

Kontakt:

**Geschäftsführung
des Projektfond-Beirates
„Pinneberg – Zentrum für Alle“**
c/o Stadt Pinneberg,
Fachbereich Stadtentwicklung,
FD Stadt- und Landschaftsplanung
Fr. Friedrichsen-Sättler/Fr. Leder
Bismarckstraße 8, 25421 Pinneberg

Tel.: 04101 / 211 270 o. 211 345
city@stadtverwaltung.pinneberg.de

Anlage 1

Inhalt Innenstadtprogramm Stadt Pinneberg

1. Zielgebiet

Das Zielgebiet (Abbildung 1) umfasst die Pinneberger Innenstadt vom Bahnhof im Süden bis zum Bereich Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz/Prisdorfer Straße im Norden. Im Westen wird das Gebiet von der Bahntrasse begrenzt, im Osten von der Bahnhofstraße und der Verbindungsstraße An der Berufsschule. Die Bahntrasse bildet eine Barriere zu den angrenzenden Wohngebieten, die nur am Rübekamp und am Bahnhof für den Fuß- und Radverkehr überwindbar ist. Für den motorisierten Verkehr kann nur die Hochbrücke an der Friedrich-Ebert-Straße zur Überwindung der Bahntrasse genutzt werden.

Insbesondere die Innenstadtbereiche Fahltskamp, Dingstätte, südliche Bismarckstraße, östlicher Rübekamp und nördliche Bahnhofstraße werden innenstadttypisch in den Erdgeschossen für Einzelhandel und Gastronomie genutzt. Die umliegenden Gebiete erfüllen hauptsächlich eine Wohnfunktion mit vereinzelt Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten sowie sozialer und öffentlicher Infrastruktur. Im Zentrum des Zielgebiets liegt die historische Drostei mit dem Drosteipark als vielgenutzte Aufenthaltsfläche.

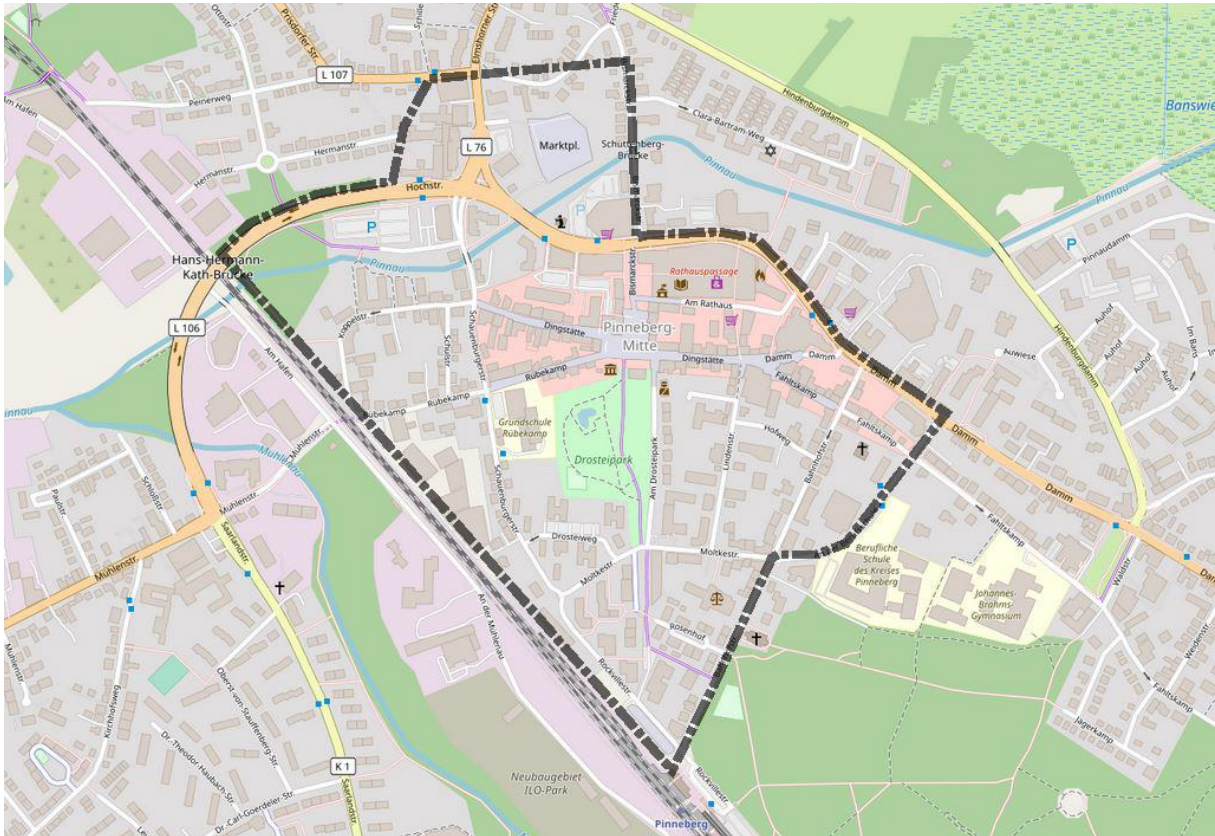
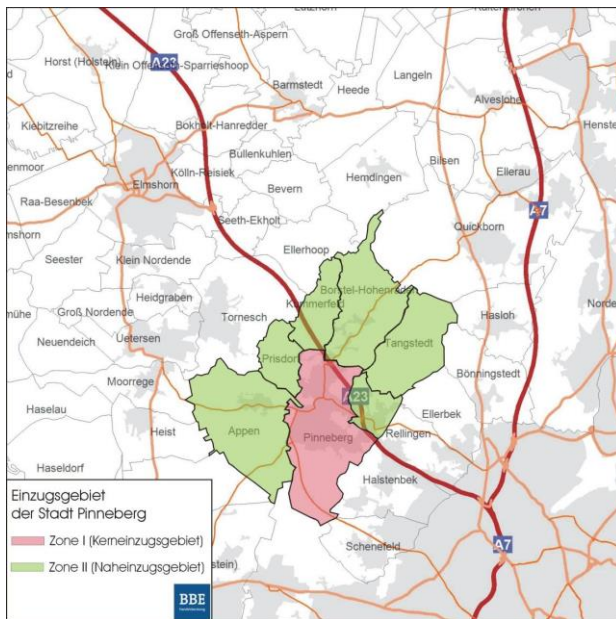


