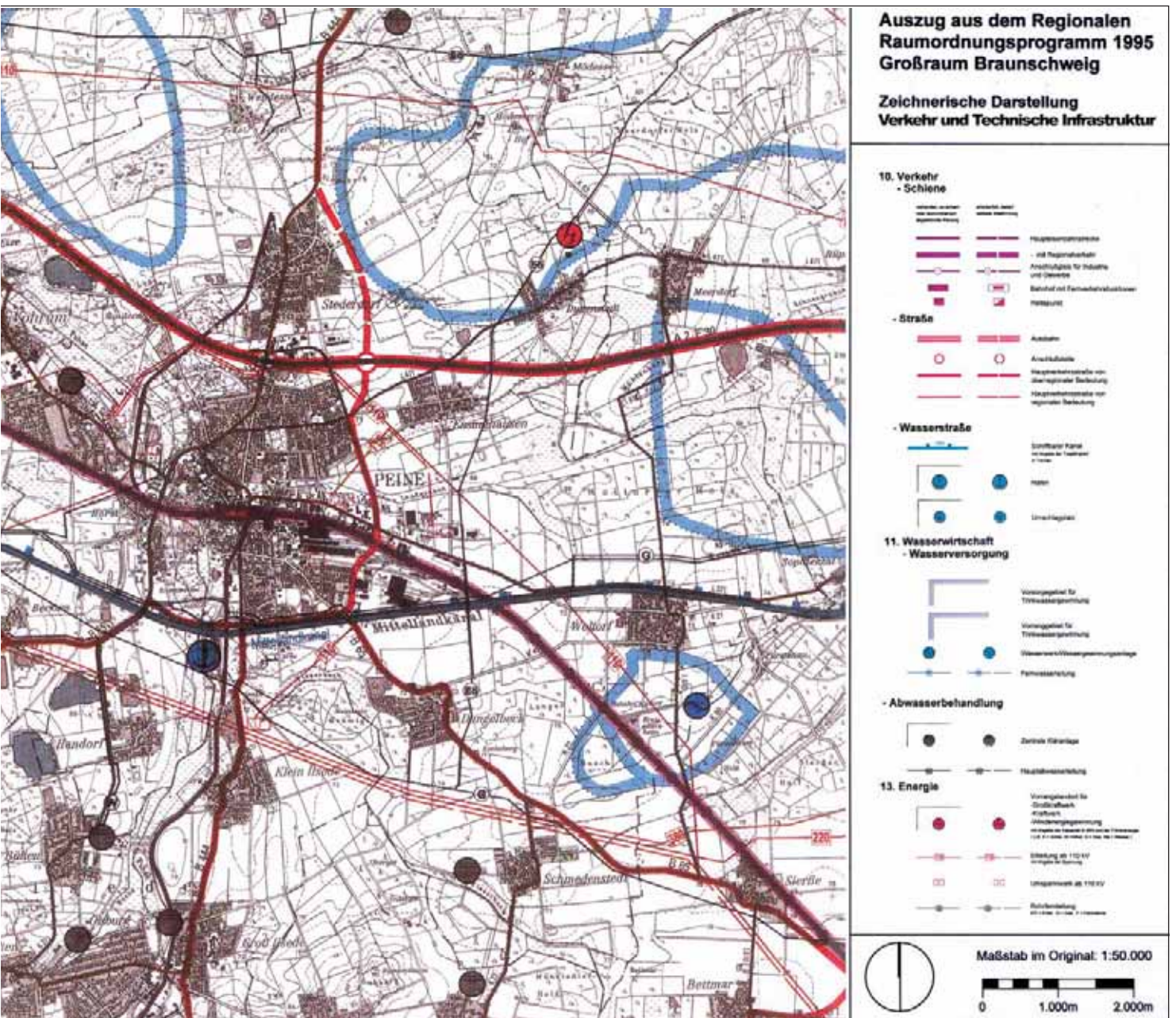
**Verkehrsverlagerung vom Motorisierten Individualverkehr auf Bus und Rad**  
 Nach einer Analyse für das Jahr 2001 (vgl. Abb. 3.5/2) werden täglich etwa 162.000 Wege innerhalb des Stadtgebietes zurückgelegt, weitere ca. 40.000 Wege bzw. Fahrten gehören zum Durchgangsverkehr (ohne reine Autobahnfahrten). Im

Binnenverkehr werden 62 % der Wege im Motorisierten Individualverkehr (MIV = Kraftfahrzeugverkehr ohne öffentliche Busse) zurückgelegt, rund 3 % mit öffentlichen Verkehrsmitteln, 15 % mit dem Fahrrad und 20 % zu Fuß. Auffällig sind der hohe Kraftfahrzeuganteil und der vergleichsweise sehr niedrige ÖPNV-Anteil im Stadtverkehr.

Für das Jahr 2015 wird insgesamt eine Zunahme um 15 % auf 186.000 zurückgelegte Wege im Stadtverkehr prognostiziert. Gründe hierfür sehen die Verkehrsplaner in der "allgemeinen Verkehrszunahme" gemäß bundesweiter Trends und in der Annahme, dass die bis 2015 erwarteten strukturellen Verän-

derungen zu mehr Verkehr führen. Auch wenn das Ziel erreicht werden sollte, das prognostizierte Wachstum der Anzahl der Wege zu reduzieren, ist zu erwarten, dass die Wege länger werden, da die bauliche Dichte und der Grad der Nutzungsmischung gemäß bundesweiter Trends sinken. Gemäß dem räumlichen Leitbild zur Siedlungsentwicklung (s. Kap.2.2.2) soll dieser Trend durch gezielte Zusammenfassung und Zuordnung von Nutzungen entschärft werden.

Zwei verschiedene Szenarien zeigen mögliche Entwicklungen der Verkehrsanteile. Beim **Szenario Trend** nimmt vor allem der Kraftfahrzeugverkehr - um rund 20.000 Fahrten - zu. Das **"Szenario -10%"**





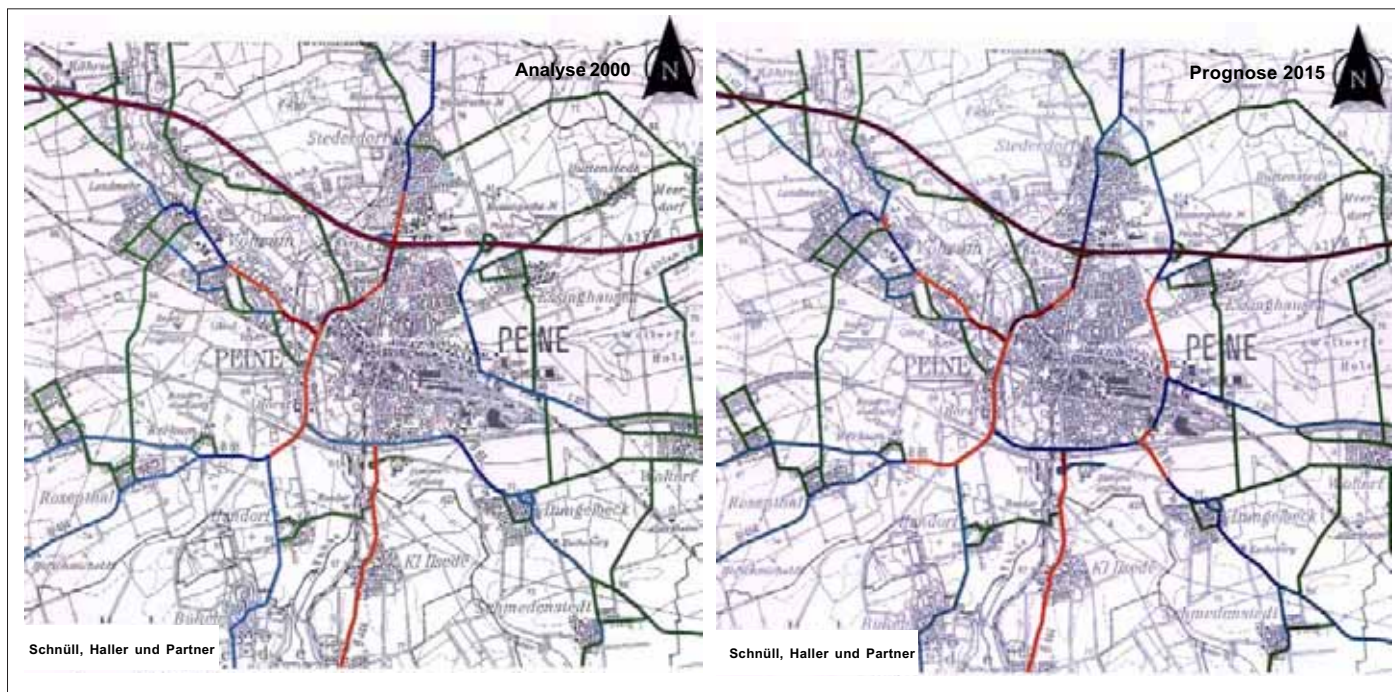
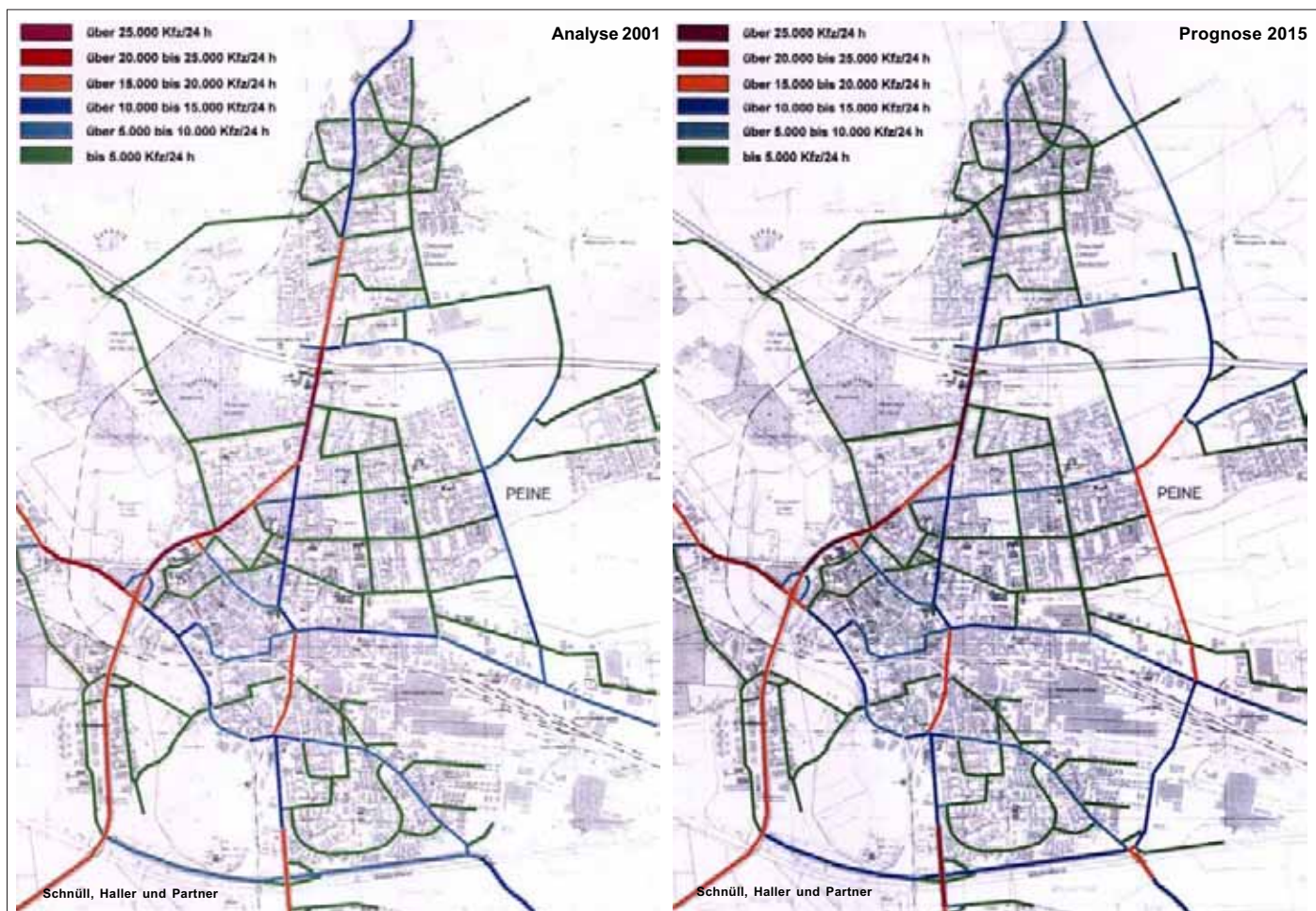


Abb. 3.5/4 Verkehrsmengen der äußeren Stadtteile

Abb. 3.5/3 Verkehrsmengen der Peiner Kernstadt: Analyse 2000 und Prognose 2015





zeigt, dass besonders durch Maßnahmen für Rad- und Busverkehr der Binnenverkehr stadt- und umweltverträglicher abgewickelt werden kann. Die Verlagerungspotenziale sind besonders hoch, weil mehr als die Hälfte der mit Kraftfahrzeugen zurückgelegten Wege kürzer als 5 km sind und die Siedlungsschwerpunkte gut mit dem Bus erreicht werden können.

### Entlastung und Beruhigung von Ortsdurchfahrten

Die im Bau befindliche Ostumgehung von **Kernstadt und Stederdorf** soll die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen entlasten, besonders den Abschnitt Celler Straße – Schwarzer Weg – Peiner Straße (vgl. Abb. 3.5/5), deren Belastung derzeit städtebaulich schwer verträglich ist. Ein Vergleich der bestehenden und für 2015 prognostizierten Verkehrsmengen der Peiner Kernstadt in Abb. 3.5/3 zeigt, dass der erwartete zusätzliche Verkehr von der ortsnahe Entlastungs-

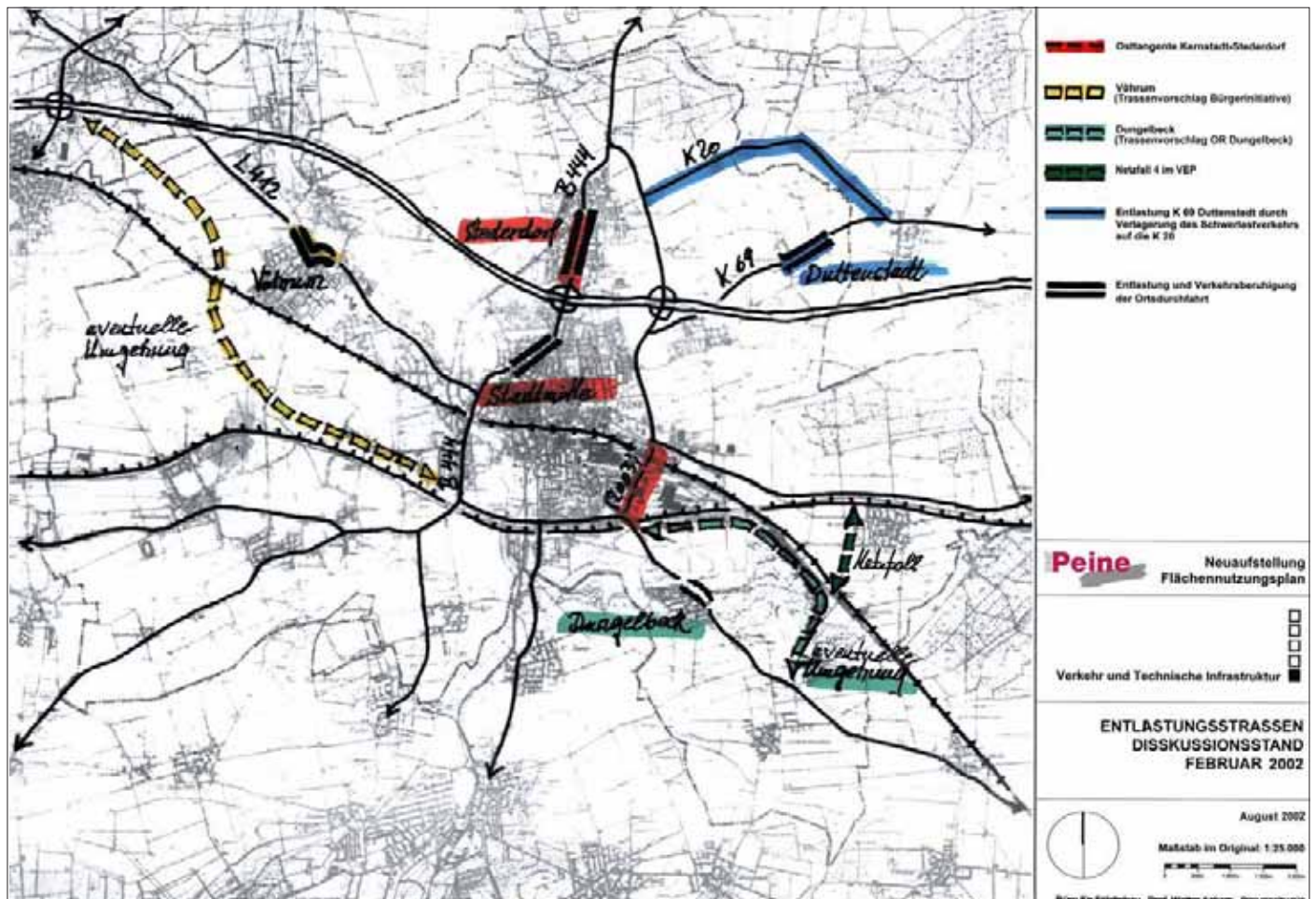
straße Stederdorf aufgefangen wird, im bestehenden Hauptstraßennetz jedoch wieder ähnliche Verkehrsstärken erreicht werden wie im Jahr 2000. Diese Entwicklung unterstreicht die Notwendigkeit sowohl der Ostumgehung als auch der Verlagerung auf stadt- und umweltverträglicheren Bus- und Radverkehr und besonders auch verkehrslenkender Maßnahmen für den Schwerlastverkehr. Auch die Ortslagen **Dungelbeck, Vöhrum** und **Duttenstedt** sind - aus unterschiedlichen Gründen und auch graduell verschieden - mit erheblichen Verkehrsmengen belastet, so dass hier ein Handlungsbedarf gesehen wird (vgl. Abb. 3.5/4, 3.5/5). Naturschutzrechtliche und weitere Fragen sind bei der Projektplanung zu klären.

In **Dungelbeck** würde die Zusammenfassung der bisher in zwei Einbahnstraßen aufgespaltenen B 65 in einer am Rand des alten Dorfes geführten Straße zu einer Entlastung der Ortsmitte von etwa 7.150 auf etwa 3.300 Kraftfahrzeugen pro Tag führen. Die Trennung der Ortslage würde durch diese Maßnahme jedoch nicht aufgehoben, sondern nur verschoben,

weil wichtige Nutzungen wie Friedhof, Nahversorgung und Wohngebiete noch stärker als bisher abgetrennt wären: auf der "Alten Landstraße" würde die Belastung durch den Zwei-Richtungsverkehr von 6.550 auf etwa 10.150 Kraftfahrzeuge pro Tag steigen. Nur eine großräumige Ortsumgehung kann die gesamte Ortslage vom Durchgangsverkehr (ca. 5.000 Kraftfahrzeuge pro Tag) befreien. Die Bedarfsanmeldung zum Bundesverkehrswegeplan ist bereits erfolgt. Eine weitere kommunalpolitische Abstimmung und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung mit Prüfung alternativer Trassenführungen sind Voraussetzungen für eine Darstellung im Flächennutzungsplan. Daher muss die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß §13 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz oder eine entsprechende Änderung des RROP im Zuge der Fortschreibung angestrebt werden.

Für die Landesstraße 412 wird im Ortskern **Vöhrum** eine Zunahme der Verkehrsmenge auf 10.000 bis 12.500 Kraftfahrzeuge pro Tag erwartet. Erschwerend kommt hinzu, dass die L 412

Abb. 3.5/5 Diskussionsstand Februar 2002 zu Entlastungsstraßen



in diesem Streckenabschnitt drei Kreuzungen mit abknickender Vorfahrt aufweist. Außerdem dient die Landesstraße auch häufig als Bedarfsumleitung (U29) der Autobahn. Neben der allgemeinen Beeinträchtigung ist auch die Zerschneidung des Versorgungsschwerpunktes zu nennen. Daher wird eine Ortsumgehung angestrebt, die besonders die Durchgangsverkehrsanteile verlagern soll. Die bereits im Flächennutzungsplan von 1979 dargestellte Trassenführung zwischen Ortslage und Fuhseniederung würde die Verkehrsbelastung des Ortskerns voraussichtlich um etwa 5.000 bis 5.500 Kraftfahrzeuge reduzieren, also ungefähr halbieren. Der Verkehr würde

allerdings nur kleinräumig verlagert und zudem den wertvollen Natur- und Landschaftsraum Fuhseniederung und die Ortschaft Eixe beeinträchtigen. Zwischenzeitlich wurde eine großräumige Entlastungsstraße zwischen Hämelerwald und der B 65 diskutiert (s. Abb. 3.5/5).

Zur Zeit liegt keine kommunalpolitisch abgestimmte Trasse vor. Es werden weitere Untersuchungen zu Bedarf und Trassierung durchgeführt.

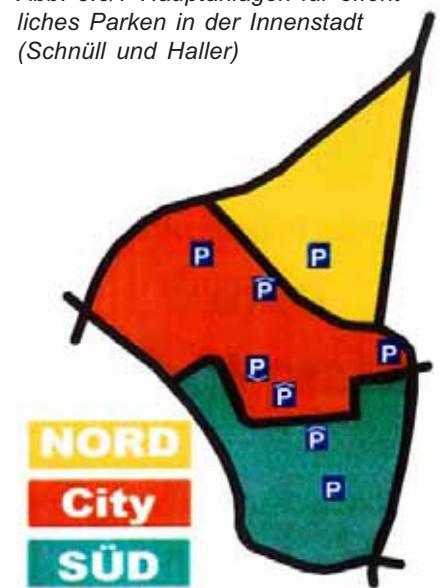
Im neuen Siedlungsschwerpunkt **Duttenstedt** geht es hauptsächlich um eine Entlastung vom Schwerlastverkehr. Eine Verlagerung auf die Kreisstraße 20 und die Ostumgehung Stederdorf könn-

te in der engen Ortslage eine Reduzierung um etwa 20% (rd. 1.000 Kraftfahrzeuge pro Tag) bewirken.

### Erhalt und punktuell gezielter Ausbau größerer Parkierungsanlagen

Laut „Studie zur Weiterentwicklung des Parkraumkonzeptes der Stadt Peine“ sind genügend innerstädtische Parkplätze vorhanden. Besonders die in Abbildung 3.5/7 dargestellten größeren Parkierungsanlagen verfügen montags bis sonnabends über viele freie Stellplätze. Daher besteht kein Bedarf nach zusätzlichen Anlagen. Der **Pendlerparkplatz am Bahnhofsteppung Vöhrum** soll eventuell auf die Südseite der Bahn ausgeweitet werden (vgl. Ortsentwicklungskonzept Vöhrum im Anhang).

