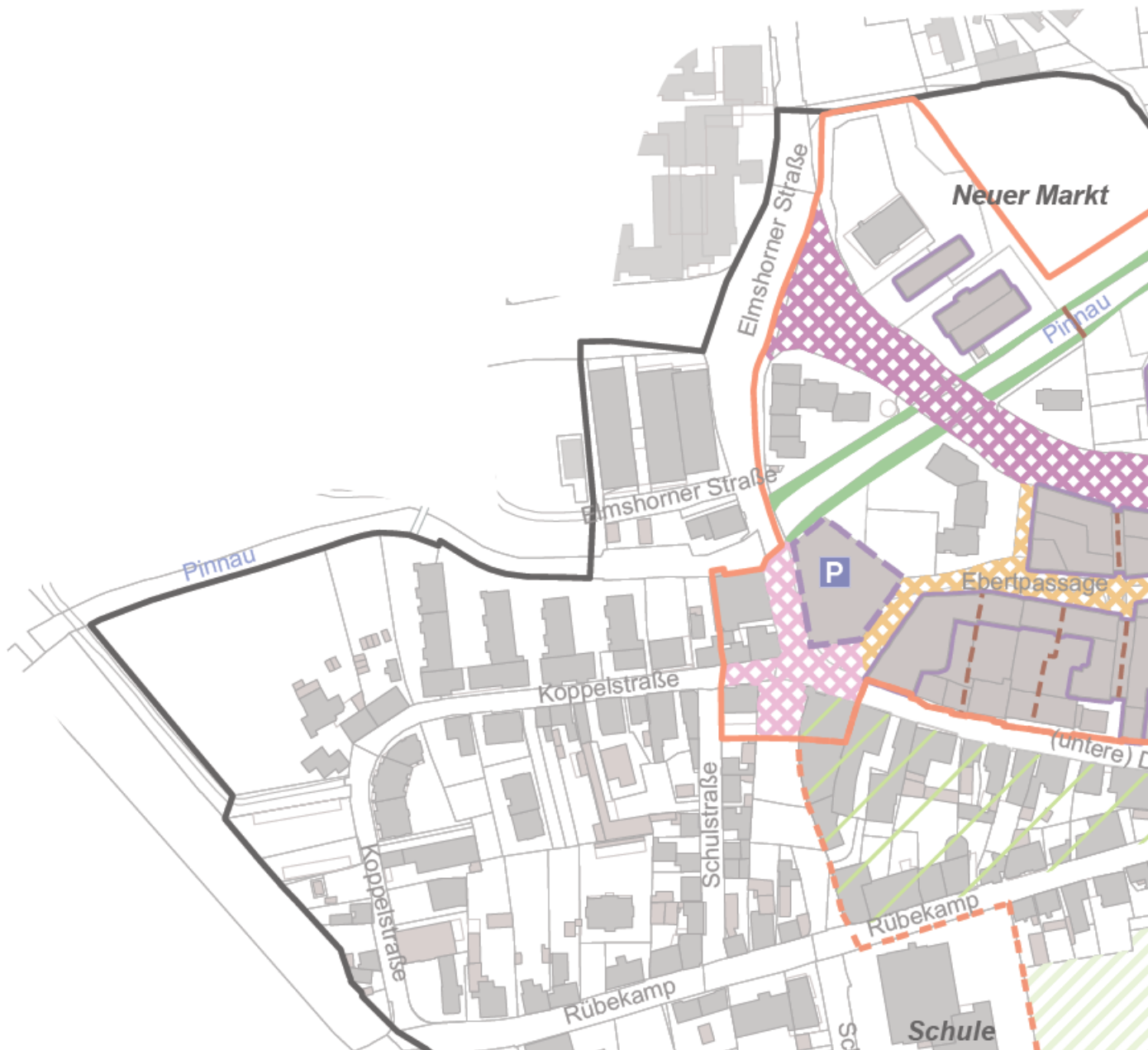


# Stadt Pinneberg

## Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt





**beauftragt von:**

Stadt Pinneberg  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen  
Bismarckstraße 8  
25421 Pinneberg

Frau Friedrichsen-Sättler  
[www.Pinneberg.de](http://www.Pinneberg.de)

**bearbeitet durch:**



DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Büro Hamburg  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg

[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)



Stadt Pinneberg



Gefördert aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Pinneberg im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

Hamburg, Juli 2016

## Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen und allgemeine Zielstellung .....	6
1. Überblick .....	7
2. Bestandsaufnahme funktionaler Mängel gemäß § 136 Abs.3 Nr.2 BauGB .....	8
3. Entwicklungsziele für die Innenstadt/ Rahmenplan .....	9
Rahmenplan .....	10
Eigentumsverhältnisse im Stadtumbau- und im Sanierungsgebiet .....	11
Bodenordnung durch Umlegungsverfahren .....	12
4. Investive Maßnahmen .....	13
4.1 Maßnahmen zur Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeachse .....	13
Fahltskamp – Umgestaltung .....	13
Lindenplatz – Umgestaltung .....	15
Dingstätte - Neugestaltung zwischen Drostei und Lindenplatz .....	17
Nördlicher und Südlicher Drosteiplatz – Umgestaltung .....	19
Stadteingang Damm - Neugestaltung .....	22
Gassen- und Weggestaltung .....	24
4.2 Maßnahmen zum Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte .....	26
Ebertpassage – Umgestaltung .....	26
Stadteingang Elmshorner Straße - Neugestaltung .....	28
Abgrabungsfläche Hochwasserstauraum Pinnau - Herstellung .....	30
Friedrich-Ebert-Straße – Umgestaltung .....	32
Wegeverbindung Neuer Markt .....	34
Neugestaltung Stadteingang Straße Am Rathaus .....	36
4.3 Maßnahmen zur Stärkung einer attraktiven Freizeit- und Erholungsachse .....	38
Drosteipark und Am Drosteipark .....	38
Bahnhofsumfeld - Neugestaltung .....	40
Fuß- und Radweg entlang der Pinnau – Neuanlage .....	43
5. Private Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums .....	45
Neubau von Geschäftsgebäuden mit Parkhaus an der Ebertpassage .....	45
Nahversorger in der ehemaligen Kreissparkasse .....	46
Hotel/ Boardinghaus an der Pinnau .....	47
Gastronomie an der Friedrich-Ebert-Straße .....	48
Eckgebäude Drosteiplatz .....	49
Wohnen ehemaliges Kreishaus .....	50
Entwicklung Geschäftsflächen Elmshorner Straße .....	51
6. Mitwirkung und Kooperation .....	52
Stadtmarketing und Citymanagement .....	53
Wirtschaftsgemeinschaft und PACT .....	54
Verfügungsfonds .....	55
Bürger- und Gremienbeteiligung .....	56
7. Gebietsausweisung .....	57
8. Finanzierungsmöglichkeiten und Mittelbündelung .....	58
9. Evaluierung und Monitoring .....	59
10. Fazit: Positiver Ausblick für die Pinneberger Innenstadtentwicklung .....	62
11. Quellen- und Bildnachweis .....	63