Abbildung 1: Das Zielgebiet (Quelle: Openstreetmaps)

2. Beschreibung des Zielgebiets

Die Stadt Pinneberg liegt im Kreis Pinneberg und zählt derzeit 43.667 (Stand: 31.12.2019) Einwohner*innen auf ca. 2.153,78 ha Stadtfläche und ist damit zweitgrößte Stadt des gleichnamigen Kreises.

Pinneberg liegt auf der West-Achse Hamburg-Elmshorn und hat sowohl für das Umland als auch für die Stadt selbst die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums. Das bedeutet, dass auf dieser Achse Siedlungsflächen auszuweisen und damit verbunden insbesondere im Einzugsbereich von Bahnhöfen auch Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen anzubieten sind. Durch die Lage des Pinneberger Bahnhofs zur Innenstadt liegt hier eine viel genutzte Nord-Süd-Achse innerhalb der Innenstadt vor.



hofstraße, entlang der Verbindungsstraße und

Abbildung 2: Einzugsgebiet der Stadt Pinneberg (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, BBE 2013)

gebiet.

In Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich wird das Gebiet seiner Aufgabe als Mittelzentrum nicht gerecht. Der Pinneberger Einzelhandel ist durch den immensen Kaufkraftabfluss sehr geschwächt, was sich in vermehrt und langfristig auftretendem Leerstand und Trading-Down-Prozessen in der Innenstadt niederschlägt und somit zu weiterem Kaufkraftverlust führt. Das Geschäftszentrum ist von kleinteiligen Bebauungsstrukturen aus den 60er und 70er Jahren geprägt. Die Entwicklungsfähigkeit ist durch diesen Umstand stark eingeschränkt. Der Standort kann mit konkurrierenden Angeboten in Hamburg, Elmshorn, Schenefeld oder Prisdorf nicht mithalten (Abbildung 2). Die Innenstadtentwicklung stagniert und die mittelzentrale Versorgungsfunktion wird nur bedingt wahrgenommen.