Abb. 3.5/7 Hauptanlagen für öffentliches Parken in der Innenstadt (Schnüll und Haller)



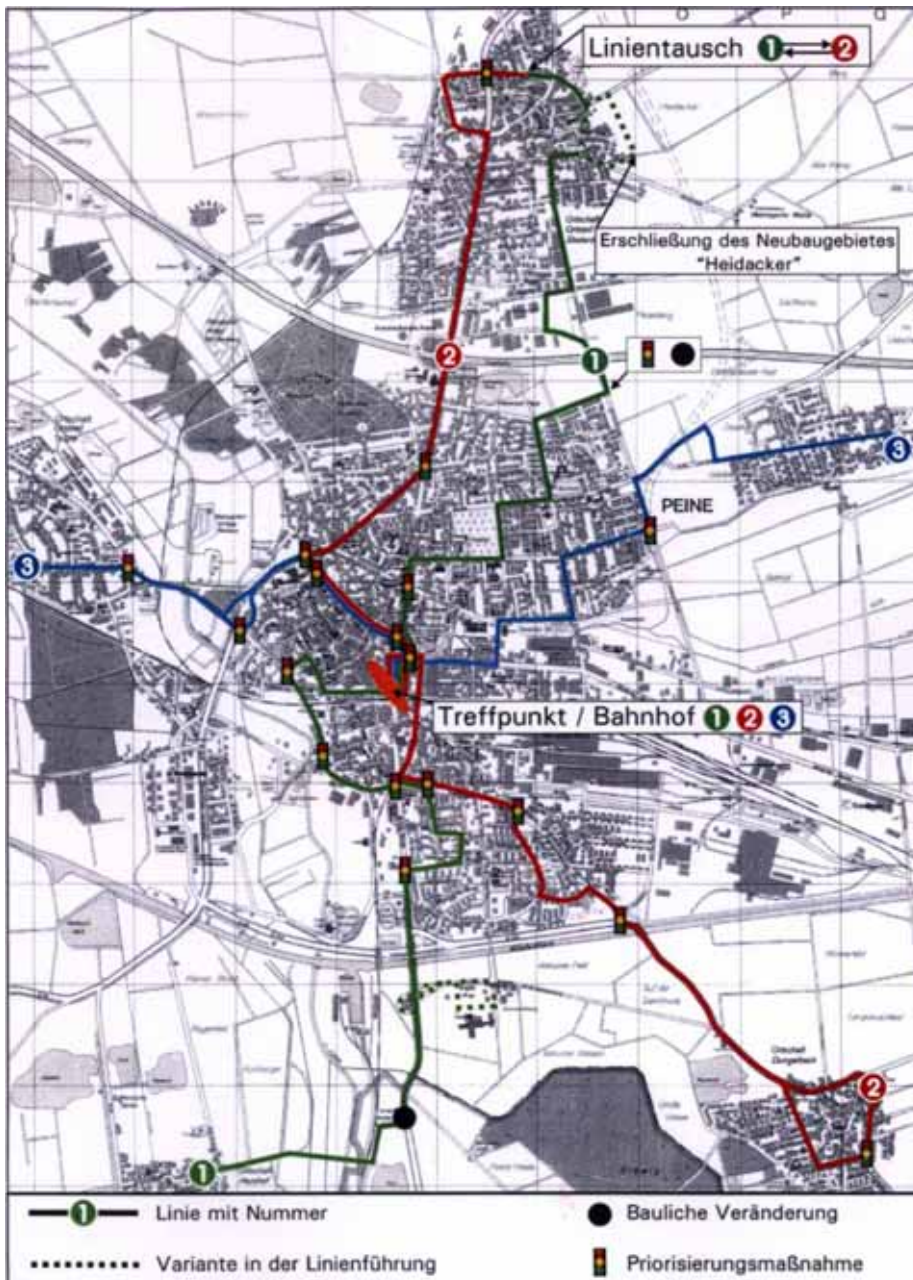
### Verbesserung von ÖPNV, Radroutennetz und Fußwegeverbindungen

Zur Entlastung der Straßen von zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr sollen Bus-, Rad- und Fußwegenetz weiter ausgebaut werden.

Für das **Stadtbusnetz** gibt es mehrere Konzepte, ein Beispiel zeigt die Abbildung 3.5/6. Hauptgesichtspunkte sind dabei:

- Taktverdichtung auf 1/2h-Takt;
- bessere Umsteigemöglichkeiten am ZOB ("Rendezvous Haltestelle");
- Optimierung der Linienführung;
- Erschließung weiterer Ortsteile;

Abb. 3.5/6 Stadtbussystem - Variante Vernetzungskonzept (Schnüll, Haller und Partner)





- Abstimmung mit der stündlich fahrenden Regionaldirektbuslinie und den Bahnverbindungen.

Duttenstedt soll mit fortschreitender Siedlungsentwicklung in das Stadtbusnetz einbezogen werden. Das gleiche gilt für die geplanten Handels- und Freizeiteinrichtungen am Autobahnanchluss Peine-Ost.

Der **Radverkehr** wird seit Ende der 1990er Jahre gefördert durch den Ausbau von Radwegen entlang wichtiger Hauptverkehrsstraßen und die Einrichtung eines beschilderten Radroutennetzes besonders abseits von Hauptverkehrsstraßen. Die im Konzept Natur und Landschaft (Abbildung 3.1/4) dargestellten Grünverbindungen, innerörtlich und an Ortsrändern, sind besonders geeignet sowohl für Radrouten als auch für Fußgänger. Die Ortsentwicklungskonzepte im Anhang enthalten weitere Anregungen zu wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen.

Insgesamt wird durch diese Entwicklung eine nennenswerte Steigerung des Fahrradanteils bei den zurückgelegten Wegen erwartet. Der Aufbau regionaler Radwegeverbindungen wurde für das Städtetz Expo-Region begonnen - mit drei Routen von Peine nach Celle, Hannover und Hildesheim. Weitere Routen durch den Großraum Braunschweig sind zu erwarten, jedoch noch nicht festgelegt.

### **Sicherung der Infrastruktur für Schienen-, Schiffs- und Flugverkehr**

Das bestehende **Schiennetz** im Stadtgebiet soll weitgehend erhalten bleiben. Neben der Ost-West-Fernverkehrsverbindung Hannover-Braunschweig-Berlin handelt es sich dabei um drei z. Z. nur durch Güterverkehr genutzte Strecken mit Umschlageinrichtungen, angeschlossen an die Ost-West-Verbindung:

- Peine-Stahlwerk-Hafen-Salzgitter;
- Peine-Industriegebiet Woltorfer Straße;
- Peine-Stederdorf (der Gleisabschnitt nördlich des ehemaligen Bahnhofs Stederdorf soll zugunsten gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten nur noch als Anschlussgleis genutzt werden. Über weitere Entwicklungsmöglichkeiten dieses Anschlussgleises s. S.62f).

Der zentrale **Bahnhof** für Nah- und Fernverkehr und der Nahverkehrshaltepunkt in Vöhrum sind für die Stadt so wichtig, dass sie in kommunaler Trägerschaft einschließlich ZOB/Bushaltestelle und Abstellanlagen neu gebaut bzw. modernisiert wurden.

Der Mittellandkanal ist für die **Binnenschifffahrt** von besonderer Bedeutung. Der Industriehafen ist für die Wirtschaft zu sichern. Ein Ausbau ist zur Zeit nicht vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich an der Grenze zu Mehrum ein Hafen besonders zur Versorgung des Kohlekraftwerks Mehrum und in Schwicheldt ein Umschlagplatz für den örtlichen Raiffeisenbetrieb. Der **Landeplatz** für Segelflugzeuge südlich Vöhrum wird für Freizeitverkehr genutzt und bedarf keines Ausbaus.

### **Sicherung der technischen Infrastruktur**

Zusätzlich zu dem bestehenden zentralen **Gaskraft-** bzw. **Fernheizwerk** an der Woltorfer Straße soll der Einsatz dezentraler Versorgungseinheiten geprüft werden.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind **Elektrische Hochspannungsfreileitungen**. Hier sind Leitungsschutzbereiche mit Höhenbegrenzungen für Hochbauten und Pflanzungen zu berücksichtigen. Freileitungen mit einer Spannung bis 60kV sollen gemäß RROP durch unterirdische Leitungen ersetzt werden. Innerhalb der neuen Bauflächen ist eine Verkabelung stärkerer Leitungen wohl erst später möglich. Daher sollen hier die Freileitungen mit Grünverbindungen kombiniert zu einer städtebaulichen und ökologisch wirksamen Gliederung des Siedlungsgebietes, auch im Sinne eines der räumlichen Leitbilder (s. Kap.2.2.2), beitragen. Zum Schutz der Bevölkerung sind bei neuen Wohngebieten die amtlichen Abstandsempfehlungen zu berücksichtigen. Hinweise zur Gestaltung der Schutzbereiche sind den jeweiligen Ortsentwicklungskonzepten zu entnehmen. Die Trassenführung der vor langer Zeit geplanten 110 kV-Leitung Braunschweig-Mehrum durch die Schwicheldter Ortslage entspricht nicht den Abstandsempfehlungen und ist nicht unabdingbar notwendig. Auf die zunehmende Sensibilität von Anwohnern ist Rücksicht zu nehmen. Daher wird eine gemeinsame Führung mit der 380 kV-Leitung nördlich Schwicheldt nach Mehrum bevorzugt.

Außerdem sind weitere im Stadtgebiet bestehende Hauptanlagen und Leitungen zur regionalen Energieversorgung bei der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Hierzu zählen Umspannwerke und Übergabestationen sowie **Rohrleitungen** für Gas und Öl. Weitere Hauptanlagen zur Energiegewin-

nung und -versorgung sind nicht geplant. Auch die Bereitstellung von Flächen für **Windenergieanlagen** ist mit den zwei bestehenden Flächen in Schwicheldt und Mehrum vorerst abgeschlossen. In Zukunft ist zu prüfen, inwieweit die Energieversorgung durch Biomasse ergänzt werden kann.

Im nördlichen Stadtgebiet wird weiterhin **Erdöl** gewonnen. Die Förderanlagen befinden sich auf der Gemarkung Wendesse. Innerhalb eines Sicherheitsradiuses von 30m um Bohrstellen darf keine Bebauung stattfinden. Neue Messungen, Bohrungen und Errichtungen von Förderanlagen sind innerhalb des gemeindeübergreifenden und bis Stederdorf reichenden "Erdölerlaubnisfeld Ölheim-Süd" zulässig, wegen der begrenzten Ölvorkommen allerdings unwahrscheinlich.

Konflikte zwischen der städtebaulichen Entwicklung und den hauptsächlich am Stederdorfer Sendemast zusammentreffenden **Richtfunktrassen** sind wegen der Höhe ihrer Schutzbereiche (mindestens 25m über der Erdoberfläche) nicht zu erwarten. Die Standortfindung für **Mobilfunkmasten** ist ein zunehmend wichtiges, besonders auf örtlicher Ebene zu behandelndes Thema.

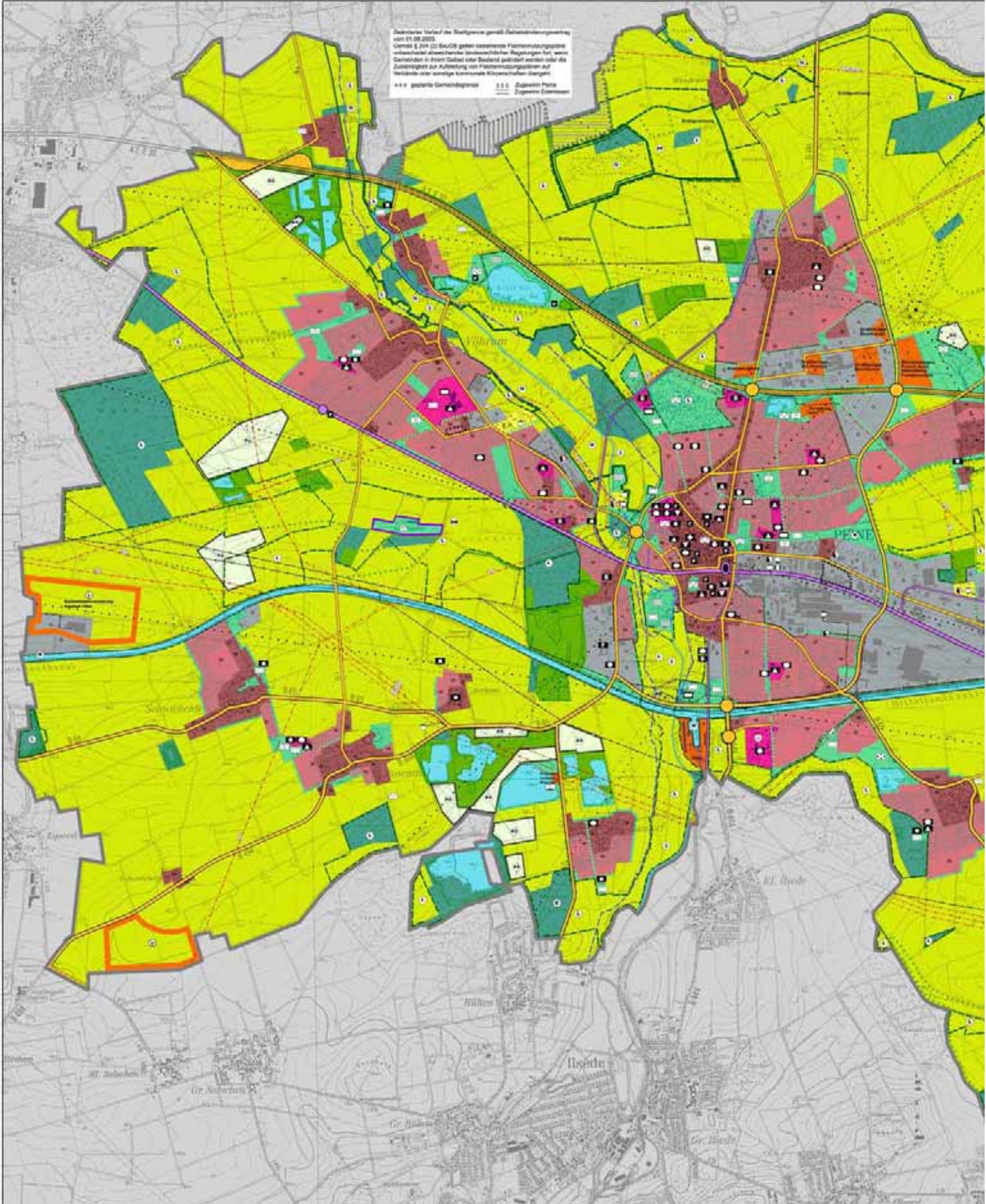
Die einzige Anlage zur **Trinkwassergewinnung** in Woltorf ist wegen Beeinträchtigung der Wasserqualität zur Zeit nicht in Betrieb. Die Anlage und das bestehende Trinkwasserschutzgebiet sind aber für eine mögliche Wiederinbetriebnahme zu sichern.

Die Stadt Peine unterhält zur **Abwasserreinigung** ein zentrales Klärwerk in Telgte und eine örtliche Anlage zur Schmutzwasserbehandlung in Schmedenstedt. Das Abwasser der anderen Ortsteile und des Ilseder Ortsteils Bünten wird hauptsächlich über Druckrohrleitungen zum zentralen Klärwerk gepumpt. Die Schmedenstedter Anlage wird voraussichtlich bis 2015 aufgegeben.

Innerhalb des 1913 festgestellten und noch gültigen **Überschwemmungsgebietes** der Fuhseniederung sind keine Versiegelungen durch Siedlungsentwicklung oder Verkehrsanlagen geplant. Eine Überarbeitung des Überschwemmungsgebietes soll auch den Mittellandkanal und weitere bauliche Maßnahmen seit der Zeit berücksichtigen.

Durch die Anlage weiterer **Regenrückhaltebecken** wird die Einleitung von Niederschlagswasser in die größeren Wasserläufe reguliert und verstetigt.



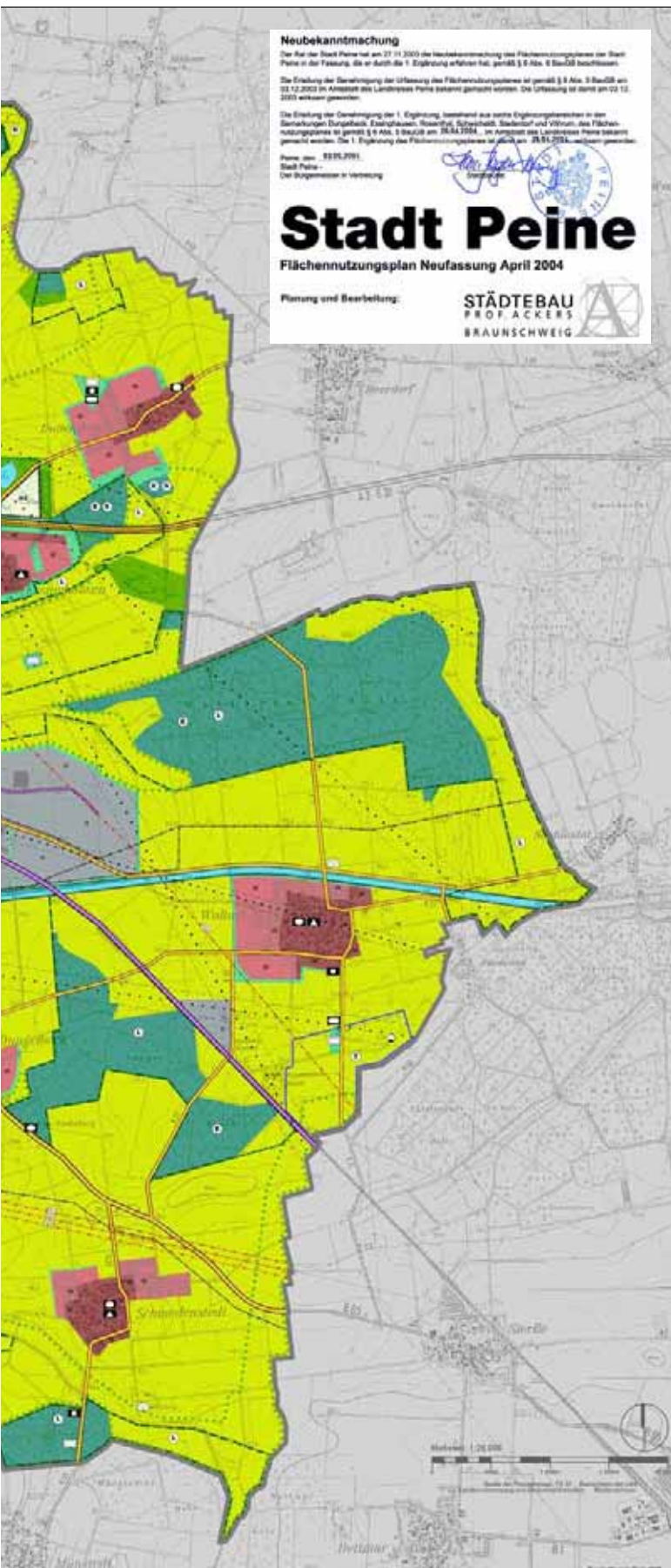




# 4. Flächennutzungsplan

## 4.1 Planzeichnung

Maßstab ca. 1 : 50.000



### Planzeichen gemäß §5 BauGB, §2 PlanV und Anlage PlanV

- Grenze des Stadtgebietes
- Allgemeine Art der baulichen Nutzung**
- Wohnflächen
- Gemischte Baulflächen
- Gewerbliche Baulflächen
- Sonderbauflächen (nähere Bestimmung durch Einzelplan)
- Sonderbaufläche (Wohnbereich) mit landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung, mit Ausschließung an anderer Stelle gemäß §10 Abs. 3 S. 3 BauGB
- Immissionsschutz, Prüfung von Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich
- Gemeinbedarfsanlagen und -anlagen besonderer Bedeutung**
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Verwaltung
- Schule
- Sport
- Kirche
- Kultur
- Soziale Einrichtung
- Gesundheit
- Feuerwehr
- Öffentlicher Betrieb
- Veranstaltungsort
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehr**
- Autobahn
- Überregionale Verkehrsstraße
- Regionale und gesamtstädtische Verkehrsstraße
- Planfreier Straßenverkehr
- Röhrender Verkehr
- Bahnhöfe
- Bahnhof und Zentraler Ortsbahnhof
- Bahnhofsplatz
- Sport- und Begegnungsfläche, zugleich Grünflächen
- Hübschbrunnenplatz am Marktplatz
- Hauptversorgungs- und -entsorgungsanlagen**
- Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Elektrische Freileitung
- Unterirdische Leitung (G = Gas, A = Überörtliche Abwasserleitung, E = Strom)
- Rohrleitung mit Höhenbeschränkung für Bauwerke im Schutzbereich
- Rohrleitung
- Hauptwasserflächen, Häfen und Hauptflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und den Wasserabfluss**
- Wasserfläche
- Kanal
- Hafen
- Regenrinne
- Trinkwasserschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet (Stand 1913)
- Hauptgrünflächen und -anlagen**
- Grünfläche
- Erholung, Freizeit, Sportanlagen
- Parkanlage
- Kleingärten, Freizeitgärten
- Freizeit, Begegnung und Gastronomie
- Sportanlage
- Freizeid
- Spielanlage
- Wassersport
- Interdisziplinäre Grünvernetzung
- Natur und Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächenstrategien für einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fauna-Flore-Habitat-Gebiet gemäß EU-Richtlinie
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Besonders geschütztes Biotop
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Erholungswald
- Schuttwald
- Flächen für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen**
- Fläche für die Gewinnung von Steinen und Erden
- Ton
- Kies
- Kies
- Fläche für Erdgewinnung
- Kennzeichnungen**
- Für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Standort erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## 4.2 Ergänzende Erläuterungen

### 4.2.1 Darstellungsprinzipien

Als Unterlage der Planzeichnung dient die Topographische Karte im Maßstab 1:25.000. Die vermessungstechnisch genaue Begrenzung von Nutzungen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Es werden nur **Bauflächen** nach §1 Abs.1 Baunutzungsverordnung dargestellt.

Es werden nur **Nutzungsflächen größer als ca. 1,5 ha** dargestellt.

Eine weitere Bestimmung von Nutzungen durch **Symbole** erfolgt nur, wenn sie von überörtlicher Bedeutung sind, wenn sie besondere Auswirkungen auf die Umgebung haben können und / oder zur Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich;

**Bandartige / lineare Elemente** (Verkehrsflächen, Kanal, Grünverbindungen) werden mit jeweils **einheitlicher Breite, planfreie Straßenknoten** symbolhaft dargestellt.

**Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a BauGB** sollen entsprechend den Zielsetzungen des Strukturkonzeptes (Kap. 3.1.2) möglichst in der Nähe des Eingriffs durchgeführt werden und sind daher in der jeweiligen Nutzungsdarstellung enthalten. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle können in Grün- und Waldflächen, speziellen Flächen für Maßnahmen und Flächenrahmen für einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft konkretisiert werden.

### 4.2.2 Darstellungen gemäß § 5 Abs. 1 BauGB und nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 Abs. 4 BauGB

**Allgemeine Art der baulichen Nutzung:** Aus den **Wohnbauflächen** sind auf Bebauungsplanebene in der Regel Allgemeine und Reine Wohngebiete zu entwickeln (s. §§ 3,4 BauNVO). Bei den als Wohnbauflächen dargestellten Altbauquartieren der Innenstadt (z.B. Kniepenburg und südlich der Bahn) wäre zum Schutz des jeweils besonderen Charakters der Gebiete eine Festsetzung als Besondere Wohngebiete in Erwägung zu ziehen.