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1 Feststellung funktionaler Mängel gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB .....	8
Abb. 3.1 Entwicklungsziele .....	9
Abb. 3.2 Rahmenplan Neues Zentrum .....	10
Abb. 3.3 Eigentumsverhältnisse .....	11
Abb. 3.4 Umlegungsgebiet .....	12
Abb. 4.1 Fahltskamp: Kartenauszug .....	13
Abb. 4.2 Fahltskamp vor der Umgestaltung .....	13
Abb. 4.3 Fahltskamp nach der Umgestaltung .....	14
Abb. 4.4 Lindenplatz: Kartenauszug .....	15
Abb. 4.5 Lindenplatz vor der Umgestaltung .....	15
Abb. 4.6 Lindenplatz nach der Umgestaltung .....	16
Abb. 4.7 Dingstätte: Kartenauszug .....	17
Abb. 4.8 Dingstätte: Bestand .....	17
Abb. 4.9 Dingstätte nach der Umgestaltung .....	18
Abb. 4.10 Drosteiplatz: Kartenauszug .....	19
Abb. 4.11 Drosteiplatz: Bestand .....	19
Abb. 4.12 nördlicher Drosteiplatz: Vorentwurf .....	20
Abb. 4.13 Damm: Kartenauszug .....	22
Abb. 4.14 Damm: Bestand .....	22
Abb. 4.15 Passagen: Kartenauszug .....	24
Abb. 4.16 Passagen: Bestand .....	24
Abb. 4.17 östliche Passage: Entwurfsplanung .....	25
Abb. 4.18 Ebertpassage: Kartenauszug .....	26
Abb. 4.19 Ebertpassage: Bestand .....	26
Abb. 4.20 Ebertpassage: Umgestaltung .....	27
Abb. 4.21 Elmshorner Straße: Kartenauszug .....	28
Abb. 4.22 Elmshorner Straße: Bestand .....	28
Abb. 4.23 Stadteingang Elmshorner Straße: Neugestaltung .....	29
Abb. 4.24 Abgrabungsfläche: Auszug aus B-Plan Nr. 136 .....	30
Abb. 4.25 Abgrabungsfläche: Bestand .....	30
Abb. 4.26 Abgrabungsfläche: Neuordnung und Nachverdichtung .....	31
Abb. 4.27 Friedrich-Ebert-Straße: Kartenauszug .....	32
Abb. 4.28 Friedrich-Ebert-Straße vor der Umgestaltung .....	32
Abb. 4.29 Friedrich-Ebert-Straße nach der Umgestaltung .....	33
Abb. 4.30 Wegeverbindung Neuer Markt: Kartenauszug .....	34
Abb. 4.31 Wegeverbindung Neuer Markt: Bestand .....	34
Abb. 4.32 Wegeverbindung: Auszug B-Plan Nr. 136 .....	35
Abb. 4.33 Am Rathaus: Kartenauszug .....	36
Abb. 4.34 Am Rathaus: Bestand .....	36
Abb. 4.35 Am Rathaus: Änderung der Zufahrtsregelung .....	37
Abb. 4.36 Drosteipark/ Am Drosteipark: Kartenauszug .....	38
Abb. 4.37 Drosteipark/ Am Drosteipark: Bestand .....	38
Abb. 4.38 Bahnhofsumfeld: Kartenauszug .....	40
Abb. 4.39 Bahnhofsumfeld: Bestand .....	40
Abb. 4.40 Bahnhofsumfeld: Visualisierung einer Entwurfsvariante .....	41
Abb. 4.41 Pinnau: Kartenauszug .....	43
Abb. 4.42 Weg und Uferbereiche der Pinnau: Bestand .....	43
Abb. 5.1 Ebertpassage: Kartenauszug .....	45
Abb. 5.2 Geschäftsgebäude: Entwurf .....	45
Abb. 5.3 Ehemalige Kreissparkasse: Kartenauszug .....	46
Abb. 5.4 Nahversorger nach dem Umbau .....	46
Abb. 5.5 Pinnaufer: Kartenauszug .....	47
Abb. 5.6 Friedrich-Ebert-Straße: Kartenauszug .....	48
Abb. 5.7 Drosteiplatz: Kartenauszug .....	49
Abb. 5.8 Ehemaliges Kreishaus: Kartenauszug .....	50
Abb. 5.9 Wohngebäude: Entwurf .....	50
Abb. 5.10 Elmshorner Straße: Kartenauszug .....	51
Abb. 6.1 Auszug Einzelhandelsatlas Pinneberg .....	53
Abb. 6.2 Geltungsbereich PACT .....	54
Abb. 6.3 Informationsangebote zur Innenstadtsanierung und Online-Diskussion .....	56
Abb. 7.1 Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet „Innenstadt“ .....	57

## 0. Vorbemerkungen und allgemeine Zielstellung

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Jahr 2009 begann die Vorbereitung für die umfangreiche Entwicklung des Pinneberger Zentrums. Seitdem sind die grundlegenden Rahmen- und Bauleitplanungen für die Innenstadt erstellt und die ersten Straßenbaumaßnahmen und privaten Entwicklungen durchgeführt worden.

Das vorliegende Integrierte Entwicklungskonzept ist eine zentrums- und aktorsgruppenübergreifende Handlungsgrundlage zur nachhaltigen Stärkung der Innenstadt sowie ihres Verflechtungsbereiches. Diese Vorgehensweise ist in der Programmstrategie des Aktive Zentren-Programms verankert und hat zum Ziel, eine ganzheitliche und nachhaltige Stabilisierung der Innenstadt und somit auch der Gesamtstadt zu erreichen. Im Vordergrund sollen hierbei die gezielte Umsetzung von Einzelmaßnahmen, die Einforderung von kooperativem Handeln der Innenstadtakteure sowie die Schaffung von Rahmenbedingungen für private Investitionen stehen, um die gegenwärtige Entwicklung umzukehren.