Diese deutliche Funktionsschwäche hat sowohl Auswirkungen auf das innergemeindliche Gefüge als auch auf überörtliche Verflechtungen. Die Funktionsmängel im Verkehr sowie die Einflüsse der gering ausgeprägten Innenstadtidentität und der eingeschränkten Nutzbarkeit der Freiräume verstärken diese Problematik. Insgesamt gesehen besteht ein Mangel an Anziehungspunkten in der Pinneberger Innenstadt.

Es wurde gezielt versucht, durch bauliche Aufwertung wie der Neugestaltung der Fußgängerzone Dingstätte, Fahltskamp, dem Lindenplatz und dem nördlichen Drosteiplatz eine städtebauliche Aufwertung durch Städtebauförderungsmittel zu erreichen. Bedingt ist dies auch schon gelungen. Allerdings haben sich die Anforderungen an die Innenstadt in den letzten Jahren deutlich verändert. So hat vor allem mehr Gastronomie im Stadtkern etabliert. Allerdings hat diese Veränderung auch dazu geführt, dass sich vor allem in den 1B-Lagen der

Leerstand der Ladenlokale massiv verstärkt. Durch die Pandemie hat sich dieser Prozess seit dem Frühjahr 2020 noch einmal intensiviert. Der Einzug der Gastronomie deutet aber auch

Pinneberg verfügt insgesamt über eine hohe Kaufkraft. Jedoch stellt der Standort für viele Berufspendler*innen einen Wohnort dar, da die Pinneberger Innenstadt mit ihrem Einzelhandelsangebot in Konkurrenz zu den vielfältigen Angeboten der Metropole steht.

Das Zielgebiet ist heterogen strukturiert. Der Flächennutzungsplan sieht hier hauptsächlich gemischte Bauflächen vor. An den im Westen des Zielgebietes liegenden Straßenzügen (u.a. Koppelstraße, Schulstraße und Rübekamp bis zur Schauenburgerstraße sowie der Drosteiweg, der Rosenhof, Straße am Drosteipark) liegen Wohnbauflächen. Des Weiteren bestehen Gemeinbedarfsflächen am Rübekamp, in der Moltkestraße, in der Lindenstraße, in der Bahnhofstraße, entlang der Verbindungsstraße und auf der Fläche des Wochenmarktes an der Elmshorner Straße. Der Drosteipark ist als Grünfläche gekennzeichnet, nördlich der Koppelstraße besteht ein Forstwirtschafts-

eine Nutzungsveränderung der innerstädtischen Gebiete an. Es geht nicht mehr nur um die Versorgungsfunktion mit Einzelhandelsangeboten, sondern auch um Treffpunkte und Aufenthaltsqualitäten. Hier hat insbesondere die Pandemie gezeigt, dass die Bewohner*innen aus den städtischen Wohngebieten zunehmend nach neuen Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum suchen.

Aus diesem Grund sieht die Städtebauförderung auch weiterhin den Ausbau der Ebertpassage und die Umgestaltung des Drosteiparks als zwei zentrale städtebauliche Schlüsselmaßnahmen vor.

3. Abgrenzung zur Städtebauförderung

In dem unter Punkt 1 zugeschnittenen Gebiet befinden sich das Fördergebiet mit dem Sanierungsgebiet Innenstadt aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Unter Berücksichtigung der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) kann festgehalten werden, dass sich die Inhalte des vorliegenden Förderantrags klar von den förderfähigen Maßnahmen der Städtebauförderung abgrenzen lassen. Diese zielen auf die nachhaltige, dauerhafte und grundlegende bauliche und gestalterische Erneuerung und Sanierung innerhalb der ausgewiesenen Gebietskategorien (Sanierungsgebiet, Stadtumbaugebiet) ab.

Ziel dieses Antrages ist es, die zeitnahe Belebung der Innenstadt zu fördern, die vorhandenen Nutzungen zu stärken und neue Nutzungen zu etablieren. Dafür sollen insbesondere im Bereich des Leerstandsmanagements kurzfristige und partizipative Maßnahmen ergriffen werden, um den Raum der Innenstadt inkl. direktem Umfeld wieder mehr zu beleben und zu einem räumlich-qualitativen Treffpunkt weiterzuentwickeln. Weiterhin sollen mittelfristig Maßnahmen ergriffen werden, z.B. um die digitale Sichtbarkeit der Angebote der Pinneberger Innenstadt beispielsweise durch Weiterbildung im Onlinehandel, zu erhöhen.

