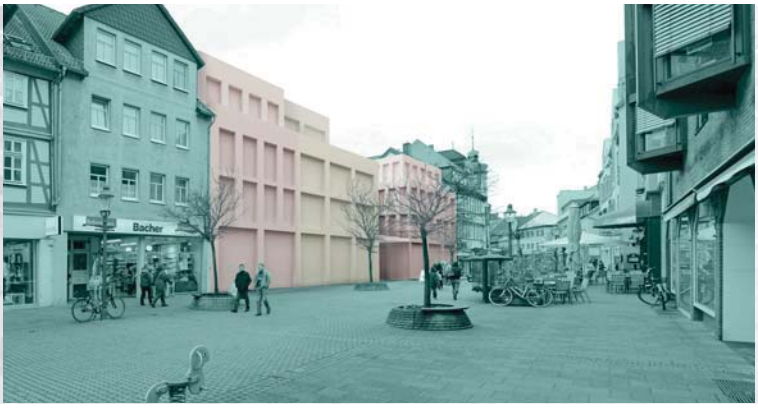
STADT Peine

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Peine 2025



Auftraggeber und Herausgeber

Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung
Kantstraße 5, 31224 Peine
www.peine.de
hochbau@stadt-peine.de

Auftragnehmer

Ackers Partner Städtebau

Prof. Walter Ackers
Sandra Pechmann

Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig
info@ackerspartner.de
www.ackerspartner.de

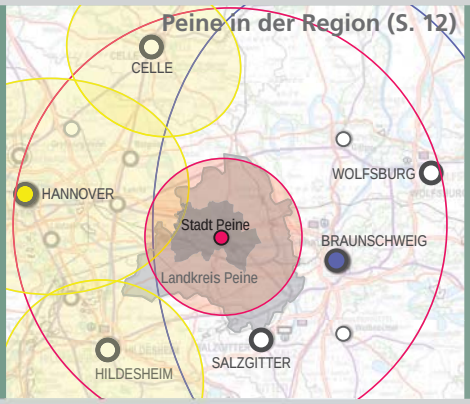
Projektbearbeitung
Dipl.- Ing. Hermann Mensink, Stadt- und Regionalplaner
Dipl.- Ing. Christina Kuczyk, Stadt- und Regionalplanung

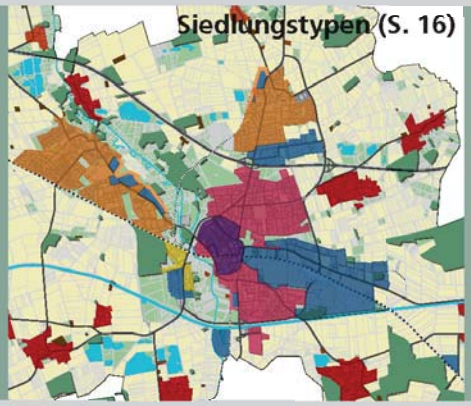
Gestaltung
Ackers Partner Städtebau

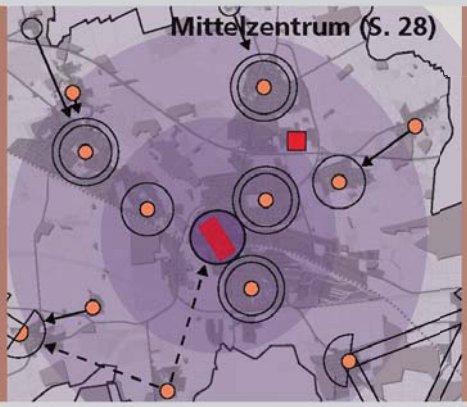
Stand
Oktober 2012

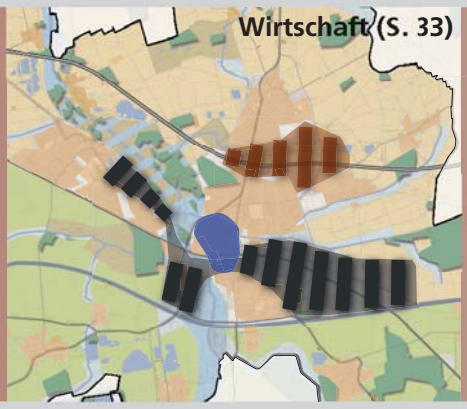
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Peine 2025