Das Konzept dient als zentraler Handlungsleitfaden für die integrierte Zentrumsentwicklung und als Entscheidungsgrundlage für die Umsetzung von Maßnahmen. Es knüpft, unter Berücksichtigung aktueller Planungsstände, an die Analysen und Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (DSK 2012) an (Kap. 2 und 3) und konkretisiert die geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie deren Auswirkungen auf die Zentrumsentwicklung der Stadt, die sich durch die umfassenden Erneuerungsmaßnahmen ergeben (Kap. 4). Zur Vertiefung der in Kap. 1 - 3 zusammengefassten Inhalte wird ergänzend auf den Erläuterungsbericht der Vorbereitenden Untersuchungen verwiesen.

Im Sinne der Ziele des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden zudem Handlungsziele für die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Akteursgruppen der Innenstadt und für die Einbeziehung der Bürger festgelegt (Kap. 6) sowie Möglichkeiten der Mittelbündelung und Monitoringinstrumente (Kap. 8 und 9) zur Erfolgskontrolle aufgezeigt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Nennung der weiblichen Form grundsätzlich verzichtet. Sie ist jedoch stets impliziert.

## 1. Überblick

Die Stadt Pinneberg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg ausgewiesen, Teil der Metropolregion Hamburg und hat rund 42.055 Einwohner auf 2.152 ha Stadtfläche (Stand 31.12.2013). Pinneberg profitiert von seiner Nähe zu Hamburg und der Funktion als Pendlerwohnort, was sich in steigenden Einwohnerzahlen niederschlägt. Die Altersstruktur entwickelt sich zu Gunsten der über 45-Jährigen, die bereits fast die Hälfte der Bevölkerung ausmachen (INNENMINISTERIUM SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011: 7-8, STADT PINNEBERG 2010, 5).

Die Sozialstruktur wirkt sich positiv auf die einzelhandelsorientierte Kaufkraftkennziffer von Pinneberg aus. Sie liegt deutlich höher als der Bundesdurchschnitt und der Durchschnitt von Schleswig-Holstein. Ein großer Teil der Kaufkraft fließt jedoch in die umliegenden Zentren ab, wodurch die Versorgungsfunktion der Stadt erheblich beeinträchtigt wird und langfristige Leerstände in der Innenstadt vermehrt auftreten (BBE 2010: 5, 17).

Sowohl die übergreifenden als auch die kleinräumigen Planungen der Stadt heben die Wichtigkeit der Innenstadtentwicklung von Pinneberg hervor. Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 muss Pinneberg als Mittelzentrum die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen und als regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum ein breit gefächertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen bereitstellen (INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010). In den städtischen Planungen (STADT PINNEBERG 2006) sind für den Innenstadtbereich ebenfalls die beiden Thematiken *Einkaufen und Erholung* schwerpunktmäßig herausgearbeitet werden. Die Innenstadt soll gezielt als attraktiver Einzelhandelsstandort entwickelt werden, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Der Beschluss der Vorbereitenden Untersuchungen am 27.09.2012 durch die Ratsversammlung stellt den ersten Schritt der Entwicklung der Pinneberger Innenstadt dar. Die damit beschlossene Rahmenplanung dient als Planungsgrundlage für die Sanierung der Innenstadt und die Behebung der festgestellten Funktionsverluste.

Für den Bereich zwischen Drosteivorplatz, Ebertpassage und Friedrich-Ebert-Straße liegt der Rahmenplanung das Konzept des Büros Elbberg (Hamburg) zugrunde. Die im Jahr 2011 in einem Gutachterverfahren entwickelte Überplanung der Innenstadt mit einer umfangreichen Neuordnung zwischen Pinnauufer und Drosteivorplatz (unter anderem mit einer Verschwenkung der Friedrich-Ebert-Straße) wurde aufgrund fehlender politischer Mehrheiten in eine „Kleine Lösung“ transformiert. Für die Übertragung der „Kleinen Lösung“ in einen Bebauungsplan wurden die angesetzten Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen hinsichtlich ihrer Vermietbarkeit im Zusammenhang mit der prognostizierten Einzelhandelsentwicklung in Pinneberg durch BBE (2013) erneut geprüft.



## 2. Bestandsaufnahme funktionaler Mängel gemäß § 136 Abs.3 Nr.2 BauGB

Im Sinne des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorrangig Funktionsverluste des zentralen Versorgungsbereiches der Pinneberger Innenstadt untersucht. Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Gebietes gemäß §136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB umfasste die Analyse des fließenden und ruhenden Verkehrs, der wirtschaftlichen Situation und der Entwicklungsfähigkeit sowie der infrastrukturellen Erschließung, der Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und Anlagen des Gemeinbedarfs und stellte eine Konzentration funktionaler Missstände in den zentralen Innenstadtlagen der Stadt fest.

Insbesondere wird die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich 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 geprägt und steht dadurch den Anforderungen an moderne Verkaufs- und Lagerflächen entgegen. Großflächiger, als Anziehungspunkt fungierender Einzelhandel, beispielsweise in den Segmenten Elektronik oder Schuhmode, findet keine passenden Verkaufsflächen vor. Die Entwicklungsfähigkeit ist durch diesen Umstand stark eingeschränkt, der Standort kann konkurrierenden Angeboten in Hamburg, Elmshorn, Schenefeld oder Prisdorf nicht standhalten. 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 fehlenden Innenstadtidentität und der eingeschränkten Nutzbarkeit der Freiräume verstärken diese Problematik, da sie nicht als Anziehungspunkte für die Innenstadt fungieren.