Aus den **Gemischten Bauflächen** sind auf der Bebauungsplanebene je nach Lage Kern-, Misch- oder Dorfgebiete zu entwickeln. Hinweise zur Konkretisierung sind besonders dem Strukturkonzept Wirtschaft zu entnehmen (Kap.3.2.2).

Aus den **Gewerblichen Bauflächen** können auf Bebauungsplanebene Ge-

werbe- oder Industriegebiete entwickelt werden. Für die Festsetzung als Industriegebiete eignen sich besonders die Flächen der Salzgitter AG und Flächen entlang der Woltorfer Straße, die einen Gleisanschuß aufweisen.

**Sonderbauflächen** unterscheiden sich wesentlich von den anderen drei Bauflächentypen. Sie sind durch Einschrieb näher bestimmt. Für die weitere Konkretisierung als Sondergebiete sind nähere Hinweise im Konzept Wirtschaft enthalten.

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen für Windenergieanlagen wird der Bau von Windenergieanlagen gemäß §35 Abs. 3 Satz 3 an anderer Stelle ausgeschlossen.

Die **Immissionsschutzlinie** dient dazu, ein verträgliches aber in der Stadt an vielen Stellen unumgängliches und auch notwendiges dichtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe schon im Flächennutzungsplan wirksam für die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten.

#### **Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen besonderer Bedeutung:**

Die **Schulen und Kindertagesstätten** sind von besonderer kommunaler Bedeutung und werden daher alle dargestellt.

Bei den dargestellten **Sporteinrichtungen** handelt es sich um Sport-, Schwimm-, Tennis- und Reithallen von überörtlicher Bedeutung und mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umgebung.

**Öffentliche Betriebe** sind wegen ihrer besonderen Auswirkungen auf die Umgebung durch Betrieb und Verkehr dargestellt.

**Veranstaltungsplätze** für temporäre Märkte, Messen, Feste, Freizeit, Unterhaltung und ähnliches werden unabhängig von ihrer Größe dargestellt, weil sie besondere Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

Weitere Hinweise können dem Strukturkonzept Gemeinbedarf (Kap. 3.4.2) entnommen werden.

#### **Flächen für den überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehr:**

Dargestellt sind klassifizierte **Straßen** sowie Ortsstraßen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsleistung von mindestens 5.000 Kraftfahrzeugen (Prognose für 2015).

Es werden nur **öffentliche Parkieranlagen** mit überörtlicher Bedeutung symbolhaft dargestellt.

Regionale und städtische **Bahnanlagen** sind schmaler dargestellt als die überregionale Bahnanlage mit Personenverkehr.

Die gemeinsame Darstellung von **Bahnhof und ZOB** weist auf die wichtige Verknüpfung dieser beiden Einrichtungen des Öffentlichen Verkehrs hin.

#### **Hauptversorgungs- und -entsorgungsanlagen:**

Es werden nur Anlagen und Leitungen von besonderer städtebaulicher oder regionalplanerischer Bedeutung dargestellt, z. B. elektrische Freileitungen ab einer Spannung von 60 kV.

#### **Hauptwasserflächen, Hauptflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und den Wasserabfluss:**

Die Fuhse ist das einzige dargestellte Fließgewässer. Kleinere Gewässer gehen in den umliegenden Nutzungsdarstellungen auf.

Das Überschwemmungsgebiet wurde 1913 gesetzlich festgestellt. Ein aktuellerer Stand unter Berücksichtigung des kreuzenden Mittellandkanals und anderer baulicher Maßnahmen kann nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, weil die Überarbeitung noch nicht soweit fortgeschritten ist.

#### **Hauptgrünflächen und -anlagen:**

Neben öffentlichen werden auch besondere private Grünflächen dargestellt.

Die einzelnen Zweckbestimmungen können zum Teil erst auf nachfolgenden Planungsebenen unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse definiert und abgegrenzt werden.

Alle Flächen für **sportliche Freianlagen** sind wegen möglicher besonderer Auswirkungen auf ihr Umfeld oder zur Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich als solche bestimmt. Auch **Kleingärten** und **Friedhöfe** sind aus solchen Gründen dargestellt. Sportanlagen in Zusammenhang mit Schulstandorten werden nicht dargestellt.

Die Flächen für **Erholung, Freizeit, Sport allgemein** am Eixer See und östlich Steyderdorf sind von regionaler Bedeutung, im Gegensatz zur Fläche in Vöhrum.

#### **Natur und Landschaft:**

Die **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** dienen vorrangig der Landschaftspflege, allenfalls zusätzlich der naturnahen Erholung.



In der Regel handelt es sich dabei um Aufforstungs- oder Sukzessionsflächen. Sie können für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt an anderer Stelle oder auch als andere Maßnahmen eines aktiven Naturschutzes realisiert werden (s. Kap. 3.1.2). Letzteres gilt auch für die **Flächenrahmen für einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**. Besonders die landwirtschaftliche Nutzung wird hier jedoch insgesamt weiterhin eine große Bedeutung behalten. Entsprechend den Darstellungsprinzipien werden das FFH-Gebiet gemäß EU-Richtlinie, festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie für die Planung bedeutende Biotope gemäß §28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz **nachrichtlich übernommen**, nicht aber Naturdenkmale. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Stadtgebiet Peine nicht festgesetzt.

**Flächen für Landwirtschaft und Wald:** Die Flächen für die Landwirtschaft schließen auch bestehende bauliche und sonstige Nutzungen mit ein, die als Bestandteile der offenen Landschaft einzuschätzen sind und nicht zu den Ortslagen gehören. Es wird nicht mehr wie im alten Flächennutzungsplan zwischen Flächen für Acker- und Weideland unterschieden.

**Flächen für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen:** Bei schon genehmigten Kiessand- und Tonabbaugebieten wird nur die beabsichtigte Nachnutzung dargestellt, da voraussichtlich bis 2015 die Rekultivierung erfolgen wird. Künftige Rohstoffgewinnungsgebiete werden als Abbauflächen dargestellt. Das Strukturkonzept Natur und Landschaft (Kap. 3.1.2) gibt Hinweise zur Nachnutzung. Die dargestellten Flächen zur Gewinnung von Kiessand haben gemäß § 35 Abs. 3 BauGB Vorrang vor anderen denkbaren Kiessand-Abbauflächen.

**Stadtsanierung:** Der Flächennutzungsplan enthält keine Aussagen zu Sanierungsgebieten. Die letzten der seit 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im Stadtkernbereich wurden im vergangenen Jahr

aufgehoben. Seit 1990 bemüht sich die Stadt intensiv um die Aufnahme der Bereiche Südstadt und Rosenhagen in die Städtebauförderung.

#### 4.2.3 Flächenübersicht

Da die beabsichtigte Bodennutzung im Flächennutzungsplan nur in den Grundzügen dargestellt ist, sind die Flächenzahlen in Abb. 4.2/1 nicht mit denen des Katasteramtes oder des alten, detaillierteren Flächennutzungsplanes vergleichbar. In der Flächenbilanz wird nur die Sonderbaufläche für Windenergieanlagen berücksichtigt, nicht die unterlagert

dargestellte landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzung. Der Landeplatz für Sport- und Segelflugzeuge geht als Verkehrsfläche in die Flächenbilanz ein, nicht als Grünfläche. Bei den Bauflächen stellen sich die Veränderungen gegenüber dem Bestand in etwa wie in Abb. 4.2/2 dar.

Darstellung	Fläche (ha)
Wohnbaufläche	1.064,3
Gemischte Baufläche	493,3
Gewerbliche Baufläche	592,6
Allgemeine Sonderbaufläche	55,8
Sonderbauliche Windenergieanlage mit landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung	128,0
Flächen für den Gemeinbedarf	73,8
Flächen für den überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehr einschließlich Sport- und Segelflugplatz	371,3
Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	14,9
Wasserflächen	257,5
Grünflächen	506,3
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	272,0
Fläche für die Landwirtschaft	6.961,4
Flächen für Wald	1.036,7
Fläche für Gewinnung von Ton und Kiessand	175,2
<b>Gesamtfläche</b>	11.983,7
<b>Überlagernde Flächendarstellung</b>	<b>Fläche (ha)</b>
Flächenrahmen für einzelne Ausgleichsmaßnahmen	1.229,4
Kennzeichnung: für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	8,6

Art der Nutzung	Reserveflächen (ha)	Neuplanungen (ha)
Wohnbauflächen	+ 32,5	+ 201,9
Gemischte Flächen	+ 1,4	+ 29,5
Gewerbliche Flächen	+ 114,1	+ 28,3
Sonderbauflächen	+ 3,3	+ 35,5
-großflächiger Einzelhandel:		+ 17,9
-Dienstleistungen, Freizeit:		+ 14,3
-Verwaltung, Hotel:	+ 2,1	
-Fremdenverkehr, Freizeit:	+1,2	

Abb. 4.2/1 Flächenübersicht

Abb. 4.2/2 Veränderungen Bauflächen

#### 4.2.4 Kennzeichnungen

**Erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastete Flächen für bauliche Nutzungen** sind gemäß §5 Abs.3 BauGB im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Kriterien für die Darstellung im Flächennutzungsplan sind:

- Fläche für bauliche Nutzungen,
- Mindestgröße 1,5 ha - allein oder in der Konzentration kleinflächiger Bodenbelastungen,
- Informationen über die Art und Intensität der Bodenverunreinigung,
- die Art der Bodennutzung.

Im Flächennutzungsplan sind zwei Flächen gekennzeichnet:

Bei der Fläche unter der laufenden Nr.21 (s. Abb.4.2/3 und Abb. 4.2/4) handelt es sich um eine Altablagerung aus vorwie-

gend hausmüllähnlichen Stoffen, die in den Jahren 2000 und 2001 abschließend untersucht und analysiert wurde. Bei Beachtung der Analyseergebnisse und der Sicherungsaufgaben bestehen gesunde Wohnverhältnisse.

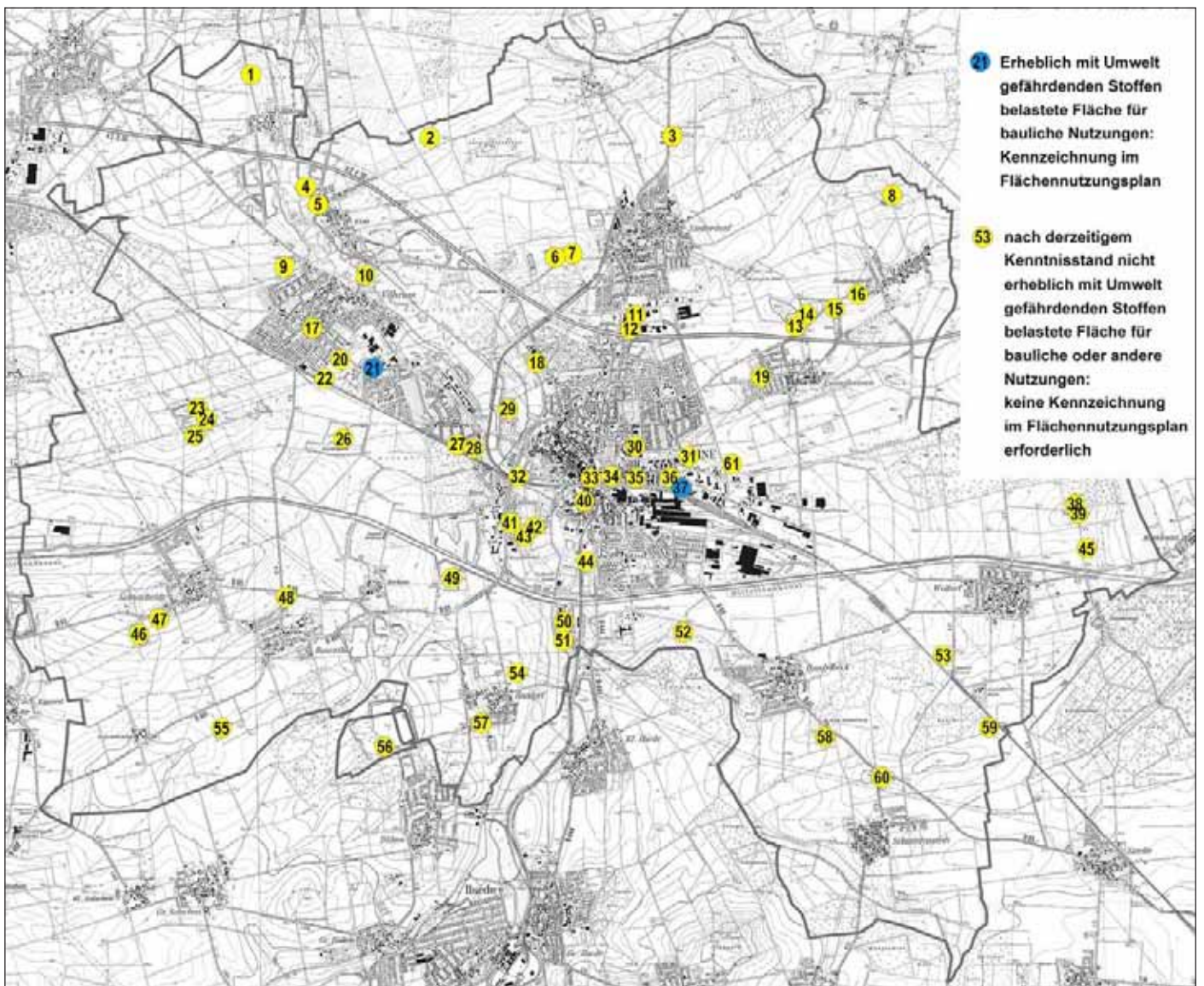
Bei der Fläche unter der laufenden Nr. 37 (s. Abb.4.2/4 und Abb. 4.2/4) handelt es sich um den Altstandort eines Mineralölwerkes. Zur Zeit wird für diesen Bereich auf Grundlage umfangreicher Untersuchungen ein Sanierungskonzept erarbeitet. Unter Beachtung der Sanierungsaufgaben bestehen gesunde Arbeitsverhältnisse.

Die Kartierung unten zeigt die Lage der bekannten Flächen mit sogenannten Altlasten oder Altlastenverdacht im Stadtgebiet. Die folgenden Tabellen enthalten weitere Informationen zu diesen Flächen. Das Altlastenkataster der Stadt soll in Zu-

sammenarbeit mit dem Landkreis Peine (Untere Bodenschutzbehörde) weiter aktualisiert werden.

Abb. 4.2/3 Tabelle: Standorte, deren Böden mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind bzw. in Verdacht stehen (Stand Februar 2002)

Abb. 4.2/4 Kartierung: Flächen mit sog. Altlasten und Altlastenverdacht (Stand Februar 2002)



- Erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastete Fläche für bauliche Nutzungen: Kennzeichnung im Flächennutzungsplan
- nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastete Fläche für bauliche oder andere Nutzungen: keine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erforderlich



Lfd. Nr.	Adresse	Art der Verunreinigung	dargestellte Nutzung FNP 2015	gesicherte Erkenntnisse/ Verfahrensstand	Größe der belasteten Fläche	Bedeutung für Grundzüge der Planung	Nummer im Kataster LK-Peine
1	-Röhre-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	62
2	Am Wendesser Moor -Eixe-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	172
3	B444, südlich Woltersche Mühle -Stederdorf-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Landwirtschaft Wald	nein	---	---	121
4	Am Sportplatz -Eixe-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Landwirtschaft	nein	---	---	63
5	An der Mühle -Eixe-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Landwirtschaft	nein	---	---	64
6	Im Berger Feld -Stederdorf-	Altablagerung	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	nein	---	---	69
7	ehem. Kiesgrube -Stederdorf-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	65
8	Müllgrube -Duttenstedt-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	161
9	Am Fischteich -Vöhrum-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Grünfläche	nein	---	---	127
10	Berger Mühle -Vöhrum / Eixe-	Verdachtsfläche des LK	Wohnbaufläche	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	---
11	Dieselstraße -Stederdorf-	Altablagerung	Gewerbe	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	166
12	Dieselstraße -Peine-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Gewerbe	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	68
13	Lagerstätte Giesemann an der BAB2 -Essinghausen-	Bodenverfüllung	Grünfläche	ja	---	---	137
14	Am Fischteich -Essinghausen-	Altablagerung	Grünfläche	ja	---	---	67
15	Bodenabbaustätte "Schimmel" jetzt Giesemann -Essinghausen-	Altablagerung	Fläche für Bodenabbau	ja	---	---	146
16	Duttenstedt West	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Landwirtschaft	nein	---	---	66
17	Herrenfeldstraße 16-22 -Vöhrum-	Verdachtsfläche, in alten Karten eine Grube zu erkennen, möglicherweise Bauschutt, Bauabfälle	Mischbaufläche	nein	---	noch keine Beurteilung möglich	173
18	Goltzplatz, Sundernstr./ Spiegelbergstr. -Peine-	Kieselrot	Grünfläche Sport/ Wohnbaufläche	ja/ wird z. T. saniert	ca. 11.000 m <sup>2</sup>	nein	---
19	August-Bebel-Straße -Essinghausen-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Wohnbaufläche	nein	---	noch keine Beurteilung möglich	133
20	südlich von Vöhrum "An den zwei Bäumen"	Altablagerung (Bauschutt, Schotter, Schlacke usw.)	Grünfläche	nein	---	---	131
21	An der Ziegelei -Vöhrum-	Altablagerung (Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall, organische Abfälle)	Wohnbaufläche	ja	ca. 16.200 m <sup>2</sup>	Quartiersbedeutung	70

Lfd. Nr.	Adresse	Art der Verunreinigung	dargestellte Nutzung FNP 2015	gesicherte Erkenntnisse/ Verfahrensstand	Größe der belasteten Fläche	Bedeutung für Grundzüge der Planung	Nummer im Kataster LK-Peine
22	Im Kötherkamp -Vöhrum-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Grünfläche	nein	---	---	71
23	südwestlich von Vöhrum	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Landwirtschaft Wald	keine Erkenntnisse	---	---	72
24	südwestlich von Vöhrum	Altablagerung	Landwirtschaft Wald	keine Erkenntnisse	---	---	153
25	südwestlich von Vöhrum	Altablagerung	Landwirtschaft Fläche für Ausgleichsmaßn.	keine Erkenntnisse	---	---	155
26	Glindbruchkippe -Telgte-	Altablagerung (Bauschutt, Bodenaushub, Garten- und Parkabfälle)	Landwirtschaft Grünfläche Segelflugplatz	nein	---	---	74
27	Bauwirtschaftshof Am Tegtkamp -Telgte-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Gemeinbedarf	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	75
28	-Telgte-	Verdachtsfläche des LK	Mischbaufläche	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	---
29	Gartenkolonie Reitlake Schloßbleiche -Peine-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Grünfläche	nein	---	---	73
30	Hölderlinstr./Am Bauhof, ehem. Kiesabbaustätte -Peine-	Altablagerung	Fläche für Gemeinbedarf	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	149
31	Ottos Hof/Schäferstr. -Peine-	Altablagerung	Grünfläche	nein	---	---	141
32	Eisenbahnstrecke Peine-Hannover, Rosenthaler Landstraße -Peine-	Altablagerung	Grünfläche	nein	---	---	152
33	Glockenstr. 5 -Peine-	Altstandort / ehem. Gaswerk	Mischbaufläche	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	---
34	Woltorfer Str. 22-24 -Peine-	Altstandort, Einlagerung von Z 2 - Material mit Genehmigung des LK	Gewerbe	ja	der Stadt Peine liegen keine Angaben vor	noch keine Beurteilung möglich	---
35	Woltorfer Straße 64 -Peine-	Altstandort / ehem. Gaswerk	Gewerbe	ja/ Sanierungskonzept wird erarbeitet	keine Erkenntnisse	nein	---
36	Woltorfer Straße 100 -Peine-	Altstandort	Gewerbe	ja/ größtenteils saniert	der Stadt Peine liegen keine Angaben vor	nein	---
37	Schäferstr./Woltorfer Str. -Peine-	Altstandort (Mineralölprodukte)	Gewerbe	ja	ca. 69.000 m²	ja	---
38	Buchberg - im Woltorfer Holz -Woltorf-	Altablagerung	Wald	nein	---	---	77
39	Am Buchberg -Woltorf-	Altablagerung	Wald	nein	---	---	79
40	Friedrich-Ebert-Platz -Peine-	Altablagerung	Mischbaufläche	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	124
41	Kiesgrube Kiebitzmoor Im Moorkamp -Peine-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Wohnbaufläche	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	80
42	Parkhaus - Gelände Neustadmühlendamm -Peine-	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Grünfläche	nein	---	---	78



Lfd. Nr.	Adresse	Art der Verunreinigung	dargestellte Nutzung FNP 2015	gesicherte Erkenntnisse/ Verfahrensstand	Größe der belasteten Fläche	Bedeutung für Grundzüge der Planung	Nummer im Kataster LK-Peine
43	Kiesgrube Kiebitzmoor 39 -Peine-	Altablagerung	Landwirtschaft	ja	---	---	168
44	Ilseder Straße -Peine-	Altablagerung / ehem. Zuckerfabrik Einlagerung von Z 2 - Material	Gewerbe	ja/ gesichert/ saniert	ca. 1.740 m <sup>2</sup>	nein	147
45	Brennplatz bei Woltorf -Woltorf-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	154
46	-Schwicheldt-	Altablagerung / Altdeponie	Wald	ja	ca. 56.000 m <sup>2</sup>	---	88
47	Niedersachsenstraße zw. Haus-Nr. 37 und 51 -Schwicheldt-	Altstandort / ehem. Ziegelei	Mischbau- fläche	ja/ kein Handlungs- bedarf	---	---	125
48	Lindenbergstraße (K33) -Rosenthal-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	171
49	B65 -Berkum-	Ablagerung von Schlämmen	Landwirtschaft	ja	ca. 90.000 m <sup>2</sup>	---	81
50	Am Peiner Hafen -Peine-	Altablagerung	Fläche für Hafen	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	82
51	südlich Kernstadt am Hafen	Verdachtsfläche des LK	Fläche für Hafen	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	---
52	östlich Simonisstiftung südlich Kernstadt	Verdachtsfläche des LK	Wohnbau- fläche	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	---
53	Am Böckelsmeerfeld 10 -Woltorf-	Altstandort	Gewerbe	ja	ca. 1.700 m <sup>2</sup>	nein	---
54	südöstlich Handorfer Seen	Altablagerung (ehem. Müllkippe)	Landwirtschaft	nein	---	---	83
55	Müllkippe -Hofschwicheldt-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	151
56	ehemalige Sandgrube Handorf I	Altablagerung	Wald	nein	---	---	86
57	-Handorf-	Verdachtsfläche des LK	Wohnbau- fläche	nein	keine Erkenntnisse	noch keine Beurteilung möglich	---
58	Auf dem Escheberg -Dungelbeck-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	84
59	ehem. Müllkippe -Schmedenstedt-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	85
60	ehem. Sandgrube -Schmedenstedt-	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	87
61	ehem. Müllkippe -Essinghausen -	Altablagerung	Landwirtschaft	nein	---	---	---

# Quellenverzeichnis

## Texte:

### Einleitung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2001; Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990.