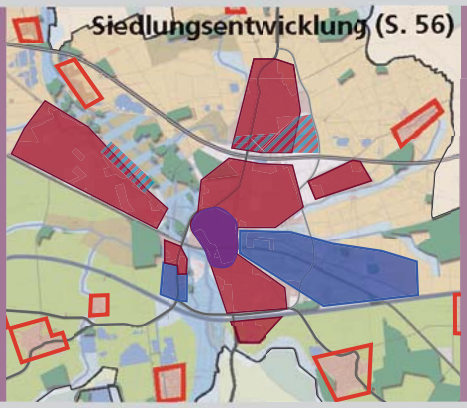
Räumliche Leitbilder

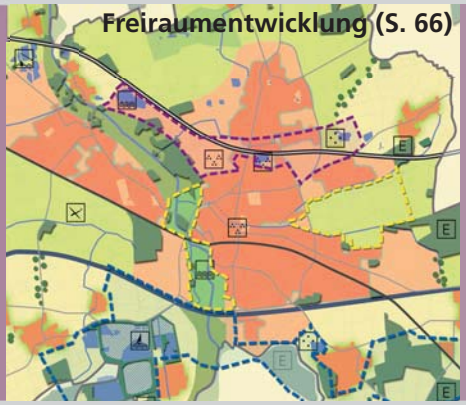


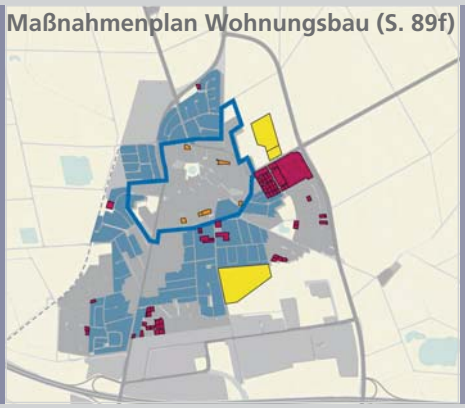












Leitlinie 1

Eigenart entfalten!

Ausbau nachhaltiger Strukturen und Systeme in Stadt und Landschaft

Leitlinie 2

Kernkompetenz stärken!

Fokussierung der Kräfte auf Innenstadt, Industrie und Ortskerne

Leitlinie 3

Beziehungen pflegen!

Vielfältige Lebensqualität durch Nähe und Erreichbarkeit

Umsetzung

Agenda

Vorwort 6

Einleitung 8

Leitlinie 1

1 Eigenart entfalten! 12

1.1 Peine in der Region: Vernetzt in alle Richtungen 12
1.2 Basis Landschaft: Natur- und Kulturlandschaft qualifiziert entwickeln 14
1.3 Siedlungstypen: Stadt- und Ortsteile entsprechend ihrer Eigenart ausprägen 16
1.4 Energie: Nachhaltige Energieversorgung raumverträglich entwickeln 26

Leitlinie 2

2 Kernkompetenz stärken! 28

2.1 Mittelzentrum: Infrastruktur im Mittelzentrum stabilisieren – Kurze Wege für Stadt und Land 28
2.2 Wirtschaftskerne: Produktivkräften Raum geben 33
2.3 Innenstadt: Fokus von Stadt und Landkreis stärken 38
2.4 Ortskerne: Strukturwandel begleiten 54

Leitlinie 3

3 Beziehungen pflegen! 56

3.1 Wohnungsangebot für verschiedene Lebensstile vorhalten 56
3.2 Soziales Miteinander: Zusammenhalt fördern 64
3.3 Freiräume qualifizieren, Stadt und Land verflechten 66
3.4 Verkehr in Stadt und Landschaft einbinden 72

Umsetzung

4 Agenda 80

4.1 Wege zur Umsetzung 80
4.2 Allgemeine Ziele, Projekte und Maßnahmen 82
4.3 Lokale Agenden für die Stadt- und Ortsteile 88

Anhang 118

Beteiligte in Arbeitskreisen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept 118
Quellen 120

Vorwort

Peine – wo kommst Du her, wo willst Du hin?

Abb. 0.1 Bronze-Statue von Graf Gunzelin, Gründer der Stadt Peine, im Hintergrund ein Gebäude des Architekten van Norden

Die Werte einer Stadt haben wir in der Vergangenheit gemessen u.a.

- an der **Qualität** ihrer öffentlichen Plätze und Anlagen, ihrer historischen Gebäude,
- an der ***Attraktivität*** der Wohnungs-, Arbeitsplatz-, Bildungs- und Kulturangebote,
- an der **Leistungsfähigkeit** der öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und Wirtschaftskraft,
- an der **Funktionsmischung**, Vielfalt und Lebendigkeit,
- an **Gemeinsinn, Toleranz** und **Offenheit**.