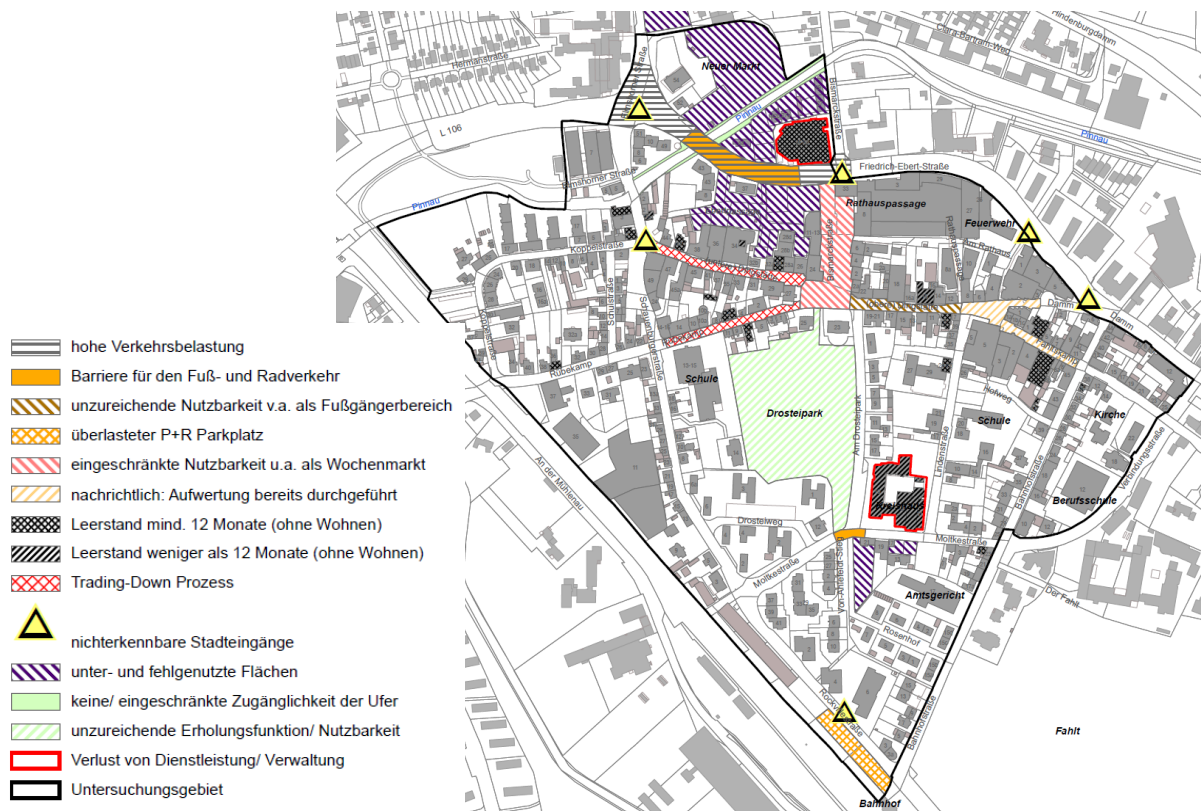


Abb. 2.1 Feststellung funktionaler Mängel gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB



### 3. Entwicklungsziele für die Innenstadt/ Rahmenplan

Den beschriebenen funktionalen Missständen stehen Potentiale gegenüber, die eine positive Entwicklung der Pinneberger Innenstadt unterstützen können. Hierzu zählen die Flächenreserven an der Ebertpassage sowie die entwickelbaren Grün- und Freiräume. Die bestehenden Planungen und Konzepte der Stadt Pinneberg, aber auch die überörtlichen Planungen formulieren deutlich, dass die Stärkung der Einzelhandelsfunktion Priorität in der Stadtentwicklung hat. Den Funktionsverlusten soll entgegen gewirkt, eine gezielte Förderung der Innenstadt umgesetzt werden. Entsprechend den dargestellten funktionalen Mängeln bedarf es im Kernbereich der Stadt einer Stärkung des Einzelhandels sowie einer Beseitigung der Funktionsmängel im Verkehr und einer Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Grün- und Freiräumen der Stadt zur synergetischen Unterstützung der Einzelhandelsentwicklung.

Diese Ziele folgen der Leitidee, Einkaufen und Erholung an einem Ort zu verknüpfen. Es ist vorgesehen, die Pinneberger Innenstadt zu einem Einkaufs- und Erholungsort zwischen Drostei und Pinnau zu revitalisieren und die Ansiedlung von Wohnen und Dienstleistungen voranzutreiben.

Zur Umsetzung dienen folgende Sanierungsziele:

- die **Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeachse** zwischen Schauenburgerstraße und Bahnhofstraße mit Dingstätte, Fahlskamp und Drosteivorplatz durch Aufwertung von Straßenraum und Plätzen und durch gezielte Passagenentwicklung,
- der **Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte** durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtverträgliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmshorner Straße und Verbindungsstraße sowie
- eine **Stärkung einer attraktiven Freizeit- und Erholungssachse** zwischen Neuem Markt und Bahnhof mit Pinnauufer, Drostei- bzw. Rathausvorplatz und Drosteipark.

Die Stadt Pinneberg soll ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum wieder ausreichend nachkommen können. Hierzu werden die dargestellten Entwicklungsziele in einem Rahmenplan verankert. Der Rahmenplan und der zugehörige Maßnahmenplan sind darauf ausgerichtet, die funktionalen städtebaulichen Mängel zu beheben und das Gebiet aufzuwerten.



Abb. 3.1 Entwicklungsziele

## Rahmenplan

Die Zielsetzung für die Entwicklung der Innenstadt ist auch im Rahmenplan bzw. im Bebauungsplan 136 „Neues Zentrum“ (ELBBERG/ TGP 2014) verankert. Die städtebauliche Zielsetzung wird in der Erläuterung zum Bebauungsplan wie folgt beschrieben:

Mit der Bebauung der Flächen nördlich und südlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Pinnau und Bismarckstraße erfolgt eine **attraktive und kompakte Weiterentwicklung der Innenstadt** über die Friedrich-Ebert-Straße hinaus bis zur Pinnau. Diese kompakte Ergänzung wird die historische Mitte Pinnebergs an der Drostei stärken.

Im Bereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße werden kurze Laufwege entstehen, gemischte Nutzungen in einer angemessenen Dichte erschließen sich über **Rundläufe durch die Innenstadt**. So verzahnen sich die Neubauvorhaben mit den bestehenden Einzelhandelslagen.



Abb. 3.2 Rahmenplan Neues Zentrum



### Eigentumsverhältnisse im Stadtumbau- und im Sanierungsgebiet

Die folgende Abbildung stellt die Eigentumsverhältnisse dar. Es wird hier nach den Flächen im Eigentum der Stadt Pinneberg und nach Flächen im Eigentum privater Dritter differenziert. Eine tiefere Untergliederung der Eigentümer ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