### Raumordnung:

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 1994 der Niedersächsischen Landesregierung; Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.8. 1997; Regionales Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) für den Großraum Braunschweig, Hrsg.: Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB).

### Natur und Landschaft:

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine 1993, erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft Planungsgruppe Ökologie und Umwelt und Aland; Landschaftsplan Peine 1991 - 1993, erstellt durch Heimer und Herbstreit Umweltplanung, Hildesheim

## Abbildungen:

### Abb. 0/1:

Luftbild Kernstadt Peine aus: Stadt Peine (Hrsg.): Peiner Perspektiven;

### Abb. 2/1:

Zeichnerische Darstellung im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994, Schriftenreihe der Landesplanung Niedersachsen;

### Abb. 3.1/1, 3.2/1, 3.3/1, 3.4/1, 3.5/1:

Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1995, Stand: 2001, Kartographie: Zweckverband Großraum Braunschweig;

### Abb. 3.1/2:

Landkreis Peine: Übersichtskarte Schutzgebiete (Stand: 2000), Bearbeitung: Büro für Städtebau, Braunschweig;

### Abb. 3.1/3:

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine 1993, erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft Planungsgruppe Ökologie und Umwelt und Aland;

### Abb. 3.1/8:

Arbeitskarte zur Fortschreibung des

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2002.

Genehmigte Flächen zur Gewinnung von Kiesen und Sanden, Angaben des Landkreises Peine, Stand 2001.

### Wirtschaft:

Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Peine, erstellt durch GWH Dr. Lademann & Partner 1999;

Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig - Teil II, Leitbilder und Potenziale, Landwirtschaftskammer Braunschweig 2001.

### Bevölkerung und Wohnungsbau:

Kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose für den Großraum Braunschweig bis zum Jahr 2015, erstellt vom Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung Hannover 2002, Hrsg.: Zweckverband Großraum Braunschweig;

Landschaftsrahmenplanes Landkreis Peine, Stand: 2001, erstellt durch Planungsgruppe Ökologie und Umwelt;

### Abb. 3.1/9

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen, Hannover 2000, Bearbeitung: Büro für Städtebau;

### Abb. 3.2/2:

Natürliches Ertragspotential der Böden im Großraum Braunschweig, Stand: 06/1998, Zusammenstellung und Kartographie: Zweckverband Großraum Braunschweig, Quelle: NIBIS-Auswertung (Nutzungsannahme Acker);

### Abb. 3.2/5:

Anlage 3 zur Ratsvorlage 14.6. 2000: Einzelhandelsentwicklungskonzept, Bearbeitung: Büro für Städtebau ;

### Abb. 3.3/3:

Kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose für den Großraum Braunschweig bis zum Jahr 2015, erstellt durch Institut für Entwick-

Bevölkerungsvorausberechnung für die Einheitsgemeinde Peine Stadt bis zum Jahr 2020, Basis 31.12.1997, Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (NLS), Hannover 1999.

### Öffentliche Einrichtungen und Anlagen:

Spielbereichsentwicklungskonzept, Peine 2001- 2010, Stadt Peine 2001.

### Verkehr und Technische Infrastruktur:

Verkehrsentwicklungsplan Peine - Planungsleitbild, Szenarien sowie Teilbericht MIV 03/2002, erstellt durch Schnüll Haller und Partner, Hannover; Studie zur Weiterentwicklung des Parkraumkonzeptes der Stadt Peine 1999, erstellt durch Ingenieurgesellschaft Schnüll - Haller, Hannover.

### Flächennutzungsplan:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2001; Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES) Hannover 2002, Hrsg.: Zweckverband Großraum Braunschweig, (Vorabauszug);

### Abb. 3.5/2, 3.5/3, 3.5/4:

Verkehrsentwicklungsplan Peine - Planungsleitbild, Szenarien sowie Teilbericht MIV 03/2002, erstellt durch Schnüll Haller und Partner, Hannover;

### Abb. 3.5/6:

Verkehrsentwicklungsplan Peine - Teilbericht ÖPNV 04/2002, erstellt durch Schnüll Haller und Partner, Hannover;

### Abb. 3.5/7:

Studie zur Weiterentwicklung des Parkraumkonzeptes der Stadt Peine 1999, erstellt durch Ingenieurgesellschaft Schnüll - Haller, Hannover;

### Abb. 4.1/1:

Kartographie: Ingenieurgesellschaft für angewandte Computertechnik mbH (IAC) Leipzig 09/2002; Alle weiteren Abbildungen: Büro für Städtebau Prof. Ackers.

## Kartengrundlagen:

Topographische Karten 1:50.000 - Normalausgabe - Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung

Topographische Karten 1:25.000 - Normalausgabe - Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung

Deutsche Grundkarte 1:5.000 - Normalausgabe - Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung









# Anhang

## Ortsentwicklungskonzepte

Die Ortsentwicklungskonzepte sind als **Anhang zum Erläuterungsbericht** zu verstehen, „Anhang“ deshalb, weil sie weder für die Politik noch für die Verwaltung verpflichtend sind. Dafür fehlt ihnen das erforderliche abgeschlossene Planungsverfahren unter Beteiligung aller, die dabei mitzureden hätten. Deshalb auch die Bezeichnung „Konzepte“: als solche sind sie nicht beschlossenes Programm, vielmehr zeigen sie primär Chancen und erstrebenswerte Ziele für die Entwicklung der einzelnen Orte auf. Dabei fließen die städtebaulich-fachlichen Vorschläge der Planer und die lokalpolitisch-sachlichen Anregungen der speziell gebildeten örtlichen Arbeitsgruppen zusammen. Sie sollten und sollen

- **anschauliche Grundlagen** für die Erstellung des naturgemäß größeren und abstrakteren Flächennutzungsplanes ergeben,

- umgekehrt dazu dienen, den Flächennutzungsplan in seinen möglichen konkreten Auswirkungen ausloten zu können,

- den nach dem Gesetz auf einen „vor-aussehenden“ Zeitraum, d.h. ca. 15 Jah-

re, ausgelegten Flächennutzungsplan in eine **längerfristige Entwicklungsperspektive** einbinden,

- mögliche städtebauliche Aktionsfelder, Qualitätskriterien und Chancen für eine im Rahmen der Gesamtentwicklung der Stadt weitgehend eigenständige Entfaltung örtlicher Potenziale aufzeigen.

Bei aller Anerkennung lokaler Besonderheiten und Respektierung der städtebaulichen Erfordernisse der ganzen Stadt sollen **10 allgemeine Prinzipien** für alle Ortsentwicklungskonzepte gelten:

- Ausbildung kompakter, städtebaulich und erschließungstechnisch sinnvoller Siedlungseinheiten, soweit die Grund-erwerbssituation das zulässt

- Flexibilität bei der Entwicklung neuer Baugebiete durch Berücksichtigung einer Handlungsreserve von durchschnittlich 50 Prozent des eigentlichen Wohn- baulandbedarfs

- Berücksichtigung charakteristischer Besonderheiten, z.B. Niederungen, Gräben, historische Spuren, Waldränder, aber auch der Eigentumsverhältnisse, Immis-

sionen und Bodengüte

- Sicherung von Optionen für spätere Siedlungserweiterungen und eventuell erforderliche öffentliche Einrichtungen

- Erhaltung der dörflichen Ortskerne

- Sorge um den Erhalt der Grundausrüstung mit öffentlichen und privaten Dienst- ten

- Möglichst keine Zerschneidung der Orts- lagen durch stark befahrene Straßen

- Berücksichtigung der Leistungsfähig- keit des vorhandenen Straßennetzes

- Sicherung des Anschlusses der land- wirtschaftlichen Betriebe an das Feldwe- genetz

- Erhaltung alter Ortsränder

- Einbindung der Ortslage in die Land- schaft durch z.B. grüne Siedlungsränder, Alleen, Flurgehölze, evtl. im Zusammen- hang mit Ausgleichsmaßnahmen für Ein- griffe in den Naturhaushalt

## Legende

Gemeinbedarfseinrichtungen sind durch Symbole oder durch Einschrieb näher bestimmt

	überwiegend Wohnen		Kirche/Gemeindezentrum		Grünland
	langfristige Entwicklung		Soziale Einrichtung (K: Kindergarten, G: Gemeinschaftshaus)		Ackerflächen
	alter Dorfkern		Kultureinrichtung		Wasserflächen
	attraktive Siedlungsränder		Krankenhaus		Dach-, Flußlauf, Graben
	überwiegend Geschäfte Dienstleistungen		Sporthalle / Schwimmhalle / Reithalle		potentielle Schutzgebiete für Natur u. Landschaft
	überw. Gewerbe / Industrie u. ä.		Feuerwehr		Autobahn
	besondere privatwirtschaftl. Nutzungen		Platz / besondere Freifläche / Fußgängerzone		übergeordnete Straße
	Innerstädtischer Einzelhandel		Parkanlage Landschaftspark		wichtige Straßenalle
	Innenstadt-Magnet		Friedhof		lokale Erschließung
	Konzentration öffentlicher Einrichtungen / priv Dienstleistungen		Kleingärten		wichtige Parkplatzanlage
	Nahversorger		Sportplatz		„Grüner Weg“
	Öffentliche Verwaltung		quartiersübergreifender Spielplatz		wichtiger Fuß-, Radweg
	Schule		Freibad		Bahngleis
			Wald / Gehölzstreifen		Flächen für Windkraftanlagen

### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 740 ha  
Einwohner 2000: 13.946 (Kernstadt NO: 9.911/Mitte: 4.035)  
Entfernung Innenstadt: 0-2 km, Entfernung A2: 0-2 km; Entfernung Bahnhof: 0-2 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete:  
NSG/LSG Fuhseniederung

### Wirtschaft:

Landwirtschaft: spielt keine Rolle  
produzierendes Gewerbe: Industriegebiete Ost mit Unternehmenspark, Kleinbetriebe in Mischgebieten  
Handel und Dienstleistungen: Stadtzentrum mit Fußgängerzone, Cellerstraße, Kantstraße, Schwarzer Weg

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 14.685 (NO: 10.717/ Innenstadt: 3.986)  
1990: 13.723 (9.906/3.817)  
2000: 13.946 (9.911/4.035)  
2015: 12.860

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015 (ohne Flächen Richtung Essinghausen):

Spiegelbergstr./Goltzplatz (1,0 ha) und Sundernstr. (bereits geplant 3,0 ha): zus. ca. 4,0 ha; ca. 125 Einw.  
Angestrebte Wohnbauflächen: 1,0 ha  
Handlungsreserve: keine im Ortsteil

### Schulentwicklungsplan:

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
3 Grundschulen:	783/38	774/38
2 Orientierungsstufen:	515/21	z.Z. keine Prognosedaten
3 Hauptschulen:	520/24	z.Z. keine Prognosedaten
1 Realschule:	617/22	z.Z. keine Prognosedaten
2 Gymnasien:	1233/56	z.Z. keine Prognosedaten

### Kita-Entwicklung:

(Nord- und Südstadt zus:) Plätze/Kinder 2000 Kinder 2006  
6 Tagesst./2 Horte/1 Vorkl. 676/739 667

### Spielplätze/Spielbereiche für Kleinkinder/Kinder/Jugendliche geplant:

Goltzplatz bzw. Alternativstandort: 2.800 m<sup>2</sup> für KK/K/J  
Heywood-Park: 700 m<sup>2</sup> für J  
Heywood-Park Abenteuerspielplatz für Kernstadt: 26.000 m<sup>2</sup>  
Am Ottos Hof: 5.500 m<sup>2</sup> für KK/K/J (im Bau)  
Hermann-Löns-Straße: + 200 m<sup>2</sup> für KK  
Hermann-Ehlers-Straße: 700 m<sup>2</sup> für J

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

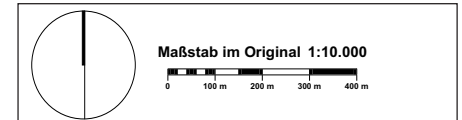
4 Sportplatzanlagen, 2 Leichtathletikbahnen  
1 Hallenbad, 1 Tennisplatzanlage  
6 Kirchen, Hauptfriedhof, Kulturforum, Kreismuseum, Feuerwehr

### Verkehr und technische Infrastruktur:

A2, B444, L321, östliche Entlastungsstraße mit Gleisbrücke (Fertigstellung 2003)  
Bahn (InterRegio), ZOB mit Regional- und Stadtbuslinien  
2 Umspannwerke, Fernheizwerk, Gaskraftwerk,  
Überschwemmungsgebiet Fuhseniederung

### Entwicklungsziele:

- Stärkung der Stadtmitte durch Definition eines ausreichend großen Innenstadtbereiches, neue kommerzielle und kulturelle Publikumsmagneten, Integration des neuen Bahnhofs und ZOB, Ver-





## Kernstadt-Nordost / Mitte

besserung der die Bahn querenden Wegeverbindungen zwischen der alten Südstadt und der Altstadt im Norden

- Weiterentwicklung der Celler Straße und des Straßenzuges Kantstraße - Schwarzer Weg als Dienstleistungsachsen mit kleinen und mittelgroßen Betrieben

- Konsequente Fortsetzung der gewerblichen Umstrukturierung und Ansiedlung

von Gewerbe- und Industriebetrieben entlang der Woltorfer Straße

-Nutzung der letzten nur noch kleinen aber attraktiven Flächenreserven an der Fuhseniederung für anspruchsvollen Wohnungsbau (Spiegelbergstraße/Goltzplatz, Sundernstraße)

- Verstärkung des gartenstädtischen Charakters des gesamten Siedlungs-

gebietes durch Pflege der vorhandenen und Anlage neuer Alleen und Grünverbindungen

- Verkehrsregelnde Maßnahmen zur Entlastung besonders der Celler Straße vom Schwerlastverkehr





### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 695 ha  
Einwohner 2000: 8.179  
Entfernung Innenstadt: 0,5-2 km  
Entfernung A2: 2-4 km  
Entfernung Bahnhof: 0-2,5 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: LSG Fuhseniederung

### Wirtschaft:

Landwirtschaft: spielt keine Rolle  
produzierendes Gewerbe: Salzgitter AG mit Stahlwerk, Mälzereien, Kleingewerbe, neues GE Rosenwinkel  
Handel und Dienstleistungen: Einzelhandel Ilseder Straße, K.-v.-Ossietsky-Platz, Ecke Braunschweiger Straße/B65

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 8.478  
1990: 7.766  
2000: 8.179  
2015: 8.671

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015 (bei Mischgebieten 50% anrechenbar):

Südstadterweiterung (mit Flächen auf Gemarkung Dungenbeck): ca. 48,3 ha; ca. 1.610 Einw.  
Angestrebte Wohnbauflächen: 39,6 ha  
Handlungsreserve: 8,7 ha

### Schulentwicklungsplan:

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
Grundschule HWK:	332/17	294/13
OS Wilhelmschule:	302/12	z.Z. keine Prognosedaten

### Kita-Entwicklung:

(Nord- und Südstadt)	Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006:
6 Tagesst./2 Horte/1 Vorkl.	676/739	667

Ausbau der Kita Südstadt geplant

### Spielplätze/Spielbereiche für Kleinkinder/Kinder/Jugendliche geplant:

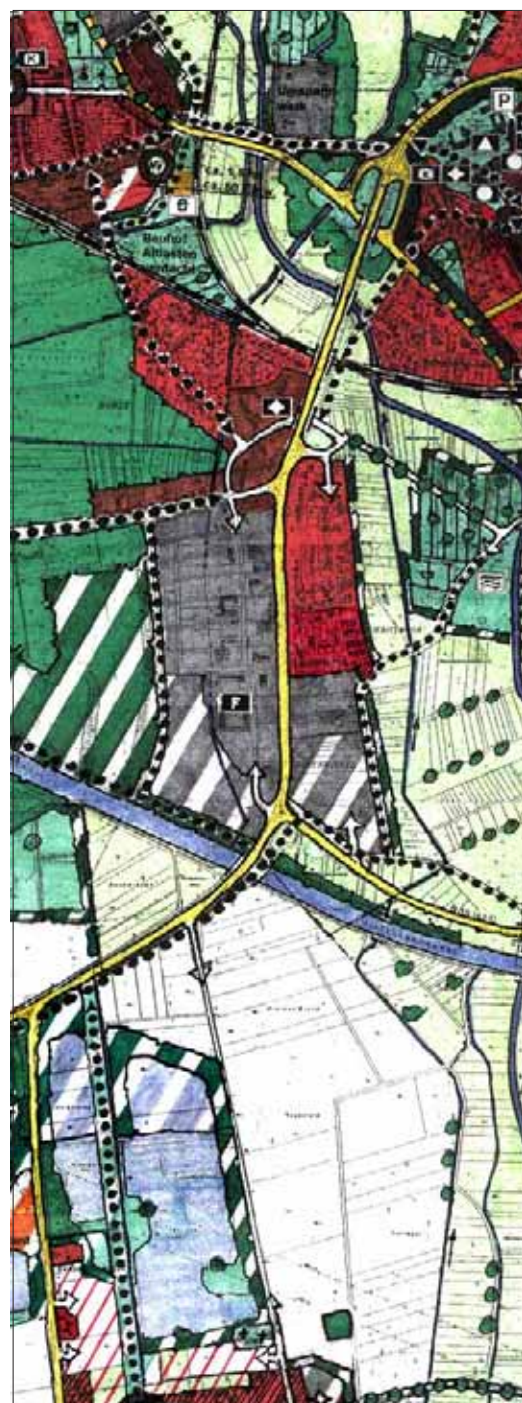
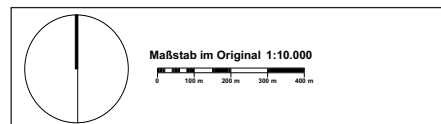
Woltorfer Straße:	800 m <sup>2</sup> für KK
Theodor-Heuss-Straße:	850 m <sup>2</sup> für KK
Jägerstraße/Pfingststraße:	4.000 m <sup>2</sup> für K/J
Märklinstraße:	3.000 m <sup>2</sup> für KK/K/J
Kiebitzmoor:	1.200 m <sup>2</sup> für KK/K
Neustadtmühlendamm:	700 m <sup>2</sup> für J
Berkumer Weg:	400 m <sup>2</sup> für KK

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

4 Sportanlagen (6 Sportplätze, 2 Leichtathletikbahnen, 1 Tennishalle)  
4 Kirchen  
Stadthalle  
Kreiskrankenhaus  
Hauptfeuerwehr

### Verkehr und technische Infrastruktur:

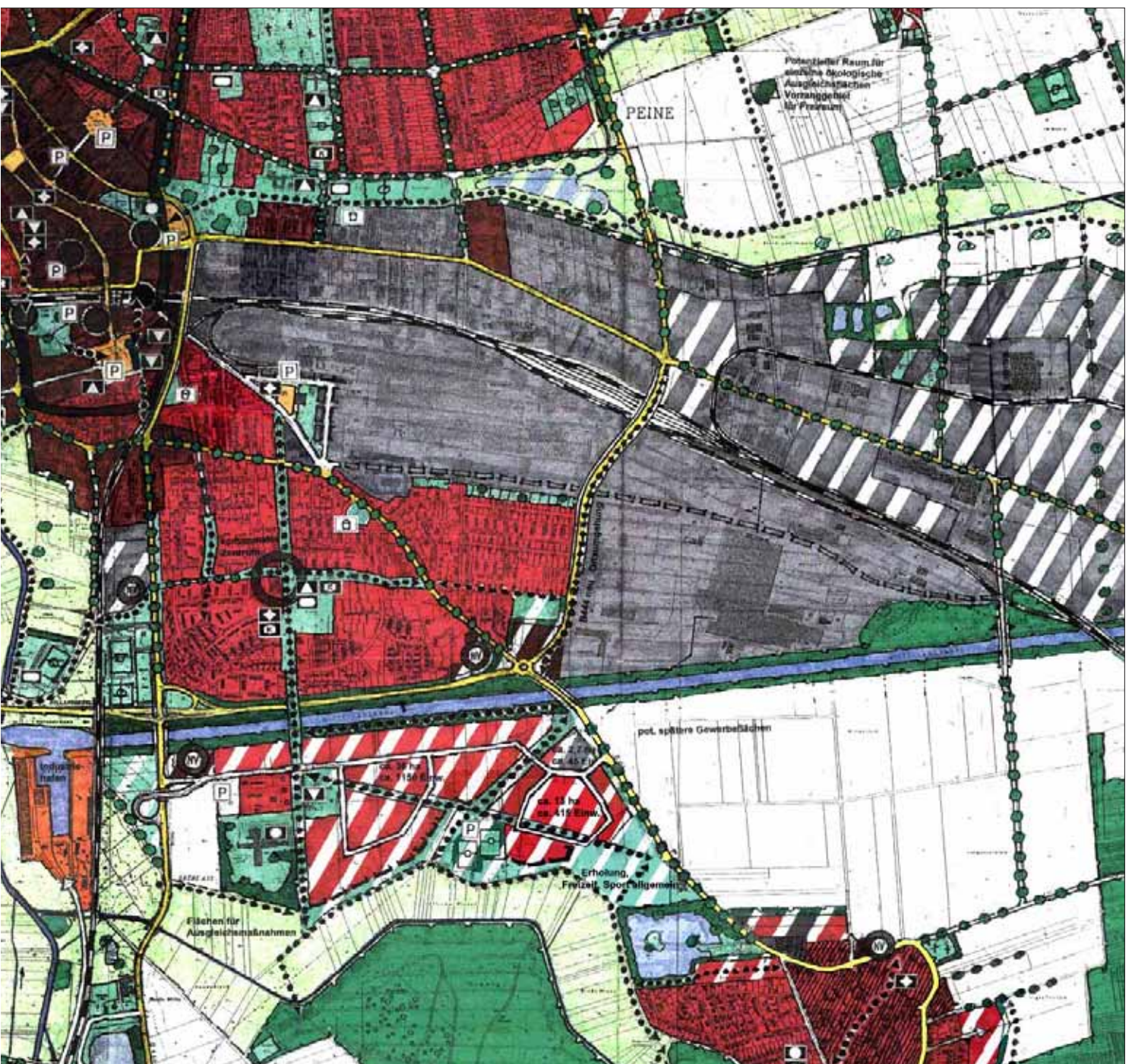
B65, B444, östliche Entlastungsstraße mit Gleisbrücke (Fertigstellung 2003)  
Bahn (InterRegio) u. Regionalzüge





## Entwicklungsziele:

- Abschluß der gewerblichen Entwicklung Horst und Kiebitzmoor/Rosenwinkel
- Sicherung der weiteren Entwicklung des Hafengebietes
- Fortgesetzte Umstrukturierung der Gewerbeflächen westlich der Ilseder Straße
- Konsequente Erschließung und Entwicklung eines neuen großen Wohnquartiers südlich des Kanals mit unterschiedlichen, z.T. hervorragenden Lagen besonders an der Pisserniederung
- Neuanlage einer Sportstätte nördlich der Pisserniederung für Dungenbeck und neue Südstadt sowie Option für weitere Erholungs-, Freizeit und Sporteinrichtungen auf Dungenbecker Gemarkung
- Standortspezifische Nutzungen am neuen Verkehrsknoten Braunschweiger Straße/B65/neue östliche Entlastungsstraße
- Ergänzung der vorhandenen Grünverbindungen zu einem übergeordneten System, gartenstädtische Charakterisierung des gesamten Stadtteils, Vernetzung der durch Hauptstraßen und Kanal voneinander getrennten Teilgebiete





### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 98 ha  
Einwohner 2000: 4.010  
Entfernung Innenstadt: 1-2,5 km  
Entfernung A2: 3-4,5 km  
Entfernung Bahnhof: 1,5-3 km  
Entfernung Haltepunkt Vöhrum: 2-3 km

### Natur und Landschaft:

großflächige Kleingartenanlage in dominanter Lage

### Wirtschaft:

Landwirtschaft: spielt keine Rolle  
produzierendes Gewerbe: Elmeg  
Handel und Dienstleistungen:  
1 Nahversorger, Städtischer Bauhof

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 3.956  
1990: 3.433  
2000: 3.265  
2015: 3.008

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015:

ca. 1,5 ha; ca. 50 Einw.  
Angestrebte Wohnbauflächen: 1,5 ha  
Handlungsreserve: keine im Ortsteil

### Schulentwicklungsplan:

Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
Grundschule Fröbelschule: 244/12	216/9

### Kita-Entwicklung:

Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
2 Tagesst./1 Vorkl. 201/129	110

### Spielplätze/Spielbereiche für Kleinkinder geplant:

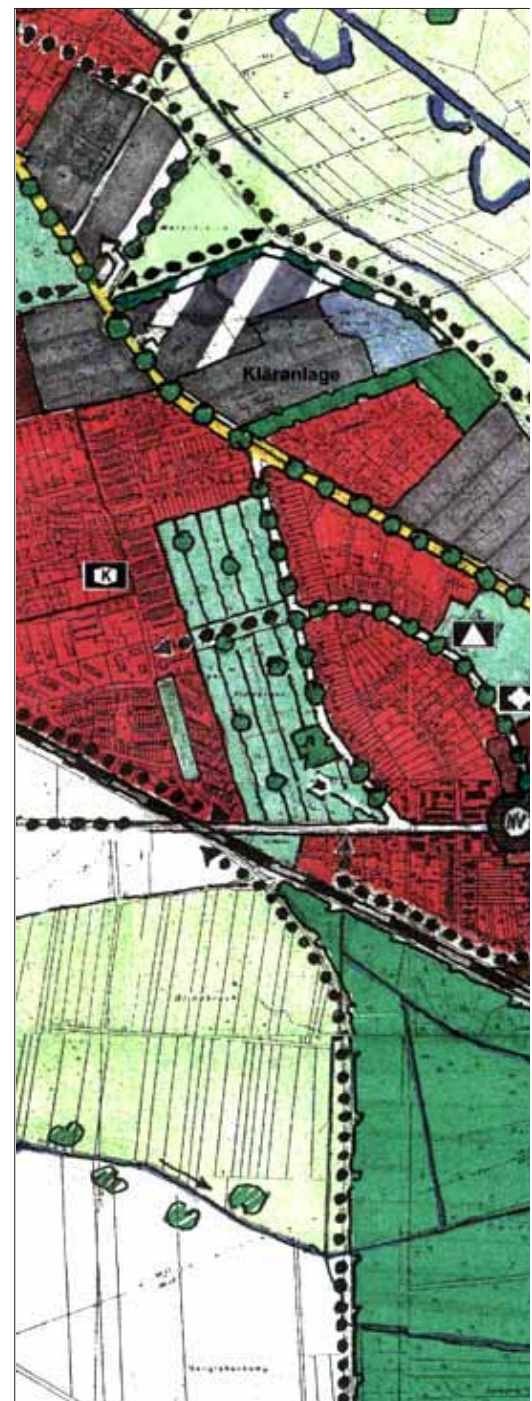
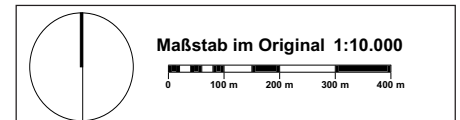
zw. Dorotheenstr. und Hermannstraße: 600 m<sup>2</sup>

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

1 Sportplatzanlage  
1 Sporthalle  
2 Kirchen, 2 Friedhöfe u.a. alter Jüdischer Friedhof

### Verkehr und technische Infrastruktur:

L412 (Vöhrumer Straße)  
Industriegleis,  
2 Umspannwerke



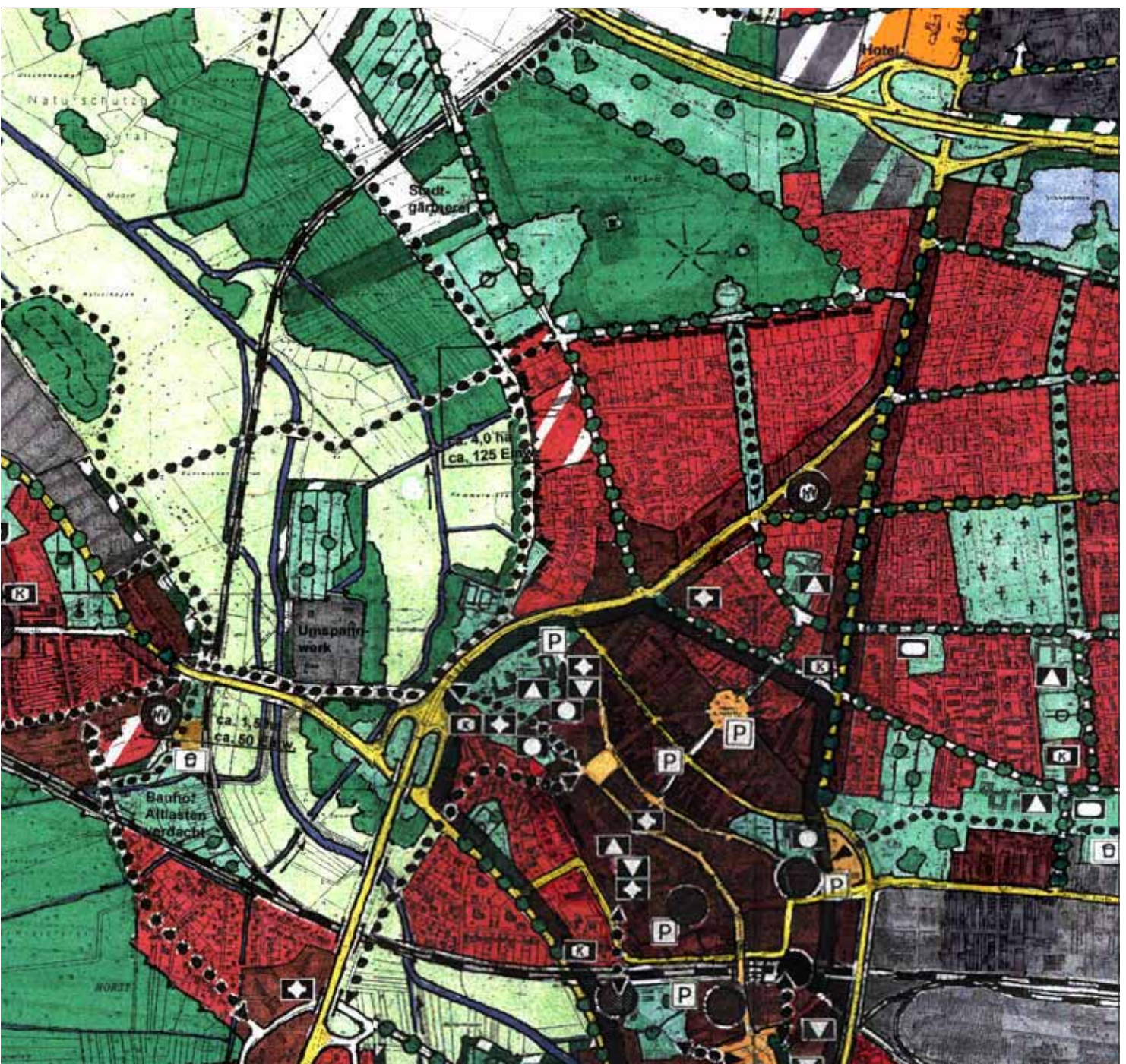


## Entwicklungsziele:

- Nutzung der letzten nur noch kleinen, aber wichtigen Flächenreserven für innenstadtnahen Wohnungsbau durch Abrundung der Ortslage im Südosten

- Verbesserung der Lageverbindungen und Aufwertung der Ränder zur Fußse-niederung

-Fußgängerverbindung zwischen den westlichen und östlichen Teilen der Orts-lage durch die große Kleingartenanlage (kurzer und sicherer Schulweg, Stärkung der Ortsmitte)





Eventuelle langfristige Alternative bei Wegfall des Bahngleises: im Süden Fuß- und Radwegeverbindung bis Telgte

**Strukturmerkmale:**

Fläche: rd. 1.532 ha (1.327/205)  
 Einwohner: 2000: 4.145 (4.010/134)  
 Entfernung Innenstadt: 3 km/6 km  
 Entfernung A2: 1-2 km/3,5 km  
 Entfernung Bahnhof: 3,5 km/6,5 km

**Natur und Landschaft:**

Schutzgebiete: NSG Schwarzwasser-niederung, NSG und EU-Flora-Fauna-Habitat Wendesser Moor, LSG Trentelmoor  
 Kiesabbau/Rekultivierung

**Wirtschaft:**

Landwirtschaft  
 Ölförderung südlich Wendesse  
 produzierendes Gewerbe: im GE-Nord und am Gütergleis (Chlorumfüllbetrieb, Papierverarbeitung, Landhandel), Sägerei nördl. Friedhof  
 Handel und Dienstleistungen: Bürodienstleistungen und großflächiger Einzelhandel im GE-Nord, Nahversorgung in der alten Ortslage und entlang der Peiner Straße

**Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:**

1980: 4.163 (4010/153)  
 1990: 4.156 (4010/146)  
 2000: 5.263 (5.129/134)  
 2015: 5.483 (5.363/120)

**Flächen für Wohnungsbau bis 2015** (bei Mischgebieten 50% anrechenbar):

ca. 40,3 ha; ca. 1095 Einw.  
 davon ca. 15,1 ha/410 Einw. im B-Plan Nr. 28 bereits geplant  
 angestrebte Wohnbauflächen: 14,4 ha  
 Handlungsreserve: 10,8 ha

**Schulentwicklungsplan:**

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
1 Grundschule	257/12	193/8

**Kita-Entwicklung:**

	Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
1 Tagesstätte:	156/169	143

**Spielplätze/Spielbereiche** für Kleinkinder/Kinder/Jugendliche geplant:

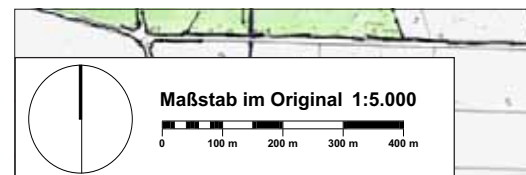
Kleinspielfeld Hesebergweg: +600 m<sup>2</sup> für J  
 Hesebergweg: langfr. 1.500 m<sup>2</sup> für KK/K  
 östlich Friedhof: langfr. 2.000 m<sup>2</sup> für KK/K

**Sonstige Öffentl. Einrichtungen:**

2 Sportplätze, 1 Tennisanlage, 2 Sporthallen,  
 2 Kirchen, Friedhof  
 Feuerwehr

**Verkehr und technische Infrastruktur:**

B444, Ostumgehung Peine  
 Bus: Stadtbus; versch. Regionalbusse





# Stederdorf/Wendesse

## Entwicklungsziele:

- Flächen für Eigenentwicklung der Betriebe am Gütergleis nördlich des Moorbeerenweges mit neuer Verkehrsanbindung, südlich Moorbeerenweg Verbesserung der Verträglichkeit von ansässigem Gewerbe und Wohnen

- Fortsetzung der schrittweisen Aufwertung der angrenzenden Landschaft durch Gehölzpflanzungen, Alleen, Rekultivierung usw.

- Anhaltende Stärkung der Peiner Straße als örtliche Dienstleistungsachse mit kleinen und mittelgroßen Betrieben

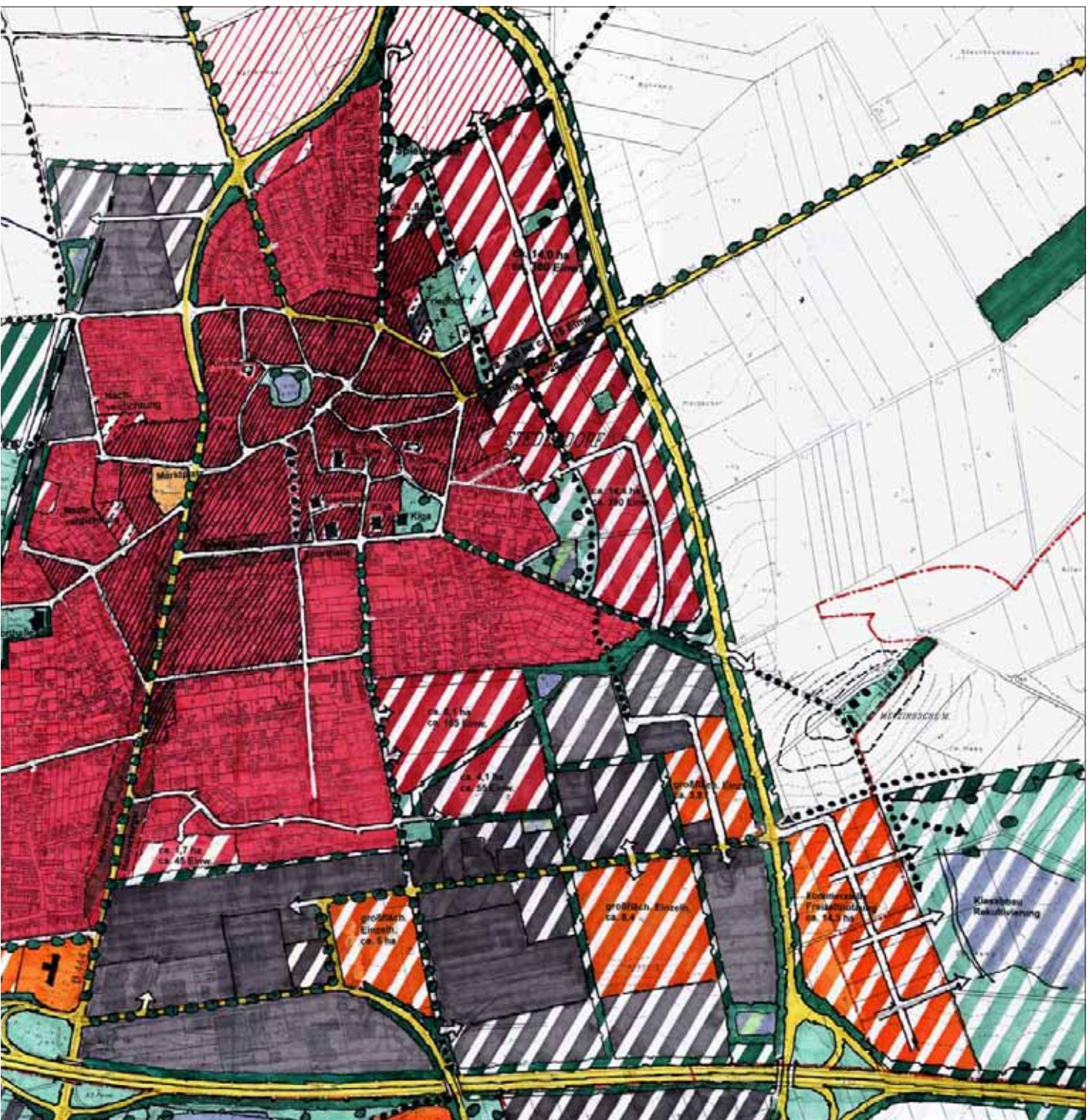
- Weiterentwicklung der Gebiete entlang der Autobahn als großmaßstäblich gemischtes, vitales Gewerbe- und Einzelhandelsquartier

- Mittel- und langfristige Wohnbauentwicklung durch Arrondierung der Ortslage bis zur neuen östl. Entlastungsstraße

- Gliederung und Strukturierung des großen Siedlungsgebietes durch trennende und verbindende Grünzüge

- Langfristige neue Wohnbaustandorte in nicht allzu großer Entfernung zu den öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte nach Norden in begrenztem Umfang denkbar

- **Wendesse:** Eigenentwicklung der vorhandenen Ortslage und Bestandspflege





**Strukturmerkmale:**

Fläche: rd. 576 ha  
Einwohner 2000: 799  
Entfernung Innenstadt 5 km  
Entfernung A2: 3 km  
Entfernung Bahnhof: 5 km

**Natur und Landschaft:**

Schutzgebiete: LSG Twieholz/Wellengraben  
potentieller Raum für einzelne ökologische Ausgleichsflächen nördl. der Ortslage  
Kiesabbau mit dem Rekultivierungsziel Intensive und Ruhige Erholung

**Wirtschaft:**

Landwirtschaft  
Handel und Dienstleistungen: für den eingeschränkten täglichen Bedarf

**Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:**

1980: 712  
1990: 707  
2000: 799  
2015: 1.106

**Flächen für Wohnungsbau bis 2015:**

ca. 24,0 ha; ca. 570 Einw. (Entwicklungssachse mit Essinghausen)  
davon ca. 4,0 ha/95 Einw. in B-Plan Nr. 8 bereits geplant  
Angestrebte Wohnbauflächen: 13,0 ha  
Handlungsreserve: 7,0 ha

**Schulentwicklungsplan:**

Grundschule in Essinghausen

**Kita-Entwicklung:**

(mit Essinghausen) Plätze/Kinder 2000 Kinder 2006:  
1 Tagesstätte 75/60 56

**Spielplätze/Spielbereiche** für Kleinkinder/Kinder/Jugendliche geplant:

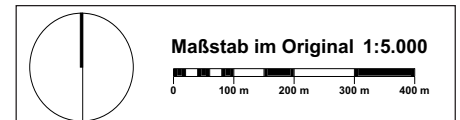
östl. Sportplatz: 2.800 m<sup>2</sup> für K/J  
B-Plan Nr. 8: 600 m<sup>2</sup> für KK

**Sonstige Öffentl. Einrichtungen:**

1 Sport- und Mehrzweckhalle, 1 Sportplatz  
1 Kirche, Friedhof  
Feuerwehr

**Verkehr und technische Infrastruktur:**

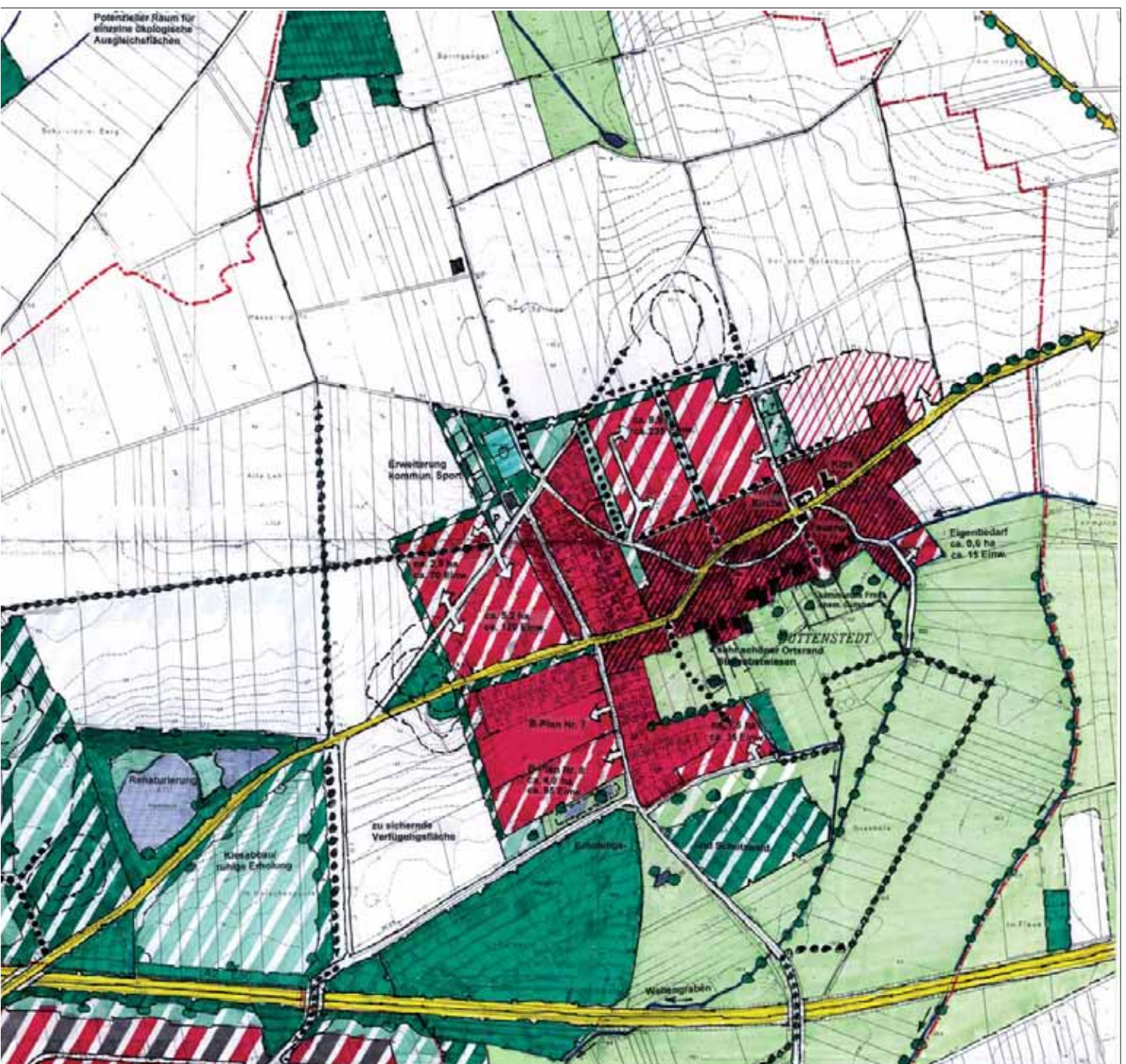
K69 Richtung Wendeburg  
Bus: Peine-Wipshausen (Schulbus und Ergänzungsfahrt.)  
Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung (nördl. der Ortslage)





## Entwicklungsziele:

- Erhaltung des südlichen Ortsrandes, Berücksichtigung der historischen Relikte des „Grauen Hofes“ und des Gutes
- Im Westen der Gemarkung Bereitstellung von Flächen für kommerzielle Freizeit-, Sport- und Tourismusanlagen (nach etappenweisem Abschluss der Kiesandgewinnung zur Rekultivierung anstehende Flächen, Anbindung an die Entlastungsstraße Stederdorf und Autobahn)
- Mittelfristige Erweiterung der Ortslage hauptsächlich nach Westen Richtung Kernstadt und nach Norden
- Mittelfristiger Abschluß der Besiedlung von „Kuhläger / Am Dilsgraben“, Verbesserung der Lagebedingungen durch einen neuen direkten Fußweg zur Ortsmitte, Vergrößerung des Twieholzes nach Nordosten und Umstrukturierung zu einem Erholungs- und Schutzwald
- Befreiung der Ortslage vom Schwerlastverkehr durch Verlagerung auf die K20
- Langfristiger Abschluß der Siedlungsentwicklung im Nordosten möglich
- Westlich der Ortslage Sicherung von Flächen für später eventuell einmal in der Entwicklungsachse Essinghausen-Duttenstedt erforderliche, größere Einrichtungen