In unseren europäischen Städten und Gemeinden, auch in Peine, verdichtet sich all dies seit Jahrhunderten zu einem gleichermaßen komplexen wie attraktiven Lebensraum.

Werden diese Wertmaßstäbe auch noch die Zukunft unserer Stadt Peine gestalten und prägen?

Sicher ist dies keinesfalls, die Zeiten sind anders geworden. Äußere und globale Einflüsse nehmen zu. Wir selbst leben, entscheiden und wirtschaften ebenfalls nicht mehr wie früher. Wir gehen seit geraumer Zeit mit Werten in allen Lebensbereichen anders um, als in der Vergangenheit. Dies ist im Privaten, in der Wirtschaft und auch im politischen Wirken zu verzeichnen. Und es hinterlässt sichtbare Spuren, zeigt sich immer stärker auch in unserer Stadt und den Ortschaften.

Die Entleerung der historischen Dorfkerne und kleinen Orte ist seit mindestens drei Jahrzehnten ein Thema. Inzwischen handelt es sich längst nicht mehr um eine Erscheinung im ländlichen Raum. Die Gefahr einer Auflösung zentraler Orte hat die Mittelzentren und kleineren Gemeinden im ganzen Bundesgebiet erreicht. Auch mittlere Städte wie Peine benötigen seit geraumer Zeit erhebliche Anstrengungen, um das Zentrum vielfältig, stark und lebendig zu halten. Vielerorts übersteigt der Handlungsbedarf die Kraft der kommunalen Haushalte und ist nur über Fördermittel des Landes, des Bundes und der EU zu bewältigen. Doch deren Kassen sind ebenfalls leer.

Die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln setzt voraus, dass Kommunen ihren Bedarf und ihre Lösungsstrategie in einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) gegenüber den Zuschussgebern darlegen. Die Stadt Peine hat diese Grundlagen erarbeitet und wird damit in der Folge öffentliche Förderungen beantragen,

aber auf dem ISEK natürlich auch eigenverantwortliche kommunale Entscheidungen und Projekte gründen. Daher ist es wichtig, die Inhalte, Ziele und Strategien des ISEK in verschiedenen Medien, vor allem aber auch in gedruckter Form zu veröffentlichen und bekannt zu machen.

Diese Broschüre dokumentiert
- die Werte unserer Stadt Peine sowie aller Ortschaften,
- die Erarbeitung und die Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK),
- wichtige Zukunftsthemen und -projekte sowie
- Zielkonflikte und Maßstäbe für Zukunftsentscheidungen.

Der Rat der Stadt Peine hat sich mit dem einstimmigen Beschluss zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept bekannt. Das ISEK wird damit für die nächsten Jahre eine Basis und ein wichtiger Begleiter städtischer Politik – und es wäre zu wünschen, dass es auch für die Politik auf Landkreis- und Regionsebene wahrgenommen wird.

Eine wichtige Zielsetzung ist die Stärkung des Mittelzentrums in der Region. Die politischen Lösungsansätze sollten sich daher nicht auf den eigenen kommunalen Wirkungskreis beschränken. Es bedarf einer Vernetzung dieser Grundsätze und Werte auch auf den Ebenen des Landkreises, der Region und darüber hinaus.

Die Gestaltung der Zukunft unserer Stadt Peine liegt allerdings nicht allein in den Händen von Politik und Verwaltung. In gleicher Weise und in der Summe mit viel höherer Bedeutung tragen alle Bürgerinnen und Bürger Verantwortung für diese Stadt. Jeder Einzelne leistet einen Beitrag
- mit seinem Einkaufsverhalten,
- durch seinen Umgang mit Werten, Natur, Energie und Mitmenschen,
- nicht zuletzt durch den Umgang mit eigenen Immobilien.

Erhält man die eigenen Häuser im guten Zustand - für die eigene Familie, für die nächste Generation, für die Öffentlichkeit oder verkauft man seine Immobilie ausschließlich für eine kurzfristige Renditemaximierung und vor allem an wen verkauft man?

Bei der letztgenannten Option überlässt man dann diese Immobilien und damit Teile unserer Stadt den Mechanismen der internationalen Finanzmärkte. Dass auf diesen Märkten Renditemaßstäbe und Wertmaßstäbe durchaus sehr große Unterschiede darstellen können, ist in den letzten Jahren am Beispiel des ehemaligen City Centers nach dem „Hertie-Deal" für Jedermann sichtbar.