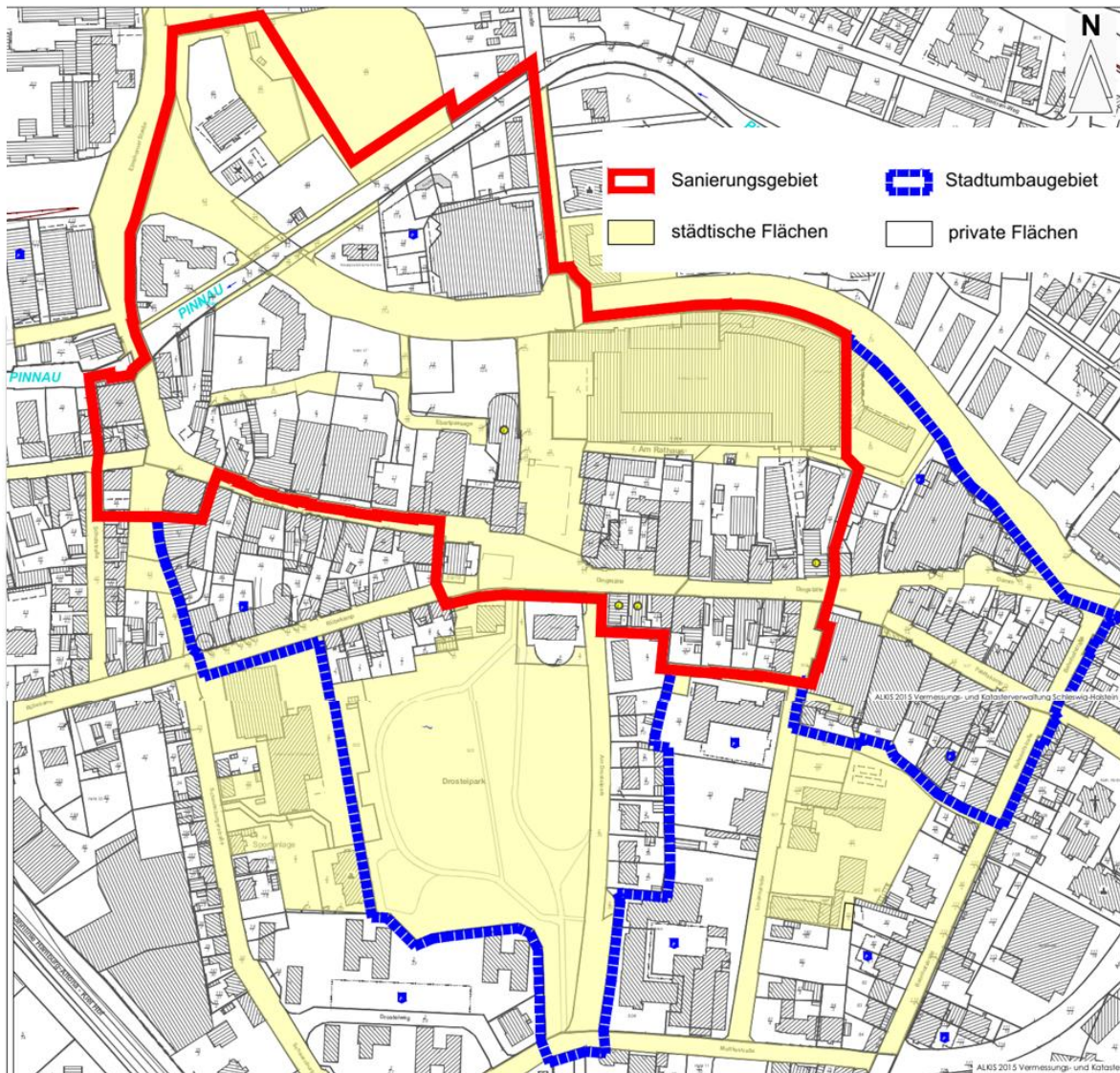


Abb. 3.3 Eigentumsverhältnisse

## Bodenordnung durch Umlegungsverfahren

Mit der Neugestaltung der Ebertpassage als Fußgängerzone sollen die Funktionsmängel der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit der Pinneberger Innenstadt behoben werden, zu denen insbesondere der immense Kaufkraftabfluss, die fehlenden großflächigen Anziehungspunkte und der vermehrt auftretende Leerstand gehören. Der für die Umsetzung der öffentlichen und privaten Maßnahmen notwendige Bebauungsplan wurde aus der Rahmenplanung abgeleitet.

Um die Neugestaltung der Ebertpassage umsetzen zu können, bedarf es einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse. Dies wird mittels eines amtlichen Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff BauGB durchgeführt, welches das Ziel hat die Besitz- und Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete und fertig vermessene Grundstücke entstehen.

Die Ratsversammlung hat hierzu am 31.10.2013 die Beschlüsse zur Anordnung eines Umlegungsverfahrens und die Bildung eines Umlegungsausschusses gefasst.

Ein wichtiger Schritt im Verfahren Umlegungsplanes wurde im April 2016 erreicht. Die Stadt Pinneberg wurde vorzeitig in den Besitz der im Bebauungsplan Nr. 136 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen der Ebertpassage eingewiesen.

Die weitere Dauer des Verfahrens bis der Umlegungsplan in Kraft treten kann ist von der weiteren Mitwirkungsbereitschaft der anliegenden Eigentümer abhängig.

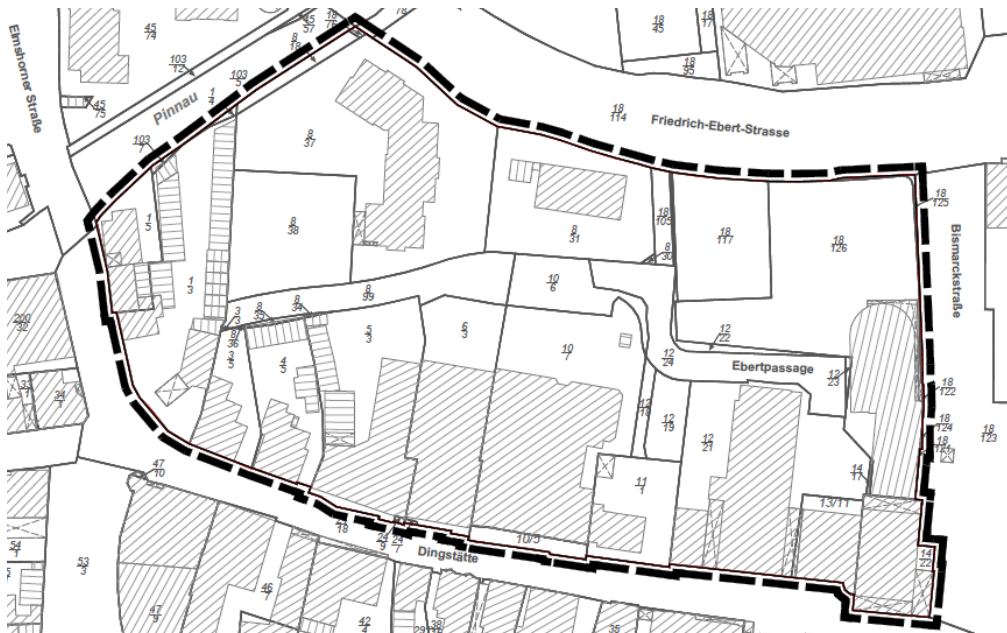


Abb. 3.4 Umlegungsgebiet



## 4. Investive Maßnahmen

### 4.1 Maßnahmen zur Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeachse

#### Fahltskamp – Umgestaltung

##### Funktionaler Missstand

Der Fahltskamp ist die erste Erschließungsanlage, die im Rahmen der Innenstadtsanierung umgebaut und aufgewertet wurde. Vor der Umgestaltung konnte die Einzelhandels-, Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion, die der Fahltskamp als Teil der Fußgängerzone innehat, nicht erfüllt werden.