### Strukturmerkmale:

Flächen: rd. 386 ha  
Einwohner 2000: 1.545  
Entfernung Innenstadt: 3 km  
Entfernung A2: 1km  
Entfernung Bahnhof: 2-5 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: LSG südlich Wellengraben geplant  
potentieller Raum für einzelne ökologische Ausgleichsflächen im Vorranggebiet für Freiraumfunktionen Peine-Ost

### Wirtschaft:

Landwirtschaft, Kleingewerbe  
Handel und Dienstleistungen: Nahversorger im Neubaugebiet

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 1.141  
1990: 1.156  
2000: 1.545  
2015: 2.105

**Flächen für Wohnungsbau bis 2015** (teilw. auf Kernstadt-Gemarkung; bei Mischgebieten 50% anrechenbar):

ca. 34,8 ha; ca. 957 Einw. (Entwicklungssachse mit Duttenstedt)  
Angestrebte Wohnbauflächen: 26,0 ha  
Handlungsreserve: 8,8 ha

### Schulentwicklungsplan:

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014:
1 Grundschule	70/4	84/4

**Kita-Entwicklung** siehe Duttenstedt

**Spielplätze/Spielbereiche** für Kleinkinder/Kinder/Jugendliche geplant:

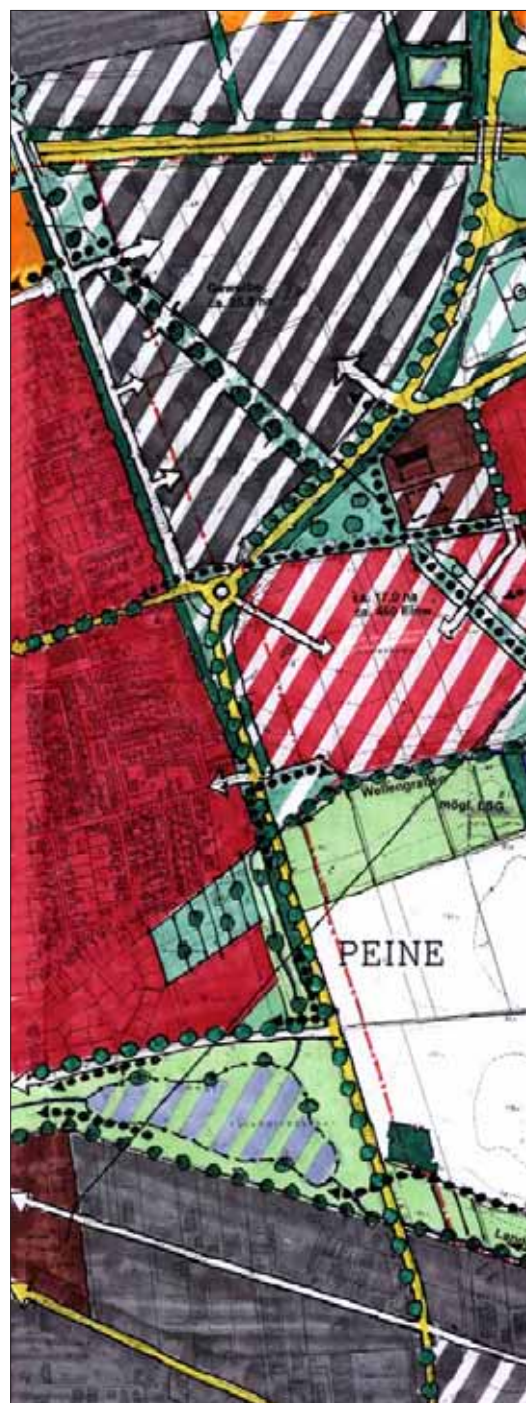
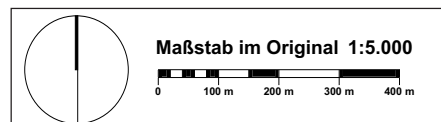
August-Bebel-Straße: 2.700 m<sup>2</sup> (im Bau) für KK/K  
an der Schule: 700 m<sup>2</sup> für J  
Bereich Zum Holze: 1.000 m<sup>2</sup> langfristig für KK/K  
Bereich zw. Ostrandstraße u. westl. Ortsrandbebauung, südl. Ludwig-Erhard-Straße: 400 m<sup>2</sup> langfristig für KK

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

Altenheim  
1 Sportplatzanlage  
1 Kapelle, Friedhof  
Festplatz  
„Junggesellenheim“  
Feuerwehr

### Verkehr und technische Infrastruktur:

Ostumgehung Peine, K61, K69  
Bus: Peine-Wipshausen(Schulbus und Ergänzungsfahrt)





## Entwicklungsziele:

- Erschließung der Dreiecksfläche zwischen Ostrandstraße, Autobahn und neuer östlicher Entlastungsstraße für qualitativ anspruchsvolle Gewerbebetriebe

- Vollständige mittelfristige Ausschöpfung aller Baulandreserven sowohl im Westen als auch im Osten der Ortslage für Wohnungsbau, gegen die Autobahn gemischt genutzte Gebiete

- Respektierung des Wellengrabsens und seiner Niederung als südliche Begrenzung der Ortslage

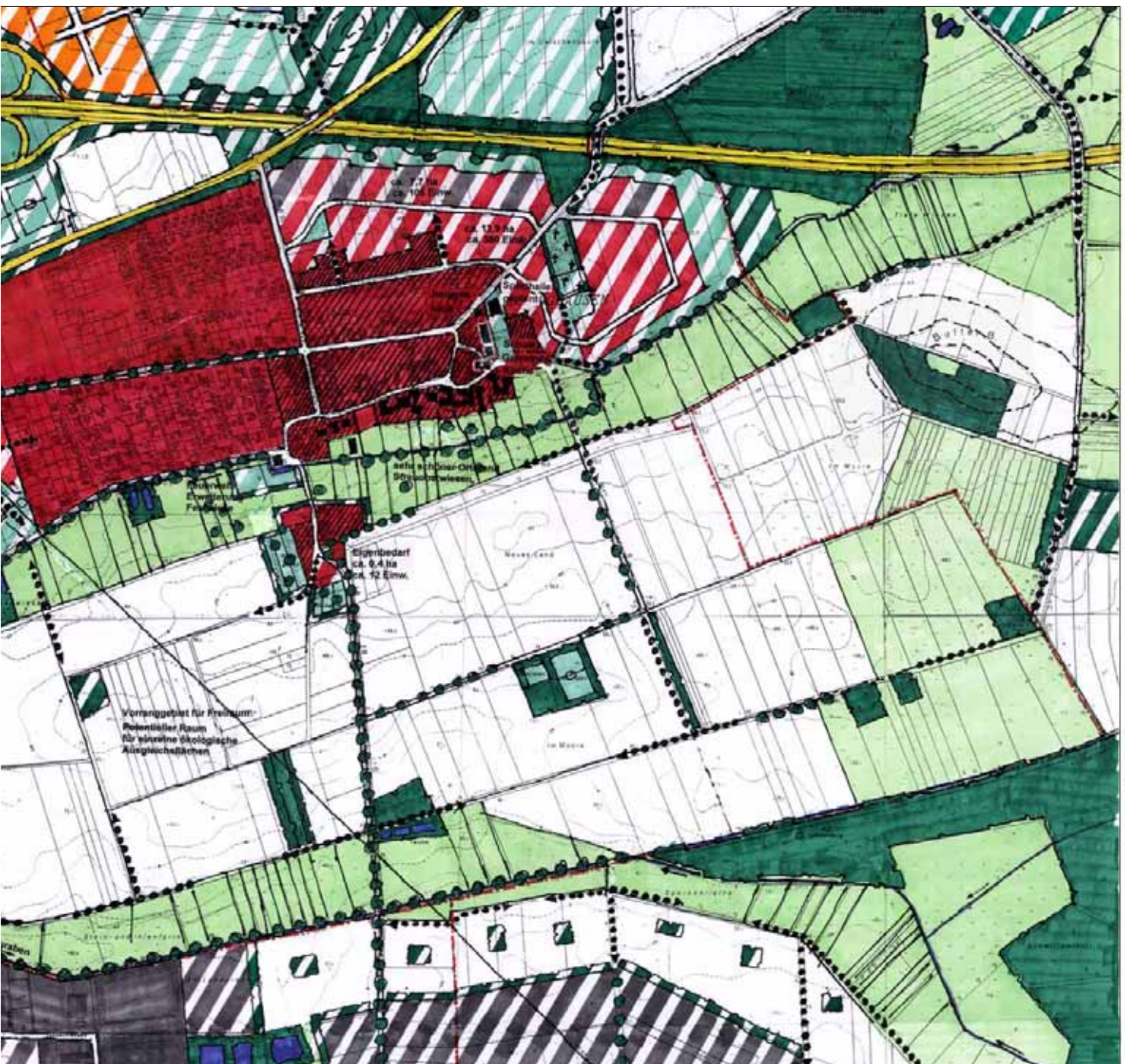
- Anlage neuer Sportplätze zwischen K69 und Autobahn

- Anpassung der kommunalen Einrichtungen an das starke Siedlungswachstum

- Aufgabe des Anschlusses der Ludwig-Erhard-Straße an die neue östliche Ent-

lastungsstraße, Anbindung der neuen, westlichen Wohngebiete an das übergeordnete Straßennetz unter Vermeidung von Durchgangsverkehr

- Neue Wegeverbindungen der westlichen Siedlungsgebiete mit dem Landschaftsraum südlich der Ortslage, dem Heywoodpark und Stederdorf über die Autobahnbrücke im Zuge der Ostrandstraße





### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 1.354 ha  
Einwohner 2000: 1.898  
Entfernung Innenstadt: 6 km,  
Entfernung A2: 6 km  
Entfernung Bahnhof: 6 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: LSG Woltorfer Holz

### Wirtschaft:

Landwirtschaft  
produzierendes Gewerbe: Betriebsgelände Rütgers z.Z. mindergenutzt  
Handel und Dienstleistungen:  
für den eingeschränkten täglichen Bedarf, Reiterhöfe

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 1.678  
1990: 1.618  
2000: 1.898  
2015: 1.948

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015 (bei Mischgebieten 50% anrechenbar):

ca. 12,2 ha; ca. 285 Einw.  
davon ca 7,0 ha/165 Einw. in B-Plan Nr. 8 bereits geplant  
angestrebte Wohnbauflächen: 3,0 ha  
Handlungsreserve: 2,2 ha

### Schulentwicklungsplan: (Schulverbund mit Schmedenstedt)

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
1 Grundschule und	106/6	86/4
1 Vorschulklasse	17/1	0/0

### Kita-Entwicklung: (zus. mit Schmedenstedt)

	Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
1 Tagesstätte	101/76	68

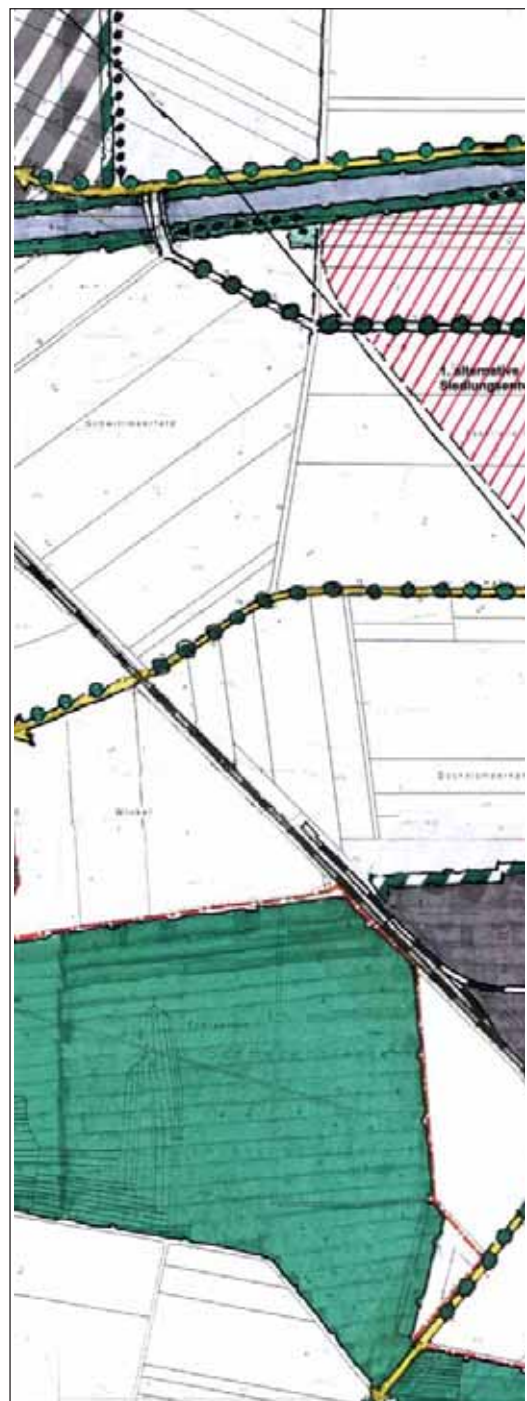
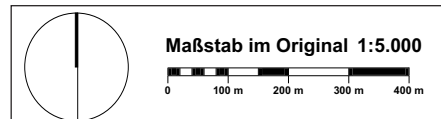
**keine Spielplätze/Spielbereiche** für Kleinkinder/Kinder/Jugendliche geplant

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

1 Altenheim im Außenbereich  
1 Sporthalle, 2 Reithallen  
1 Kirche, Friedhof  
1 Jugendraum  
Feuerwehr

### Verkehr und technische Infrastruktur:

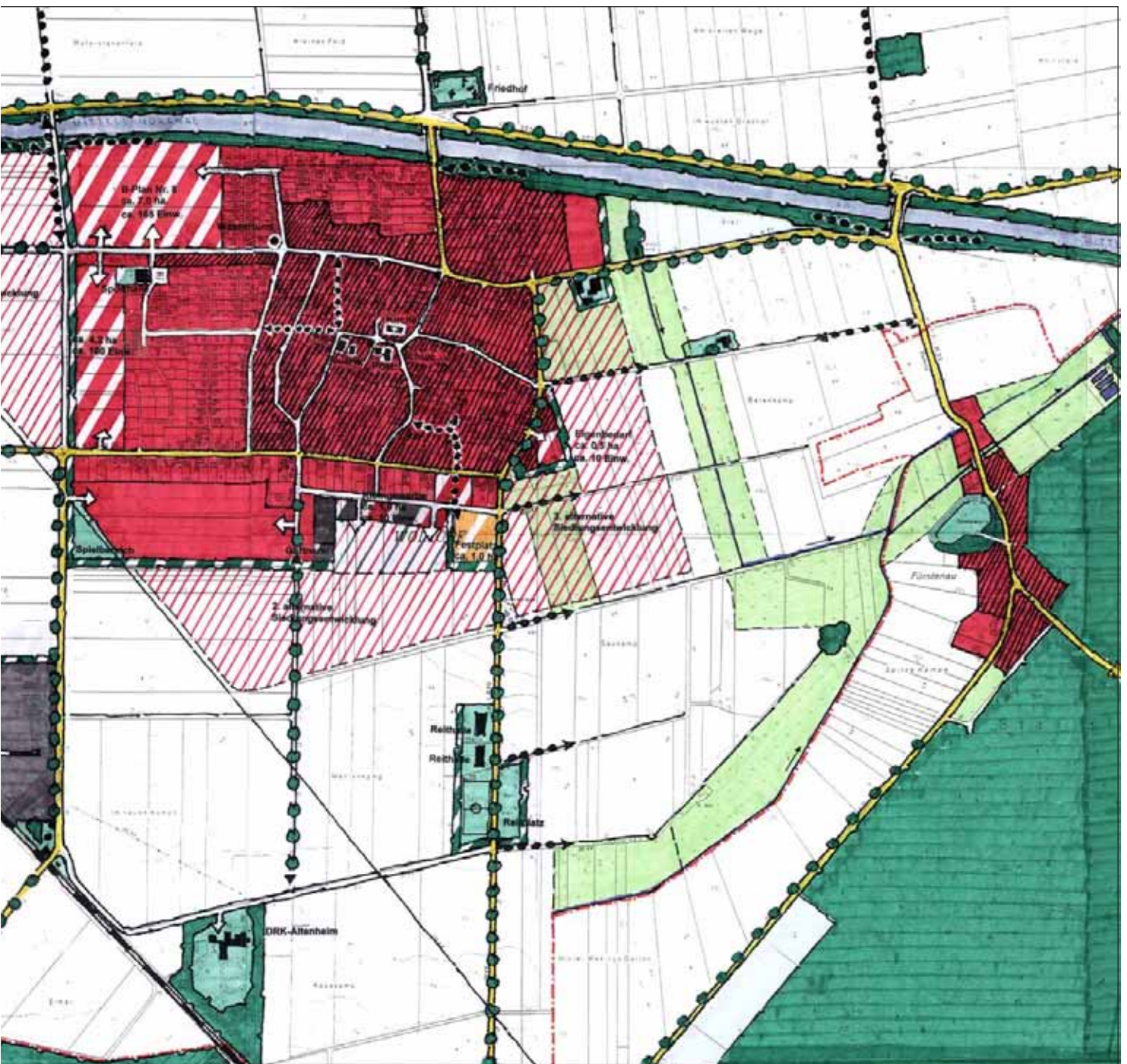
L321 Peine-Sophiental, K21 Fürstenau, K22 Schmedenstedt, K47 Dungenbeck, K71 Sierße  
Bus: Peine-Wendeburg (erweiterter Schulbus), Peine-Dungenbeck-Woltorf-Schmedenstedt-Ilse (Schulbus)  
Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Nordholz)





## Entwicklungsziele:

- Erhaltung des östlichen Ortsrandes
- Ausbildung eines südlichen Ortsrandes durch ein auch gewerblich nutzbares Baugebiet und einen Festplatz an der Ortseinfahrt der K71
- Mittelfristige Siedlungserweiterung durch Arrondierung im Westen (Ausrichtung auf Kernstadt, besonders die Gewerbestandorte an der Woltorfer Straße)
- Alternative langfristige Siedlungserweiterungen im Westen, Süden evtl. aber auch im Osten
- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation und Wegeverbindungen, Entlastung durch eine neue westliche Randstraße



### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 871 ha  
Einwohner 2000: 1.021  
Entfernung Innenstadt: 7,5 km  
Entfernung A2: 9,5 km  
Entfernung Bahnhof: 7 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: LSG Pisserbachniederung/Südholz  
LSG Nordholz

### Wirtschaft:

Landwirtschaft  
Handel und Dienstleistungen: für den eingeschränkten täglichen Bedarf

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 1.138  
1990: 1.002  
2000: 1.021  
2015: 1.003

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015:

ca. 4,6 ha; ca. 115 Einw.  
davon ca. 1,1 ha/30 Einw. in B-Plan Nr. 10 bereits realisiert  
angestrebte Wohnbauflächen: 2,2 ha  
Handlungsreserve: 1,2 ha

### Schulentwicklungsplan: (Schulverbund mit Schmedenstedt)

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
1 Grundschule und	106/6	86/4
1 Vorschulklasse	17/1	0/0

### Kita-Entwicklung: (zusammen mit Woltorf)

	Plätze/Kinder 2000	Kinder2006:
1 Tagesstätte	101/76	68

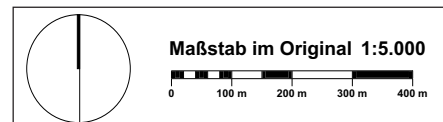
**Spielplätze/Spielbereiche** für Kleinkinder/Kinder/Jugendliche geplant:  
2.200 m<sup>2</sup>

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

1 Mehrzweckhalle, 1 Sportplatz  
1 Kirche, Friedhof  
Feuerwehr

### Verkehr und technische Infrastruktur:

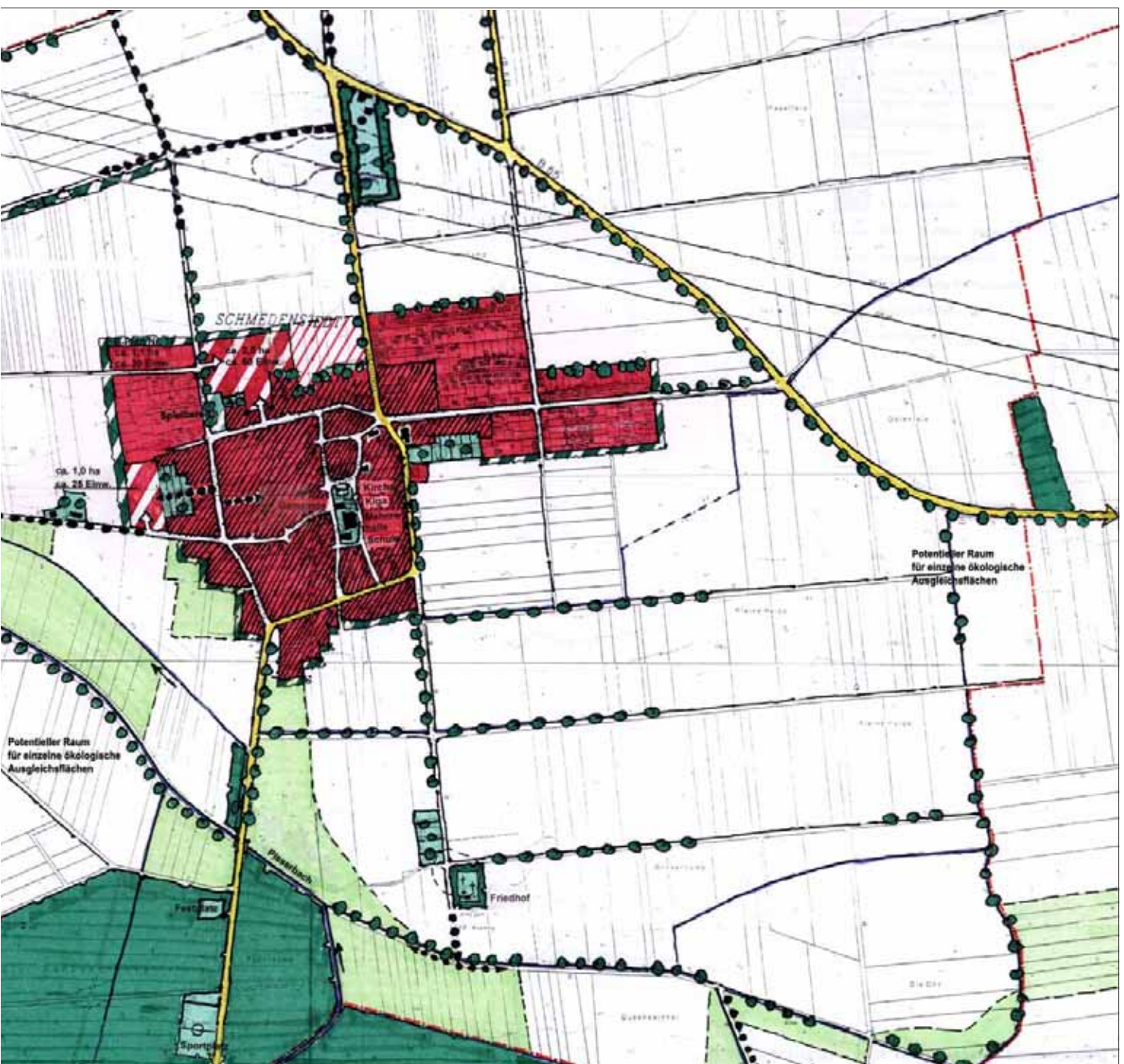
K23  
Bus: Peine-Schmedenstedt-Oberg-Groß Ilsede (erweiterter Schulbus)  
Kläranlage  
Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung (Nordholz)