Erinnern wir uns daran, was diese Stadt Peine zu dem gemacht hat, was sie ist.
Glück auf!

Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

Vielen Dank an alle Mitwirkenden, die Beiträge zur Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie zum Wohl unserer Stadt geleistet haben und künftig leisten werden!

» Dagobert Duck hat seine Immobilien verkauft – die neuen Eigentümer sind Investitionsmaschinen«

Zitat: Christoph Meyer, CM Best Retail Properties, Berlin

Einleitung

Integrierte Stadtentwicklung ist Persönlichkeitsentwicklung
Städte und Orte haben wie wir Menschen ihren eigenen Charakter mit Stärken und Schwächen. Sie können beispielsweise einladend oder abweisend, bescheiden oder anmaßend, lebensfroh oder schwermütig wirken. Im Laufe der Zeit bekommen sie unverwechselbare Züge – geprägt durch die Ziele, Vorstellungen und Möglichkeiten ihrer jeweiligen Bürger.

Auch Peine hat seinen eigenen Charakter. Für die Kernstadt sind die historische Innenstadt, die Industrie und die Landschaft in der Stadt besonders prägend. Auf den Dörfern sind es in erster Linie die alten Ortskerne mit ihren Kirchen, unverwechselbaren Wegesystemen und vielen Gehöften.

Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen - die Stadt ist mehr als die Summe ihrer Funktionen. Für uns ist die Atmosphäre der Stadt und die Lebensart ihrer Menschen wichtiger Ausgangspunkt. Alle Planungen und Veränderungen müssen die Persönlichkeit weiterentwickeln ohne ihr Wesen zu gefährden.

Abb. 0.2 Geschäftshaus, Architekt van Norden (Bild bearbeitet)

Abb. 0.3 Altstadt mit Marktplatz und Jakobikirche

Konzept ermöglicht Orientierung, Kontinuität und Förderung
Bei der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) haben wir auf verschiedenen Ebenen Ziele, Projekte und Maßnahmen für Peine diskutiert und abgestimmt – mit Verwaltung, Experten, Bürgern und nicht zuletzt mit der Politik.

Vor allem die übergeordneten Leitlinien und die räumlichen Leitbilder bieten Politik, Verwaltung und anderen Akteuren Orientierung. Auf ihrer Basis können bis etwa 2025 Einzelprojekte besser abgewogen und gestaltet werden. Diese Broschüre ist also in erster Linie nicht Abschlussdokument sondern wesentliche Entscheidungsgrundlage für Ihre Zukunft.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist darüber hinaus Voraussetzung und Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln und die Aufnahme Peines in andere Förderprogramme von Bund oder Land Niedersachsen.

Herausforderung Integration und Innenentwicklung
Die vergangenen Jahrzehnte waren in Peine immer wieder von Wachstum geprägt. Entsprechend wuchsen Peines Kernstadt und Ortsteile immer weiter.

Doch diese Außenentwicklung hat deutlich nachgelassen. Mit dem demografischen Wandel nimmt z.B. die Zahl der Familien deutlich ab. Entsprechend ist die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser bereits deutlich zurückgegangen.

Peine muss sich neu orientieren. Zukünftig wird Innenentwicklung – die Entwicklung im Siedlungsbestand – wichtiger. Gewerbestandorte in der Stadt sind z.B. brachgefallen und müssen neu genutzt werden. Außerdem erfreut sich das Wohnen in zentralen Lagen der Stadt allgemein und auch in Peine zunehmender Beliebtheit. Die Nähe zur Innenstadt und Bahn, zu Versorgungsmöglichkeiten und Parks gewinnt für viele an Bedeutung. Besonders Ein- und Zwei-Personen-Haushalte werden moderne Wohnungen nachfragen. Viele möchten im Alter lange selbstständig wohnen können und das möglichst im vertrauten Umfeld. Sie benötigen barrierearme Wohnungen, evtl. ergänzt mit Serviceangeboten.