Ein ganzheitliches Gestaltungs- und Nutzungskonzept bestand vor der Umgestaltung nicht. Die Beleuchtungselemente waren nicht einheitlich, die Begrünung nicht in den öffentlichen Raum integriert und kaum sichtbar.

Eine barrierefreie Bewegung war im Fahltskamp nur eingeschränkt möglich. Insbesondere die Musterung des Pflasters und der fehlende Farbkontrast boten keinerlei Orientierungshilfe für sehbehinderte Nutzer.

Durch unzureichende Attraktivität sowie fehlende, ansprechende Sitzgelegenheiten, die zum Verweilen einladen, sinkt die Aufenthaltsdauer der Besucher in der Fußgängerzone und somit das Kaufkraftpotential. Leerstand und Trading-Down-Prozesse sind die Folgen.

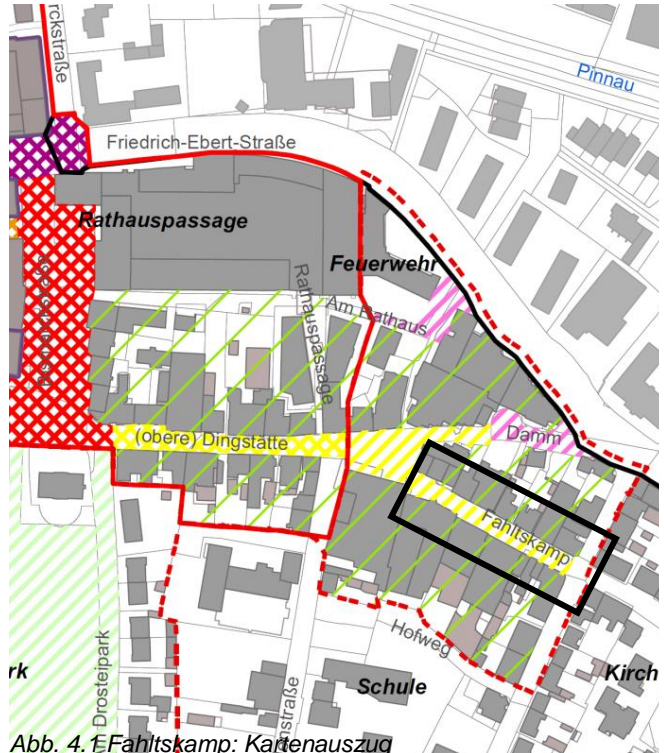


Abb. 4.1 Fahltskamp: Kartenauszug



Abb. 4.2 Fahltskamp vor der Umgestaltung



##### Sanierungsziel

Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeachse zwischen Schauenburgerstraße und Bahnhofstraße mit Dingstätte, Fahltskamp und Drosteivorplatz durch Aufwertung von Straßenraum und Plätzen und durch gezielte Passagenentwicklung.

### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Um die fehlende Funktion der Fußgängerzone wieder herzustellen, sind die Maßnahmen Umgestaltung Fahltskamp und Umgestaltung Lindenplatz als Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung umgesetzt worden.

Die Ziele der Umgestaltung des Fahltskamp waren eine qualitative Aufwertung der Straßen- und Platzräume, eine hohe Aufenthaltsqualität sowie funktionale Verbesserungen für die täglichen Geschäftsabläufe und allgemeine Nutzungen. Hierzu wurden die Straßenoberflächen erneuert und attraktive Ausstattungsgegenstände wie Hockerbänke, Sitzpoller und Beleuchtungskörper in den Straßenraum integriert.

Durch die neue Pflasterung wurde zudem eine barrierefreie Wegeführung hergestellt, die auch bei widrigen Witterungsverhältnissen ein sicheres Laufen gewährleistet. Grundsätzlich wurden bei der Planung die zielgruppenspezifischen Belange von Menschen mit Behinderung, alten Menschen, Kindern und Jugendlichen sowie Familien umfangreich berücksichtigt. Für alle Zielgruppen konnte durch die Umgestaltung eine Verbesserung der Nutzbarkeit hergestellt werden.



Abb. 4.3 Fahltskamp nach der Umgestaltung

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Als zentrales Element der Einzelhandelsversorgung wurde der Fahltskamp in seiner Funktion gestärkt und kann jetzt mit einer hohen Attraktivität die wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums maßgeblich unterstützen. Insbesondere mit dem gut frequentierten Wochenmarkt treten hier Synergien auf, die für eine Belebung auch der Einzelhandelszonen sorgen. Im Sinne des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollen durch die Aufwertung der öffentlichen Räume auch private Kooperationen wie der PACT zu weiterem Engagement angeregt und private Investitionen initiiert werden.

Attraktive öffentliche Räume begünstigen auch die Erhaltung bzw. Entwicklung der Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt. Insofern hat die Maßnahme Umgestaltung Fahltskamp bereits einen Beitrag zur Erreichung der genannten Sanierungsziele beigetragen und wirkt sich positiv auf die Entwicklung der gesamten Pinneberger Innenstadt aus.

Fertigstellung	Kosten	Bewilligte Städtebaufördermittel
2009	rd. € 383.500	€ 281.845



## Lindenplatz – Umgestaltung

### Funktionaler Missstand

Als zweiter Bauabschnitt der Fußgängerzone wurde der Lindenplatz im Anschluss an den Fahltskamp umgebaut. Die funktionalen Missstände des Urzustandes entsprachen denen des Fahltskamp: Die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion des Lindenplatzes als zentraler Teil der Fußgängerachse zwischen Fahltskamp und Drosteivorplatz konnte nicht mehr erfüllt werden.

Ein ganzheitliches Gestaltungs- und Nutzungskonzept bestand vor der Umgestaltung nicht. Eine barrierefreie Bewegung war auf dem Lindenplatz zum Zeitpunkt der Antragstellung nur eingeschränkt möglich. Insbesondere die Musterung des Pflasters und der fehlende Farbkontrast boten keinerlei Orientierungshilfe für sehbehinderte Nutzer.

Durch unzureichende Attraktivität sowie fehlende, ansprechende Sitzgelegenheiten, die zum Verweilen einladen, sinkt die Aufenthaltsdauer der Besucher in der Fußgängerzone und somit das Kaufkraftpotential. Leerstand und Trading-Down-Prozesse sind die Folgen.