## Entwicklungsziele:

- Erhaltung des alten südwestlichen Ortsrandes gegen die Pisserbachniederung
- Anlage eines neuen Spielplatzes in geeigneter Lage im NW der Ortslage
- Mittel- und langfristige Siedlungsergänzungen im Norden und Westen der Ortslage (Wohnqualität, Erreichbarkeit der Ortsmitte ohne Überquerung der K23)
- Erhaltung des Schulstandortes



### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 563 ha  
Einwohner 2000: 1.959  
Entfernung Innenstadt: 4 km  
Entfernung A2: 6 km  
Entfernung Bahnhof: 4 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: LSG Pisserbachniederung/Interessentenforst, LSG Hopsholz

### Wirtschaft:

Landwirtschaft  
produzierendes Gewerbe: Walzwerk (teilweise im Gemarkungsbereich), Vetter-  
Öfen  
Handel und Dienstleistungen: Nahversorger für den täglichen Bedarf

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 1.753  
1990: 1.694  
2000: 1.959  
2015: 1.967

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015 (bei Mischgebieten 50% anrechenbar):

ca. 12,0 ha; ca 280 Einw.  
angestrebte Wohnbauflächen: 8,0 ha  
Handlungsreserve: 4,0 ha

### Schulentwicklungsplan:

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
1 Grundschule	80/4	44/4

### Kita-Entwicklung

	Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
1 Tagesstätte	50/54	29

### Spielplätze/Spielbereiche für Jugendliche geplant:

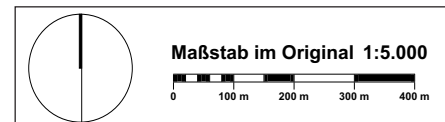
am Sportplatz: 700 m<sup>2</sup>

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

1 Seniorentagesstätte  
1 Sportplatz  
2 Kirchen, Friedhof  
Festplatz  
Feuerwehr

### Verkehr und technische Infrastruktur:

B65 (teilweise als Ortsdurchfahrt), K47 (Woltorf)  
Bus: Peine-Dungelbeck-Woltorf-Vechelde





## Entwicklungsziele:

- Maßvolle Erweiterung und Arrondierung der schon heute bereits lagebedingt gemischt genutzten Gebiete im Norden der Ortslage

- Mittel- und langfristige Fortsetzung der Wohnbauentwicklung nach Süden, zur Vermeidung einer Überlastung des vorhandenen Straßennetzes zusätzlicher Straßenanschluß an die Schmedenstedter Straße am südöstlichen Ortseingang

- Mittelfristiges Angebot attraktiver Wohnlagen östlich der Ortslage Richtung Langer Busch

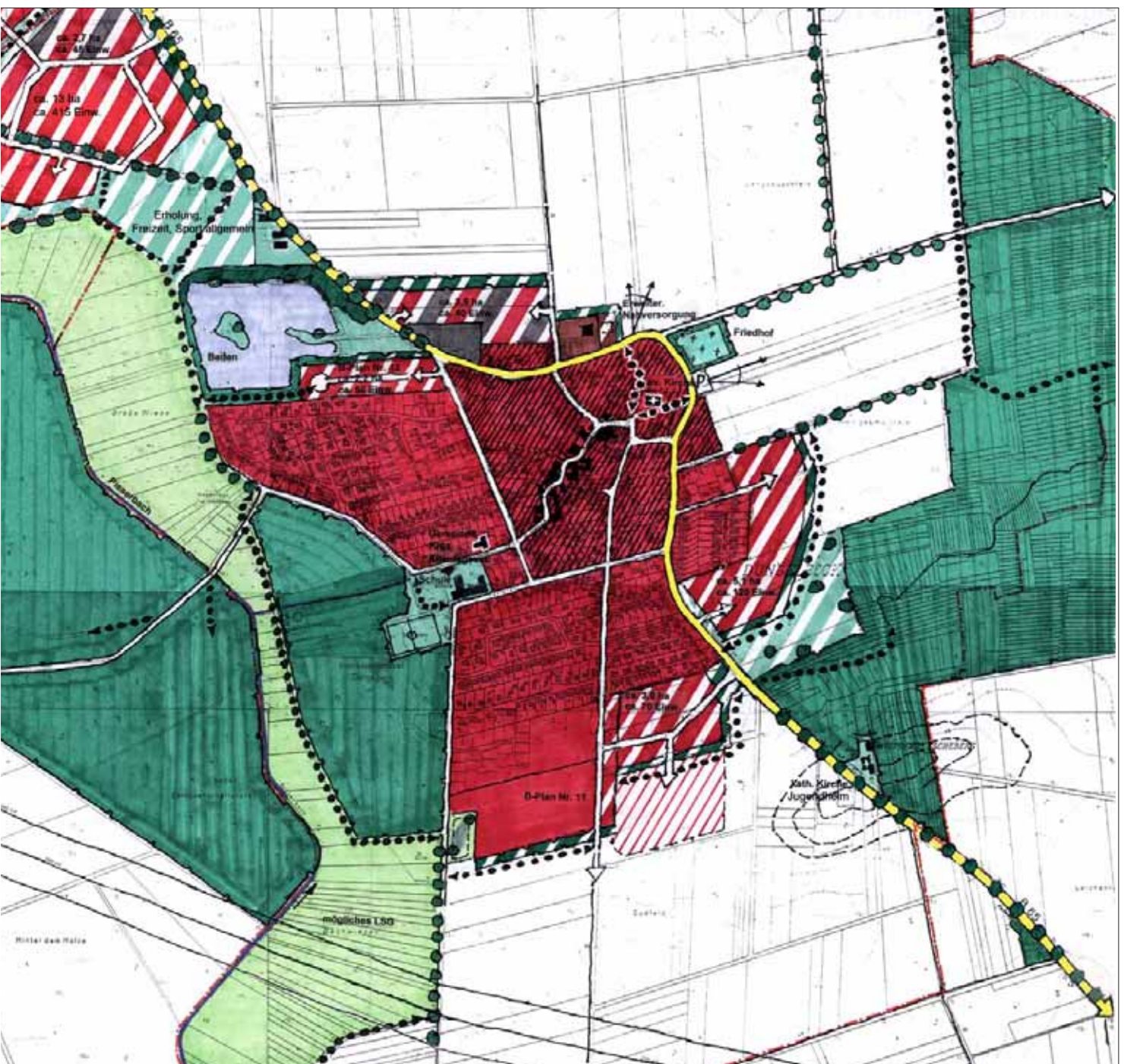
(Zur Erweiterung der Südstadt bis auf die Dungelbecker Gemarkung s. Ortsentwicklungskonzept Kernstadt-Süd)

- Entwicklung neuer Sportplätze und weiterer Grünanlagen nördlich von Pisserniederung und Kiesteich für gemeinsa-

me Nutzung mit der Südstadt

- Gestaltung des Bereiches zwischen Kirche/Friedhof und Schule/alter Sportplatz als Ortsmitte

- Verlagerung des Durchgangsverkehrs der B 65 aus der Ortslage auf eine Umfahrungsstraße und Herabstufung der Schmedenstedter Straße als wichtige Voraussetzung für die künftige Entwicklung



**Strukturmerkmale:**

Fläche: rd. 514 ha  
Einwohner 2000: 896  
Entfernung Innenstadt: 4,5 km  
Entfernung A2: 6 km  
Entfernung Bahnhof 4,5 km

**Natur und Landschaft:**

Schutzgebiete: LSG Fuhseniederung/Genossenschaftsforst

**Wirtschaft:**

Landwirtschaft  
Kleingewerbe

**Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:**

1980: 911  
1990: 855  
2000: 896  
2015: 888

**Flächen für Wohnungsbau bis 2015 (bei Mischgebieten 50% anrechenbar):**

ca. 6,5 ha; ca. 140 Einw.  
angestrebte Wohnbauflächen: 3,2 ha  
Handlungsreserve: 3,3 ha

**Schulentwicklungsplan:**

Schüler nach Rosenthal/Schwicheldt oder in die Kernstadt

**Kita-Entwicklung:**

	Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
1 Tagesstätte	25/22	20

**Spielplätze/Spielbereiche für Jugendliche geplant:**

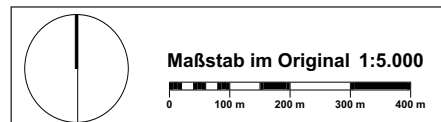
an der Mehrzweckhalle: 700 m<sup>2</sup>

**Sonstige Öffentl. Einrichtungen:**

1 Altenheim  
1 Sportplatz  
1 Kirche, Friedhof  
1 Jugendclub  
Feuerwehr

**Verkehr und technische Infrastruktur:**

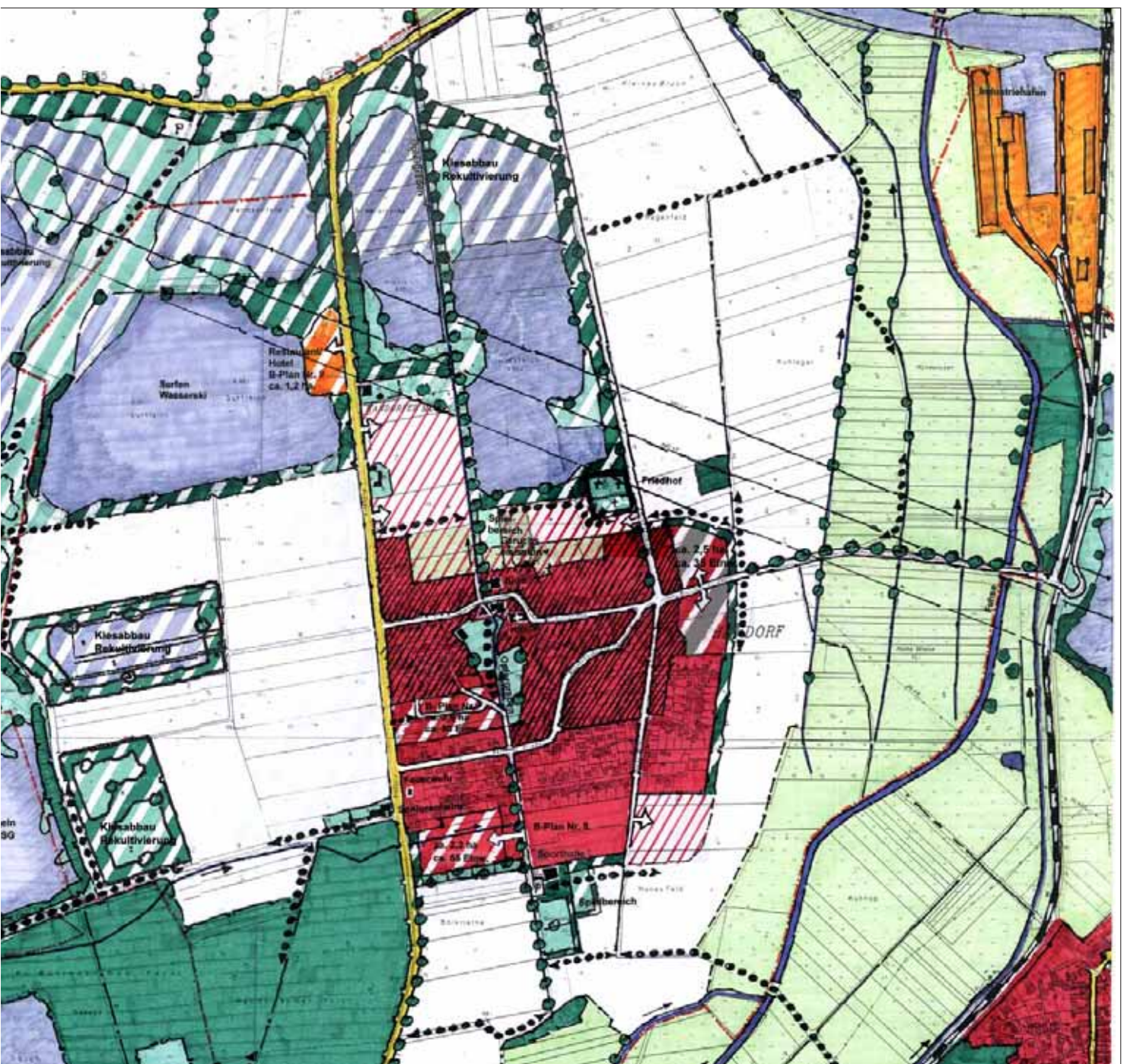
K31  
Bus: Peine-Handorf-Bülten; Peine-Handorf-Berkum-Schwicheldt-Hohenhameln





## Entwicklungsziele:

- Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen westlich und nordöstlich der Ortslage: nur noch begrenzte Ausweitung des Kiessand-Abbaus, weitere neue Kiessand-Abbauflächen südlich der B 65 und westlich der Ortslage.
- Langfristige Siedlungsentwicklung nach Norden in optimaler Lage zwischen Ortsmitte und den dann rekultivierten Kiesteichen
- Erhaltung des Mühlstahlweges in seiner geringen Verkehrsbedeutung
- Mittelfristige Arrondierung der Ortslage im Südwesten und Nordosten, langfristig auch im Südosten
- Grünes Rückgrat der Ortsentwicklung entlang dem Opfergraben, nach Süden und Norden über die Ortslage hinausgreifend





### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 1.322 ha (857/465)  
Einwohner 2000: 1.440 (1.127/313)  
Entfernung Innenstadt: 4,5/3 km  
Entfernung A2: 6/4,5 km  
Entfernung Haltepunkt Vöhrum: 3,5/3,5 km  
Entfernung Bahnhof: 4,5 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: LSG Interessentenforst, LSG Glindbruchschölke/Berkumer Schölke  
Kiesabbau/Rekultivierung

### Wirtschaft:

Landwirtschaft  
Handel und Dienstleistungen: Autohaus; Nahversorgung für den eingeschränkten täglichen Bedarf

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 1.288 (1.071/217)  
1990: 1.261 (1.046/215)  
2000: 1.440 (1.127/313)  
2015: 1.423 (1.117/306)

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015:

Rosenthal: ca. 6,5 ha; ca. 157 Einw.  
angestrebte Wohnbauflächen: 4,0 ha  
Handlungsreserve: 2,5 ha  
Berkum: ca. 1,3 ha/ca. 30 Einw.  
angestrebte Wohnbaufläche: 0,9 ha  
Handlungsreserve: 0,4 ha

### Schulentwicklungsplan:

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
1 Grundschule (zusammen mit Schwicheldt)	144/8	156/8

### Kita-Entwicklung:

	Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
1 Tagesstätte (zusammen mit Schwicheldt)	80/69	60

### Spielplätze/Spielbereiche für Jugendliche geplant:

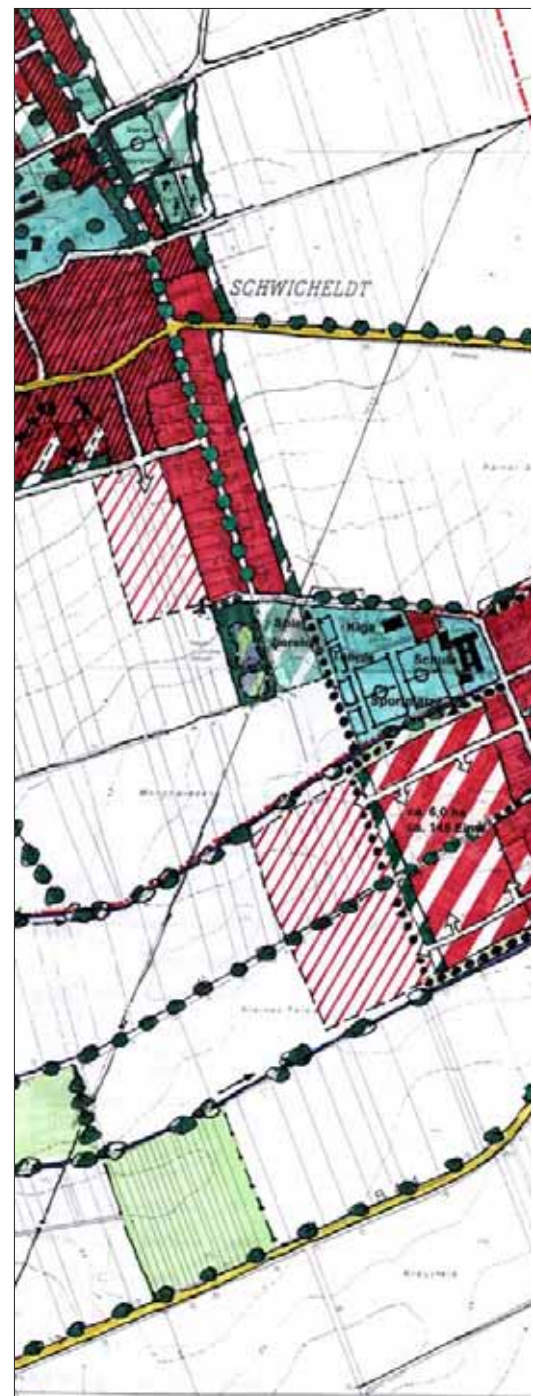
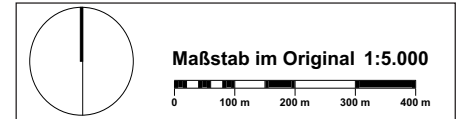
Bereich Pechschwarte (zus. mit Schwicheldt): 1.000 m<sup>2</sup>

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

3 Sportplätze zus mit Schwicheldt, Tennisplätze  
je eine Kirche in Rosenthal und Berkum Friedhof  
Jugendclub  
je eine Feuerwehr in Rosenthal und Berkum

### Verkehr und technische Infrastruktur:

B65, K33, B494  
Bus: Peine-Handorf-Berkum-Schwicheldt-Hohenhameln  
Fläche für Windenergieanlagen





## Entwicklungsziele:

### Rosenthal:

- Erhaltung der z.T. auch historisch bedeutsamen südlichen und nördlichen Ortsränder und der Wiesen zwischen Gut und Lindenbergsstraße
- Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung primär nach Westen mit guten Wegeverbindungen sowohl zur Ortsmitte als auch zu den mit Schwicheldt gemeinsamen und weiter zu entwickelnden

kommunalen Einrichtungen

- Neue Fläche für die Kiessandgewinnung östlich der Berkumer Schölke

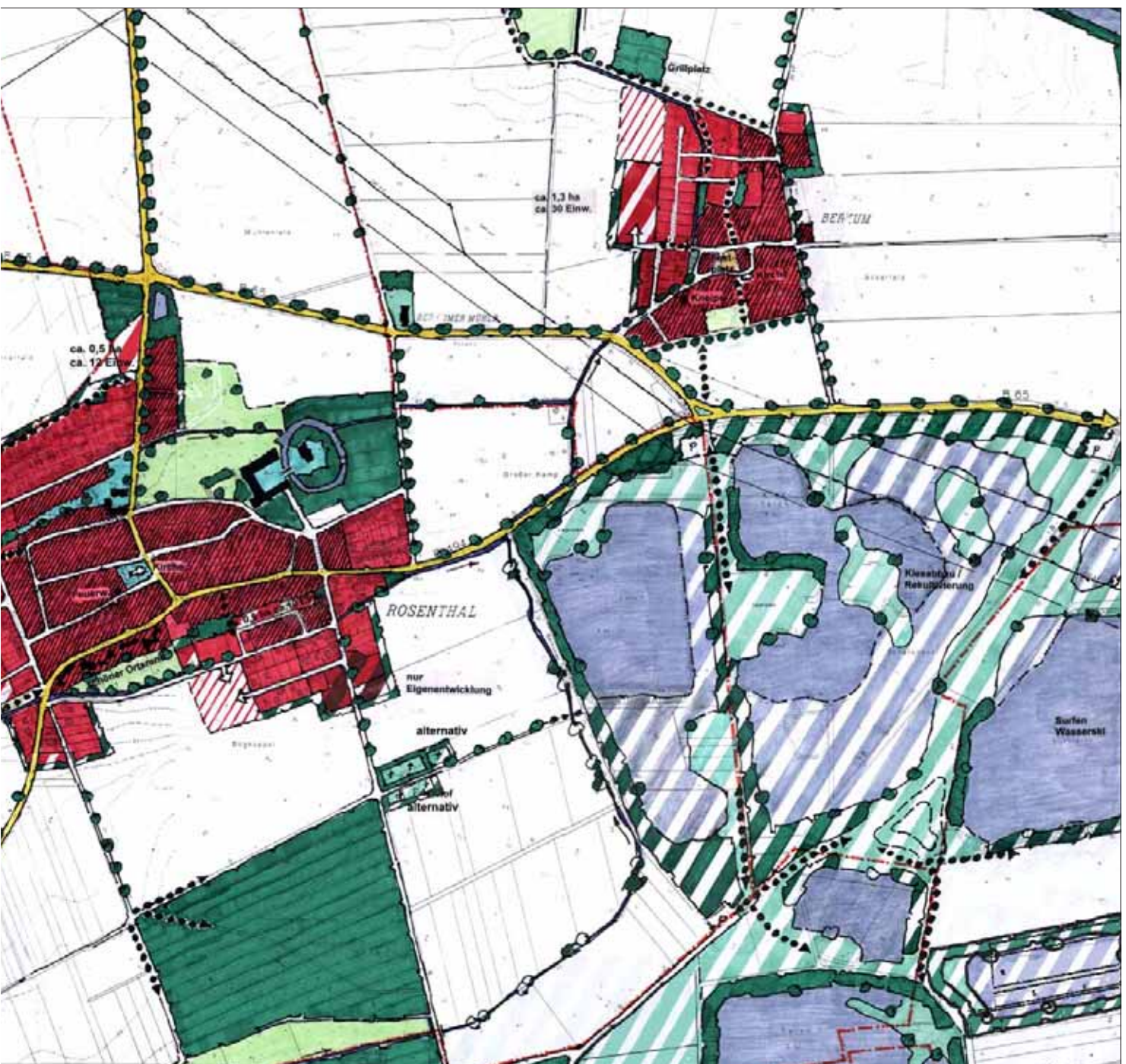
- Schließung von Baulücken westlich Lindenbergsstraße

- Hofschwicheldt: Bestandspflege

### Berkum:

- Mittel- und langfristiger Abschluß der Siedlungsentwicklung entlang dem westlichen Ortsrand

- Besondere Bezugnahme aller Maßnahmen auf die Ortsmitte um die Kirche, die Straße „Unter den Linden“ und den Bach



### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 1.015 ha  
Einwohner 2000: 1.403  
Entfernung Innenstadt: 6 km  
Entfernung A2-Anschluss Peine: 8 km  
Entfernung Haltepunkt Vöhrum: 3 km  
Entfernung Bahnhof: 6 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: LSG Glindbruchschölke