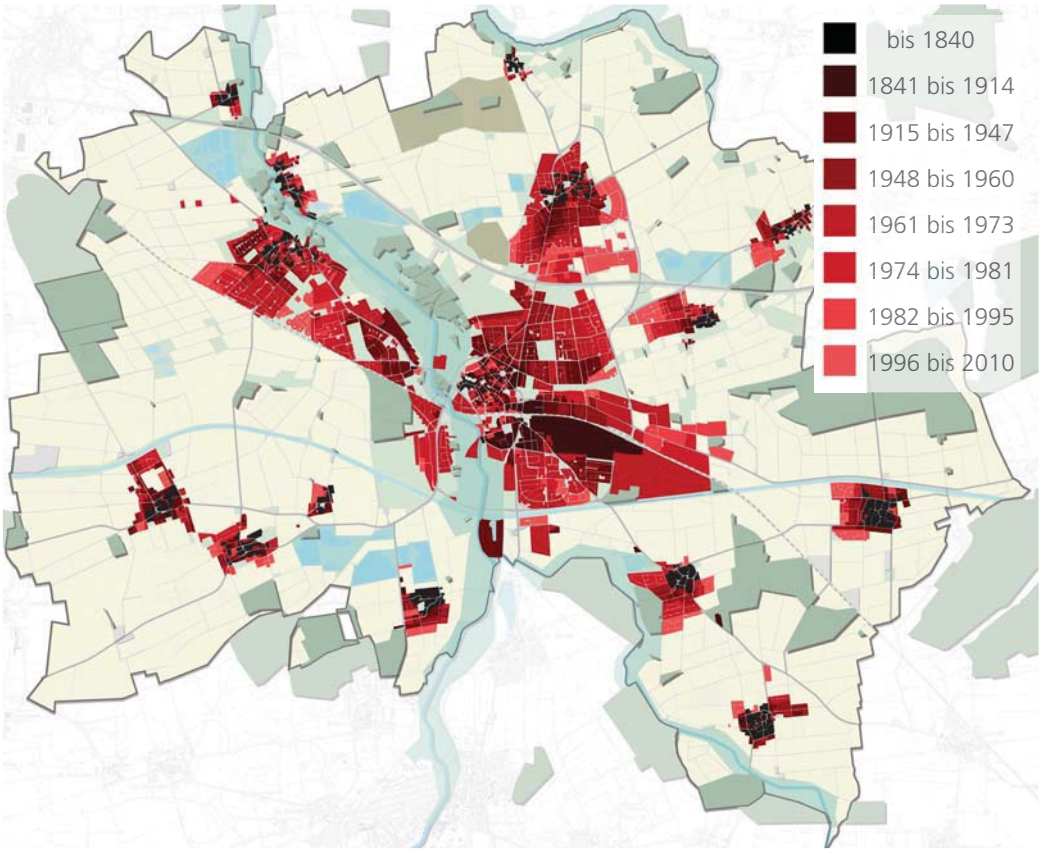
Integration heißt, sich intensiv mit dem Bestand auseinanderzusetzen und die inneren Zusammenhänge räumlich, funktional und sozial zu stärken sodass zeitgemäße Lebenswelten für die Peiner gestaltet werden.

Entwicklungsschwerpunkt Innenstadt

Die Innenstadt liegt den Peinern sehr am Herzen. Dies wurde uns in verschiedenen Beteiligungen zum Stadtentwicklungskonzept immer wieder deutlich. Wie kann die Innenstadt attraktiv bleiben? Wie und wo kann neues Wohnen integriert werden? Sorgen bereiten in erster Linie die drei großen Standorte City-Center, Postgelände und Mälzerei, die auf eine neue Nutzung warten.

Erfreulich war, dass Peine im Herbst 2011 mit der Bewerbung „Leeres Kaufhaus – Handeln für städtische Vielfalt“ als experimentelles Bundesforschungsprojekt „Innovationen für Innenstädte“ ausgewählt wurde. Dies unterstützt die Aktivierung der Brachfläche City-Center – und ermöglichte die Erweiterung und Aktualisierung des Peiner Innenstadtkonzeptes. Seine wesentlichen Inhalte haben wir auch in diese Broschüre aufgenommen.

Abb. 0.4 Baualter Peiner Gebäude, Grundlage: Analyse historischer Karten und aktueller Luftbilder



Stadtentwicklung in Zeiten der Stagnation

In den letzten Jahren nahm die Einwohnerzahl leicht ab und die Finanzwirtschaftskrise sorgte für eher schwankende Entwicklungen bei Peiner Betrieben. Gleichzeitig muss die Stadt Peine gut haushalten.

Bei den anstehenden Entwicklungsaufgaben sind daher Lösungen zu finden, die die Finanzen stabil halten. Dabei sind vor allem drei Fragen zu beantworten:

1. Wer kann was leisten?
Die Stadt kann nicht alle Probleme lösen und Aufgaben und Projekte übernehmen. Das ist auch nicht notwendig. Es gibt viele andere, vor allem private aber auch öffentliche Akteure. Möglichst alle Kräfte sollen genutzt werden. Die Umsetzung von sinnvollen öffentlichen und privaten Maßnahmen kann in Schlüsselprojekten durch Förderprogramme von Bund und Land erleichtert werden.