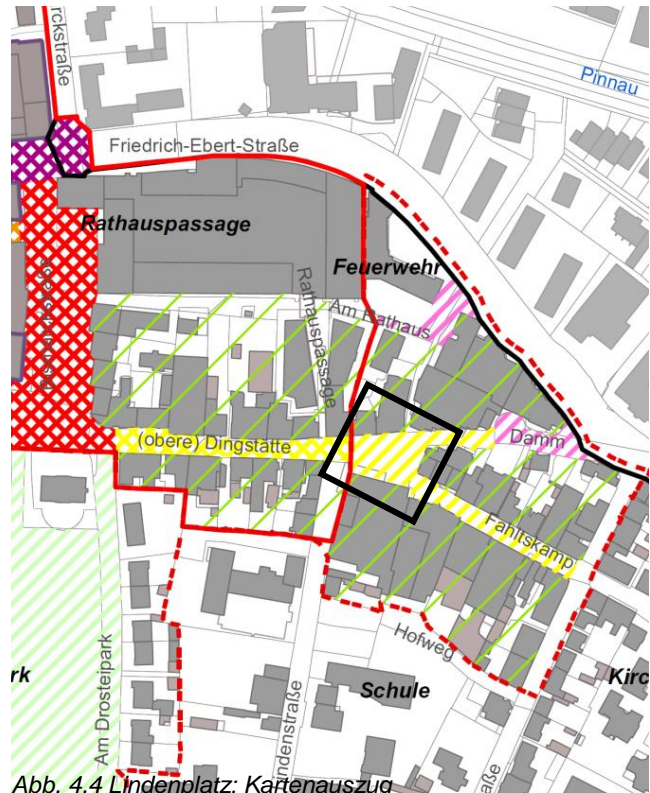


Abb. 4.4 Lindenplatz: Kartenauszug



Abb. 4.5 Lindenplatz vor der Umgestaltung



### Sanierungsziel

Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeachse zwischen Schauenburgerstraße und Bahnhofstraße mit Dingstätte, Fahltskamp und Drosteivorplatz durch Aufwertung von Straßenraum und Plätzen und durch gezielte Passagenentwicklung.



### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Um die fehlende Funktion der Fußgängerzone wieder herzustellen, sind die Maßnahmen Umgestaltung Fahltskamp und Umgestaltung Lindenplatz als Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung umgesetzt worden.

Die Ziele der Umgestaltung des Lindenplatzes waren eine qualitative Aufwertung der Straßen- und Platzräume, eine hohe Aufenthaltsqualität sowie funktionale Verbesserungen für die täglichen Geschäftsabläufe und allgemeine Nutzungen. Hierzu wurden die Straßenoberflächen erneuert und attraktive Ausstattungsgegenstände in den Straßenraum integriert. Die Begrünung durch die namensgebende Linde wird durch die Einrahmung durch Steinquader besser geschützt und in das Platzbild integriert. Bodeneinbauleuchten strahlen die vorhandenen Bäume an und unterstützen somit die Inszenierung des Platzes bei Dunkelheit.

Einige Treppenstufen überbrücken den nördlichen Höhenversprung, wobei Handläufe die Nutzung erleichtern. Zwei Wandeinbauleuchten neben den Treppenanlagen tragen ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.



Abb. 4.6 Lindenplatz nach der Umgestaltung

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Als zentrales Element der Einzelhandelsversorgung wurde der Lindenplatz durch die Umgestaltung in seiner Funktion gestärkt und kann jetzt mit einer hohen Attraktivität die wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums maßgeblich unterstützen. Insbesondere mit dem gut frequentierten Wochenmarkt treten hier Synergien auf, die auch für eine Belebung der Einzelhandelszonen sorgen. Im Sinne des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollen durch die Aufwertung der öffentlichen Räume auch private Kooperationen wie der PACT zu weiterem Engagement angeregt und private Investitionen initiiert werden.

Attraktive öffentliche Räume begünstigen auch die Erhaltung bzw. Entwicklung der Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt. Verkehrsanlagen, die allen Zielgruppen eine gute Nutzbarkeit bieten, erleichtern die Erreichbarkeit von Angeboten aller Art in der Innenstadt. Insofern hat die Maßnahme bereits einen Beitrag zur Erreichung der genannten Sanierungsziele beigetragen und wirkt sich positiv auf die Entwicklung der gesamten Pinneberger Innenstadt aus.

Fertigstellung	Kosten	Bewilligte Städtebaufördermittel
2011	rd. € 550.000	€ 485.607

## Dingstätte - Neugestaltung zwischen Drostei und Lindenplatz

### Funktionaler Missstand

Der Attraktivitätsverlust der Innenstadt war insbesondere in der östlichen (oberen) Dingstätte sichtbar. Vor der Umgestaltung fehlte ein ganzheitliches Gestaltungs- und Nutzungskonzept.

Eine barrierefreie Bewegung war in der oberen Dingstätte vor der Sanierung zudem nur eingeschränkt möglich. Insbesondere die Musterung des Pflasters und der fehlende Farbkontrast boten keinerlei Orientierungshilfe für sehbehinderte Nutzer.

Durch die unzureichende Attraktivität sowie fehlende, ansprechende Sitzgelegenheiten, die zum Verweilen einladen, sinkt die Aufenthaltsdauer der Besucher. Als zentrales Element der Einzelhandelsversorgung in der Pinneberger Innenstadt musste die Dingstätte jedoch in ihrer Funktion gestärkt werden, um einer hohen Attraktivität die wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums maßgeblich zu unterstützen.