### Wirtschaft:

Tonabbau/Rekultivierungsziel Landwirtschaft  
Landwirtschaft, Raiffeisen-Betrieb mit Getreidehafen  
produzierendes Gewerbe: Ziegelei  
Handel und Dienstleistungen: Nahversorgung für den eingeschränkten täglichen Bedarf  
Kohlenlager

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 1.216  
1990: 1.329  
2000: 1.403  
2015: 1.387

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015 (bei Mischgebieten 50% anrechenbar) :

ca. 12,4 ha; ca. 260 Einw.  
angestrebte Wohnbaufläche: 4,8 ha  
Handlungsreserve: 7,6 ha

### Schulentwicklungsplan:

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
1 Grundschule	144/8	156/8

(zus. mit Rosenthal und Berkum)

### Kita-Entwicklung:

	Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
1 Tagesstätte	80/69	60

(zus. mit Rosenthal und Berkum)

### Spielplätze/Spielbereiche für Kleinkinder/Kinder geplant:

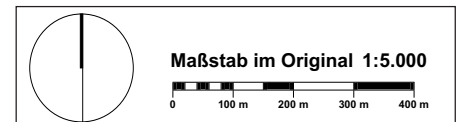
Bereich Bründelkampsweg: 1.400 m<sup>2</sup>

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

3 Sportplätze zus. mit Rosenthal und Berkum, Tennisplätze  
1 Kirche, Friedhof  
Jugendclub  
Feuerwehr

### Verkehr und technische Infrastruktur:

B65  
erweiterter Schulbusverkehr; Peine-Schwicheldt-Hohenhameln  
Flächen für Windenergieanlagen





## Entwicklungsziele:

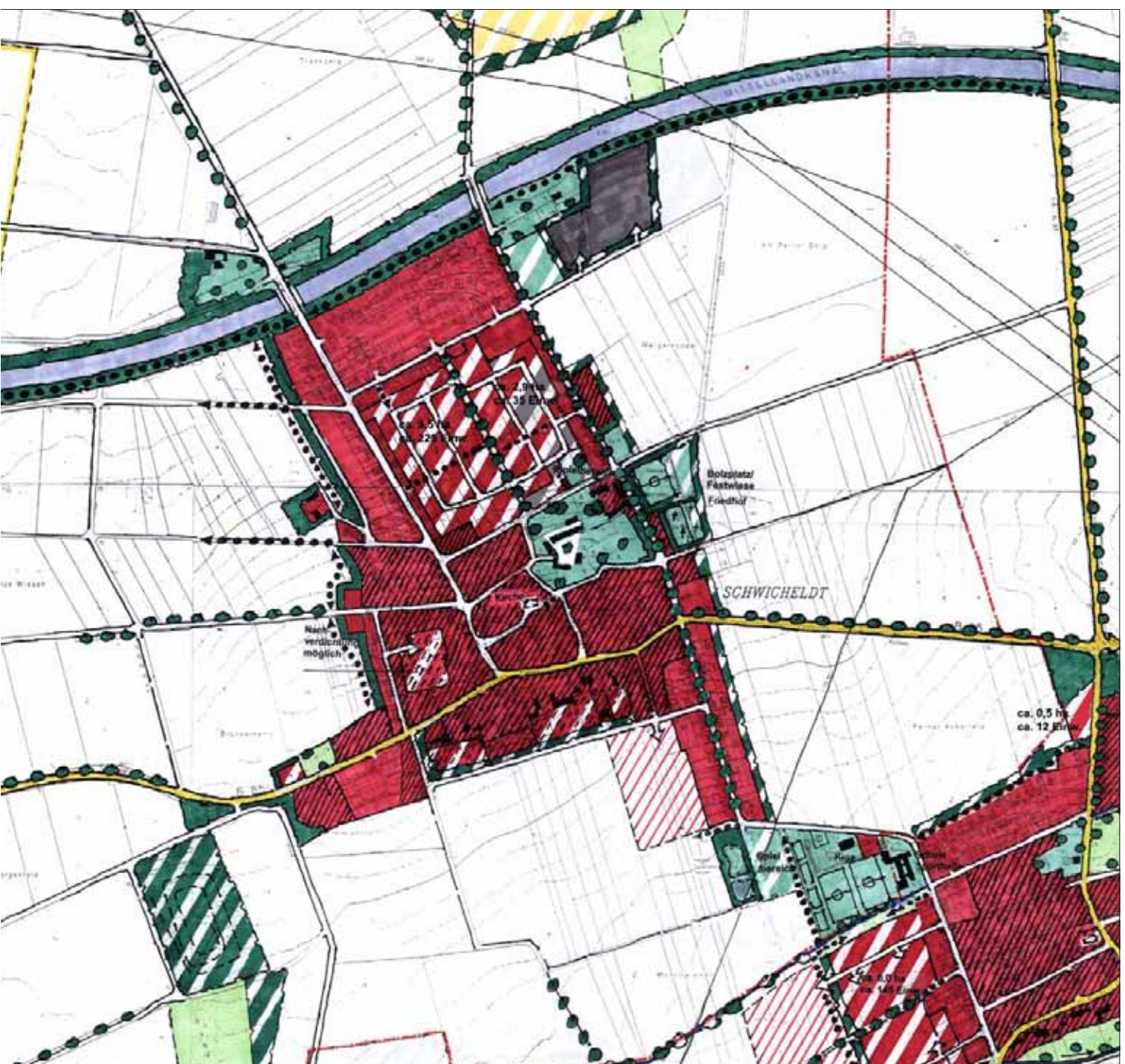
- Sicherung der Distanz zwischen den gewerblichen Anlagen am Kanal und dem westlichen Siedlungsgebiet

- Erhaltung eines intensiv begrünten südlichen Ortsrandes bei der weiteren Ausnutzung dieser optimalen Wohnlage (Süden, Aussicht, Nähe zu den mit Rosenthal und Berkum gemeinsamen kommunalen Einrichtungen)

- Mittelfristige Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die von Bebauung schon umschlossene Fläche zwischen der alten Ortslage und dem Wohngebiet am Kanal

- Langfristige Erweiterungsmöglichkeit in Verlängerung der Thaerstraße in fast unmittelbarer Nachbarschaft zu den mit Rosenthal gemeinsamen Einrichtungen

- Berücksichtigung der Option einer grünen Mitte (Gutspark, vorhandene und neu anzulegende Freiflächen und Grünanlagen südlich und nördlich des Bründelkampsweges, Friedhof, Sportplatz)



### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 1.262 ha  
Einwohner 2000: 7.189  
Entfernung Innenstadt: 3,5 km  
Entfernung A2-Anschluss Hämelerwald: 4 km  
Entfernung A2-Anschluss Peine: 4 km  
Entfernung Bahnhofpunkt Vöhrum: 0-2 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: NSG/LSG Fuhseniederung, LSG Glindbruch

### Wirtschaft:

Tonabbau/Rekultivierungsziel Landwirtschaft  
Landwirtschaft,  
produzierendes Gewerbe: 3 Industriebetriebe, Gewerbe  
Handel und Dienstleistungen: Versorgung-Nebenzentrum

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose

1980: 5.975  
1990: 6.357  
2000: 7.189  
2015: 7.009

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015 (von Mischgebietsflächen 50% anrechenbar):

ca. 34,7 ha; ca. 960Einw.  
angestrebte Wohnbaufläche: 20,5 ha  
Handlungsreserve: 14,2 ha

### Schulentwicklungsplan:

	Schüler/Klassen 2000	Schüler/Klassen 2014
1 Grundschule	272/12	297/12
1 IGS		
1 BBZ		

### Kita-Entwicklung:

	Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
2 Tagesstätten:	215/271	255

Anbau an vorhandene Kita geplant

### Spielplätze/Spielbereiche für Kleinkinder/Kinder/Jugendliche geplant:

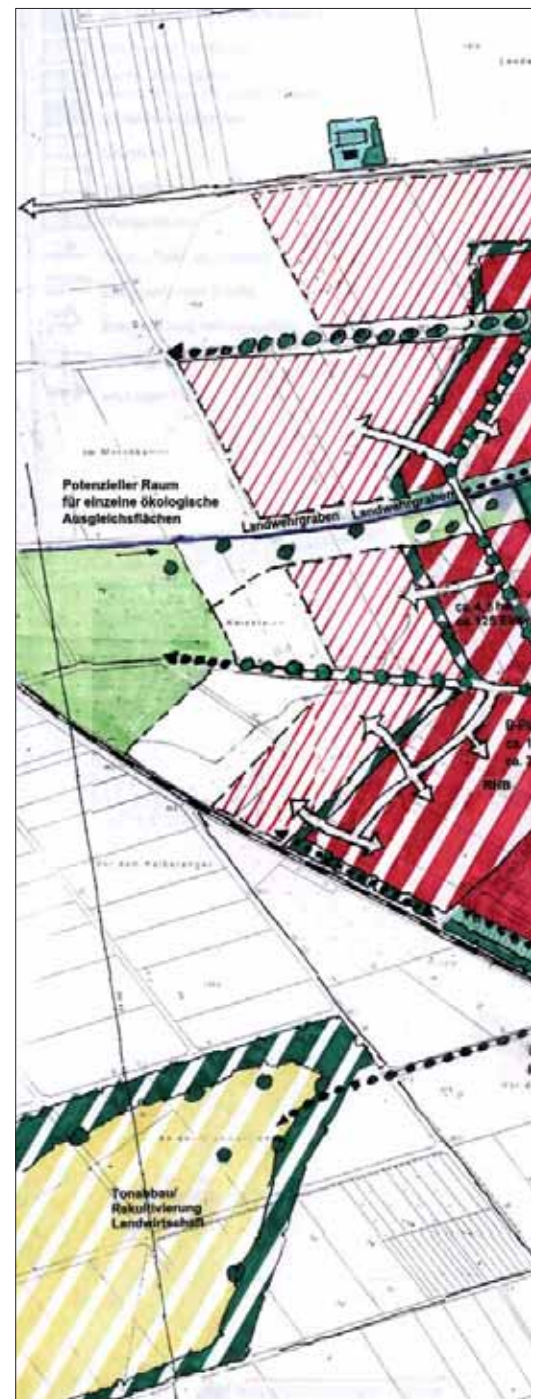
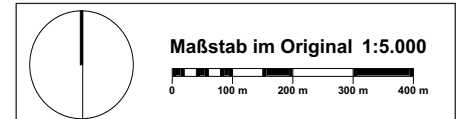
Hainwaldweg:	5.500 m <sup>2</sup> für KK/K/J
Im Knickfeld:	600 m <sup>2</sup> für KK
Papenbusch:	+ 400 m <sup>2</sup> für KK
am Rathaus Vöhrum:	1.000 m <sup>2</sup> für J

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

3 Sportplätze, 1 Leichtathletikbahn, 1 Mehrfachsporthalle  
3 Kirchen, Friedhof  
Dorfgemeinschaftshaus  
Feuerwehr

### Verkehr und technische Infrastruktur:

L412 (Richtung Sievershausen), K33 (Richtung Rosenthal), K3 (Richtung Eixe)  
Bahnhofpunkt  
Bus: Stadtbus; Peine-Vöhrum-Abbensen-Röhrse  
Zentralkläwerk  
Überschwemmungsgebiet Fuhseniederung



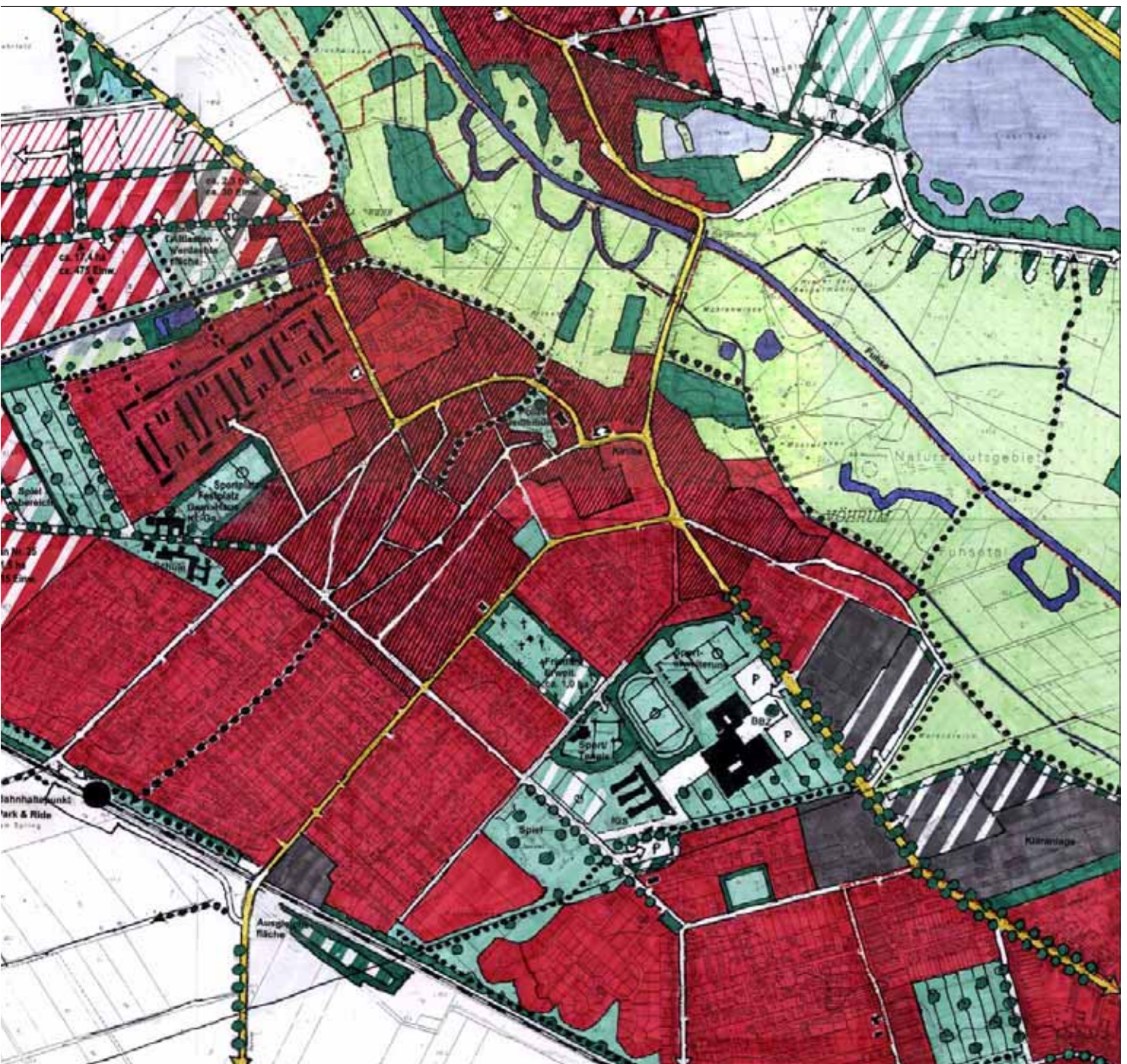


## Entwicklungsziele:

- Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung nach Westen und Nordwesten (Erreichbarkeit der Ortsmitte und des Bahnhofpunktes, Verkehrsanbindung an die L 412)
- Erhaltung und Anlage eines breiten Grünstreifens entlang des Landwehrgrabens (Biotopvernetzung, Regulierung Wasserabfluss, Wohnqualität, aber auch Erholung, Freizeit und Sport; Ablesbar-

- keit der Siedlungsgebiete Vöhrum und Landwehr)
- Anlage eines Sportplatzes an der Herrenfeldstraße in Nachbarschaft zu bestehenden Sportanlagen, Erhalt des Sportplatzes am Hainwaldweg
- Entlastung der Ortsmitte vom Durchgangsverkehr, dazu Prüfung einer Umgehungsstraße westlich der Ortslage

- Ausbau P+R-Anlage südlich des Bahnhofpunktes





### Strukturmerkmale:

Fläche: rd. 580/442 ha  
Einwohner 2000: 598/238  
Entfernung Innenstadt: 4,5/6 km  
Entfernung A2, Anschluss Hämelerwald: 4/3 km  
Entfernung A2, Anschluss Peine: 4/5,5 km  
Entfernung Bahnhofpunkt Vöhrum 2/3 km

### Natur und Landschaft:

Schutzgebiete: NSG/LSG Fuhseniederung, NSG Wendesser Moor

### Wirtschaft:

Kiesabbau/Renaturierung  
Landwirtschaft

### Einwohnerentwicklung, Bestand und Prognose:

1980: 597/180  
1990: 550/235  
2000: 598/238  
2015: 563/227

### Flächen für Wohnungsbau bis 2015:

Eixe: ca. 3,0 ha; ca. 72 Einw.  
angestrebte Wohnbaufläche: 0,8 ha  
Handlungsreserve: 2,2 ha  
Röhrse: ca. 0,5 ha/ca. 12 Einw.  
angestrebte Wohnbaufläche: 0,5 ha  
keine Handlungsreserve im Ortsteil

### Schulentwicklungsplan:

Schüler nach Vöhrum

### Kita-Entwicklung:

Plätze/Kinder 2000	Kinder 2006
20/20	keine Aussagen

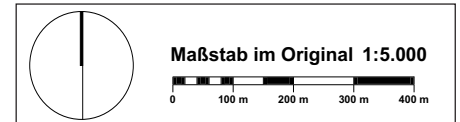
keine **Spielplätze/Spielbereiche**

### Sonstige Öffentl. Einrichtungen:

1 Sportplatz  
1 Kirche, 1 Kapelle, 2 Friedhöfe

### Verkehr und technische Infrastruktur:

K3 (durch Ortskern Eixe in Richtung Abbensen)  
Schulbus; Peine-Vöhrum-Eixe-Abbensen-Röhrse  
Überschwemmungsgebiet Fuhseniederung





## Entwicklungsziele:

### Eixe:

- Keine weitere Bebauung der Niederung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Teil der Ortslage

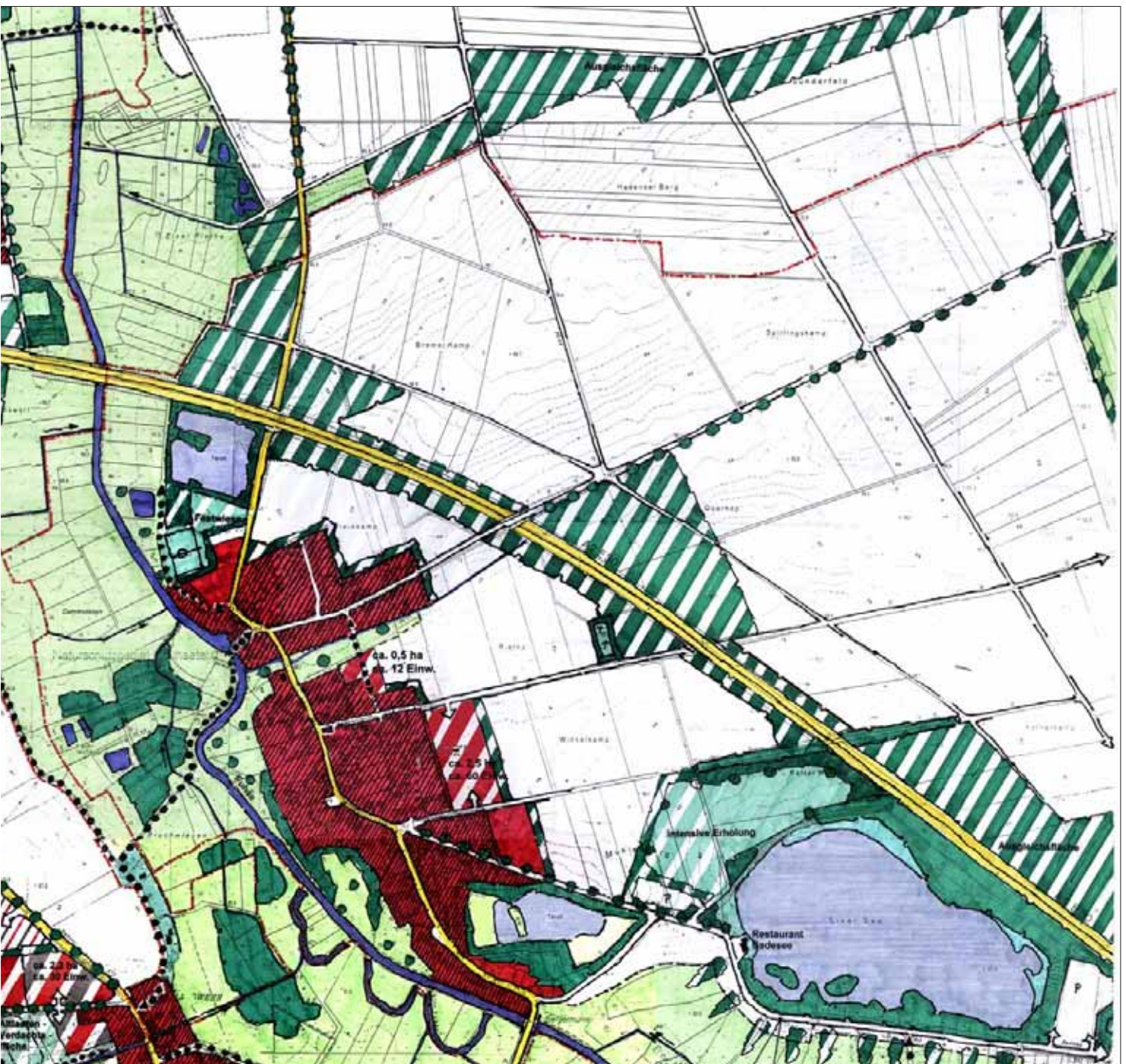
- Mittelfristige Siedlungsentwicklung wegen der Lage zwischen Autobahn und Fuhseniederung nur noch begrenzt im Südosten und eventuell im Bereich Winkelkamp möglich

- Ergänzung des Sportplatzes durch einen Festplatz

- Erweiterung der Grünanlagen auf der Westseite des Eixer Sees mit Schutzpflanzungen gegen eventuelle Beeinträchtigungen der Ortslage

### Röhrse:

- Ergänzung der Ortslage allenfalls am Vogelbeerweg



## Verfahrensvermerke

### Urfassung Flächennutzungsplan

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 13.08.2001 bis 31.08.2001 öffentlich unterrichtet.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 04./05.03.2002 an der Planung beteiligt.

Der Erläuterungsbericht hat mit dem Flächennutzungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2002 bis 24.10.2002 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Peine hat diesen Erläuterungsbericht in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan am 19.6.2003 beschlossen.

Peine, den 15.08.2003

  
(Udo Willenbücher)  
Bürgermeister





## 1. Ergänzung

Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 13.08.2001 bis 31.08.2001 öffentlich unterrichtet.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 04./05.03.2002 an der Planung beteiligt.

Der Erläuterungsbericht hat mit dem Flächennutzungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2002 bis zum 24.10.2002 öffentlich ausgelegen.

Auszüge aus dem Gesamterläuterungsbericht haben mit der 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan (bestehend aus sechs Bereichen) gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz, BauGB vom 07.08.2003 bis 08.09.2003 eingeschränkt öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Peine hat diese Auszüge aus dem Gesamterläuterungsbericht in Verbindung mit der 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan (bestehend aus sechs Bereichen) am 27.11.2003 beschlossen.

Peine, den 09.12.2003

  
(Udo Willenbücher)  
Bürgermeister