4. Weiterführende Dokumente

Für eine weitergehende Einordnung des Zielgebietes und für Bewertung / Prüfung der vorgeschlagenen Maßnahmen verweisen wir auf die folgenden Konzepte und Planungen. Die jeweiligen Erkenntnisse sind in die Erstellung dieses Antrages eingeflossen.

- IEK Innenstadt 2016, mit Fortschreibungen 2019/2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg (2014)
- Radverkehrskonzept des Kreises Pinneberg (2020)
- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt 2018 (Elbberg/TGP)
- Einzelhandelsgutachten 2021 (CIMA)

5. Maßnahmenspektrum und Zielsetzungen

Die Stadt Pinneberg beantragt einen Projektfond, um zielgerecht und partizipativ zu verschiedenen Themen kurz- und mittelfristig agieren zu können. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen und Freigabe der Finanzmittel werden je Maßnahme durch ein Gremium (siehe hierzu Punkt 9.) begleitet und beschlossen. Insgesamt werden Fördermittel in Höhe von

500.000 Euro beantragt. Die Mittel sollen die im Folgenden aufgeführten, kurz- und mittelfristigen Schwerpunkte in ihrer Umsetzung unterstützen.

6. Beschreibung der Problemlagen

Die beschriebene Funktionsschwäche der Innenstadt wirkt sich auch auf das weitere Umfeld aus.

Nach einer Analyse durch die Wirtschaftsförderung, die Stadtverwaltung und das Stadtmarketing wurden folgende Aspekte herausgearbeitet:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Baulich-räumliche historische Mitte durch die Drostei/den Drosteipark - Drosteiplatz als zentraler Ort - Geplanter Rundlauf Ebertpassage/untere Dingstätte - Geplante Attraktivierung des westlichen Stadteingangs Schauenburgerstr./Ebertpassage - Wochenmarkt auf dem Drosteiplatz, ggf mit Erweiterung in die Ebertpassage - Viele Veranstaltungen (Summer-Jazz, Open-Air-Kino etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbleiben der "Soft Skills" (z. B. Belebung, Lust zu Bleiben) - Alte/kaputte Fassaden - Fehlendes Lichtkonzept (z. B. Drosteipark) - Keine/wenige öffentliche Toiletten für Veranstaltungen/Markt - Unklare Parksituation/genügend Parkplätze vorhanden, aber teilweise unbekannt/schlecht ausgeschildert - Wenig familienfreundlich, keine Spielplätze/begrenzte Bereiche/Mikroparks - Nur A-Lage wird nachgefragt - Wenig Diversität und kurze Öffnungszeiten auf dem Wochenmarkt - Diverse Eigentümer*innenstruktur (Fonds, alte Eigentümer)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Bisher schlechte Anbindung an den Marktplatz → soll durch die Brücke über die Pinnau verbessert werden - Vermehrte Ansiedlung von Gastronomie → höhere Aufenthaltsqualität - Starkes Bevölkerungswachstum (ca. 3.000 Neubürger*innen pro Jahr), Erhöhung der Kaufkraft - Fläche für Veranstaltungen → schnellere und günstigere Durchführung von Veranstaltungen (durch z. B. feste Bühne auf Marktplatz, Drosteipark) - Bessere Einbindung der Pinnau in das Stadtbild (durch Ebertpassage und Fußgängerbrücke) - Marketing-Pakete entwickeln (z. B. "Dienstleistungsstandort", "Wellness und Fitness") → spezifischere Nachfrage fördern - "Bananenbunker" (Gebäude Straße Damm) neuen Nutzungen zuführen 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Einzelhandelsfläche – mehr Leerstände? (Ebertpassage) - Aufenthaltszeiten sind zeitlich begrenzt – Pendler?! Abfluss von Kaufkraft - Mietpreiserwartungen viel zu hoch für den Einzelhandel - Neue Eigentümer*innen sind eher an Wohnungsbau interessiert, da dies mehr Rendite abwirft



Abb: Unübersichtlicher Haupteingang Fuzo aus Richtung Bahnhof



Abb: Diverse Leerstände im Haupteinkaufsbereich



Abb: Unattraktive Beschilderung als Auftakt der Fuzo



Abb: Unattraktive Warenpräsentation