2. Wie können die Kräfte integriert werden?
Die zukünftige Nachfrage von Projektentwicklern und kleinen wie großen Investoren ist heute nur begrenzt vorhersehbar. Für eine positive Entwicklung der Stadt sind daher genügend Handlungsspielräume zu erhalten um neuen Nutzungen passende Standorte bieten zu können.

3. Wo bestehen welche Möglichkeiten?
Das integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt Standorte dar, die sich besonders für neue Nutzungen eignen. Wichtig für ihre Auswahl sind die bisherigen Siedlungsstrukturen und Tendenzen der Nachfrageentwicklung. Die Vielfalt der Potentiale ermöglicht größere Handlungsspielräume. Die abgestimmte Prioritätensetzung zeigt, welche Standorte aus Perspektive der Stadt vorrangig entwickelt werden sollen.

Stadtentwicklung im Prozess

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept entstand in einem mehr als einjährigen Prozess. Verwaltung und Politik sowie Fachleute und aktive Bürger trugen deutlich zu den Ergebnissen bei. Interessierte Bürger konnten sich dabei in vier verschiedenen lokalen Arbeitsgruppen und einem Forum Gesamtstadt einbringen.

Die mit dem Flächennutzungsplan vor rund zehn Jahren aufgestellten Konzepte waren

Abb. 0.5 City-Galerie: Junger Teil des Handelszentrums Innenstadt

Abb. 0.6 Ortskern von Essinghausen

bereits unter Integrationsgesichtspunkten angelegt und noch weitgehend tragfähig. Deshalb erreichten wir auch mit wenigen Terminen gute Ergebnisse. Der Flächennutzungsplan selber hat grundsätzlich Bestand.

Die Aktualisierung des Innenstadtkonzeptes mit weiterer Bürgerbeteiligung in Form von Stadtspaziergängen wurde in den ISEK-Ablauf integriert. So konnten die beiden Planungen miteinander abgestimmt und gemeinsam beschlossen werden.

Aufbau des Stadtentwicklungskonzeptes
Oberste Ziele sind drei themenübergreifende Leitlinien mit zugeordneten Hauptzielen:

1.Eigenart entfalten!
Hier geht es darum den Charakter von Peine in seinen städtischen und landschaftlichen Strukturen nachhaltig auszuprägen und die Rolle von Peine in der Region zu stärken.

Abb. 0.7 Ziel- und Konzeptaufbau zum ISEK

2. Kernkompetenz stärken!
Nach Jahrzehnten der Stadterweiterung sollen die Entwicklungskräfte auf Innenstadt, Industrie und Ortskerne fokussiert werden.

3. Beziehungen pflegen!
Die Stadt Peine möchte ihren Bürgern vielfältige Lebensqualität bieten. Wohnen, Soziales Miteinander, Freiraum und Wegenetze sind entsprechend weiter zu entwickeln, besonders im Hinblick auf Nähe und Erreichbarkeit.

Diese Leitlinien stecken den Rahmen der Entwicklungspolitik ab. Ihre Wirkung auf das stadträumliche Gefüge wird für die Entwicklungsthemen durch Räumliche Leitbilder, Konzepte und Maßnahmenpläne anschaulich abgebildet.

Die Agenda am Schluss vermittelt für die Umsetzung einen Überblick über die Ziele, Projekte und Maßnahmen – auch nach einzelnen Stadt- und Ortsteilen. Hier finden Sie auch die alten, handgezeichneten Ortsentwicklungskonzepte abgebildet.

Einstimmiger Beschluss – eine verlässliche Basis für die Zukunft
Die Stadt hat die vorliegende Planung am 28. Juni 2012 einstimmig beschlossen. Wir freuen uns über dieses Ergebnis, das möglich wurde durch die konstruktive Zusammenarbeit mit Verwaltung, Politik und aktiver Bürgerschaft. Diese Einstimmigkeit haben wir von Anfang an angestrebt. Sie zeigt ein hohes Maß an gemeinsamer Überzeugung zu den vorgestellten Zielen und Maßnahmen.

Wir danken der Stadt Peine für das in uns gesetzte Vertrauen und allen Beteiligten für die erfreuliche Mitwirkung und Unterstützung.

Walter Ackers
Ackers Partner Städtebau