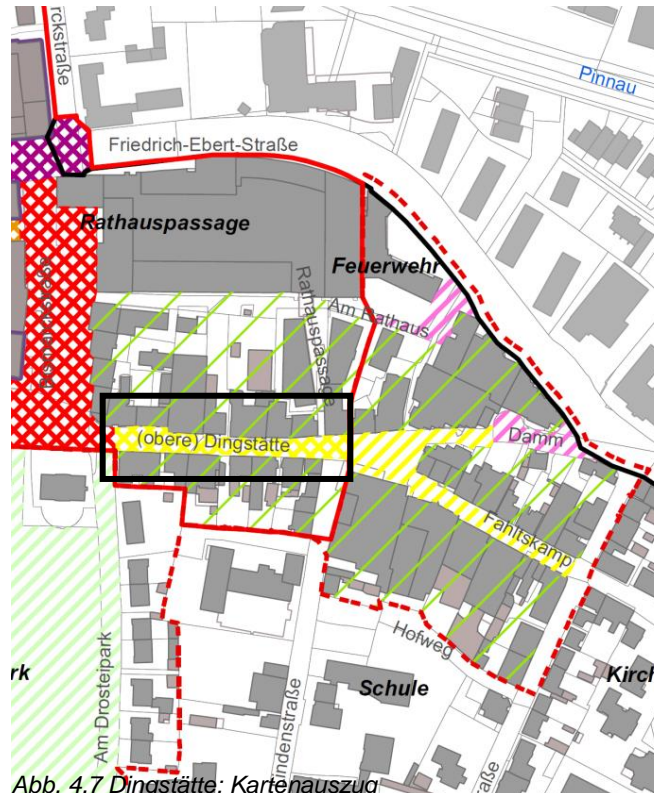


Abb. 4.7 Dingstätte: Kartenauszug



Abb. 4.8 Dingstätte: Bestand



### Sanierungsziel

Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeachse zwischen Schauenburgerstraße und Bahnhofstraße mit Dingstätte, Fahlskamp und Drosteivorplatz durch Aufwertung von Straßenraum und Plätzen und durch gezielte Passagenentwicklung.



### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Mit der Neugestaltung der Dingstätte sollten eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen sowie funktionale Verbesserungen für die täglichen Geschäftsabläufe und allgemeine Nutzungen erreicht werden. Hierzu wurden die Straßenoberflächen erneuert und attraktive Ausstattungsgegenstände wie Hockerbänke, Sitzpöller und Beleuchtungskörper in den Straßenraum (im Stil von Fahltkamp und Lindenplatz) integriert.

Durch die neue Pflasterung wurde eine barrierefreie Wegeführung hergestellt, die auch bei widrigen Witterungsverhältnissen ein sicheres Laufen gewährleistet. Grundsätzlich wurden bei der Planung die zielgruppenspezifischen Belange von Menschen mit Behinderung, alten Menschen, Kindern und Jugendlichen sowie Familien umfangreich berücksichtigt. Für alle Zielgruppen wird durch die Umgestaltung eine Verbesserung der Nutzbarkeit erreicht. Die Planungen sind in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt worden. Die Resonanz aus der Bevölkerung war und ist positiv. Im Rahmen der Erstellung der Gestaltungsplanung wurden der Seniorenbeirat, der Kinder- und Jugendbeirat, die Gleichstellungsbeauftragte und die Fahrradkonferenz der Stadt Pinneberg informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen.



Abb. 4.9 Dingstätte nach der Umgestaltung

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Als zentrales Element der Einzelhandelsversorgung wurde die Dingstätte durch die Umgestaltung in ihrer Funktion gestärkt und kann mit einer hohen Attraktivität die wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums maßgeblich unterstützen. Insbesondere mit dem gut frequentierten Wochenmarkt treten hier Synergien auf, die für eine Belebung auch der Einzelhandelszonen sorgen. Im Sinne des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollen durch die Aufwertung der öffentlichen Räume auch private Kooperationen wie der PACT zu weiterem Engagement angeregt und private Investitionen initiiert werden.

Attraktive öffentliche Räume begünstigen auch die Erhaltung bzw. Entwicklung der Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt. Verkehrsanlagen, die allen Zielgruppen eine gute Nutzbarkeit bieten, erleichtern die Erreichbarkeit von Angeboten aller Art in der Innenstadt. Insofern trägt die Maßnahme zur Erreichung der genannten Sanierungsziele bei und wirkt sich positiv auf die Entwicklung der gesamten Pinneberger Innenstadt aus.

Fertigstellung	Kosten	Bewilligte Städtebaufördermittel
2015	rd. € 598.500	€ 531.686

## Nördlicher und Südlicher Drosteiplatz – Umgestaltung

### Funktionaler Missstand

Derzeit wird das Stadtbild der Pinneberger Innenstadt einer identitätsstiftenden Stadtmitte nicht gerecht. Auf dem Drostei- bzw. Rathausvorplatz, der sich durch seine zentrale Lage und den Blick auf die Drostei als Anziehungspunkt anbietet, wird die Aufenthaltsfunktion durch die unattraktive Gestaltung deutlich eingeschränkt.

Die Nutzbarkeit als Marktplatz ist nur für den kleinen Wochenmarkt (an Werktagen) gegeben. Eine Integration des gut besuchten Samstagswochenmarktes ist aufgrund der nicht funktional angeordneten Möblierung bisher nicht möglich. Synergieeffekte für den Einzelhandel gehen somit verloren.

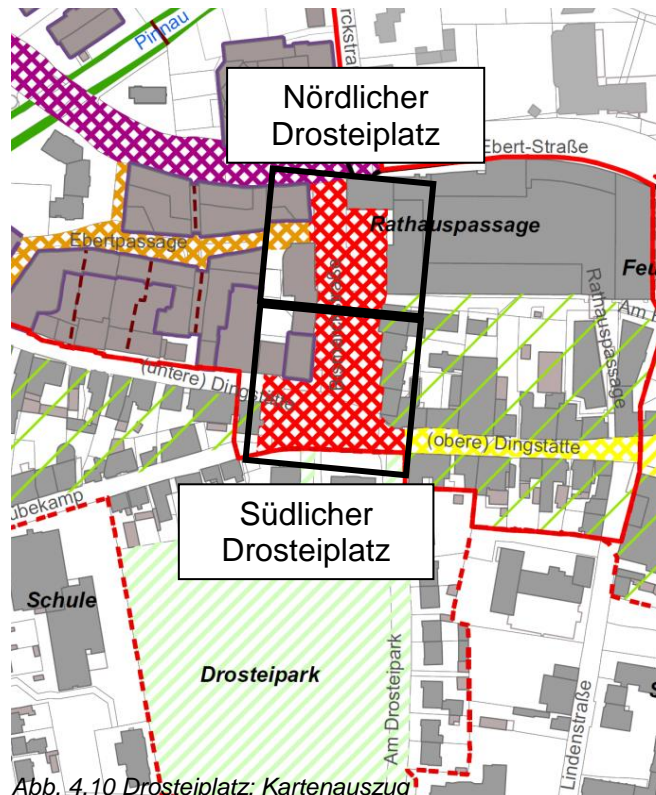


Abb. 4.10 Drostei- und Rathausvorplatz: Kartenauszug



Abb. 4.11 Drostei- und Rathausvorplatz: Bestand

### Sanierungsziel

Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeachse zwischen Schauenburgerstraße und Bahnhofstraße mit Dingstätte, Fahltskamp und Drostei- bzw. Rathausvorplatz durch Aufwertung von Straßenraum und Plätzen und durch gezielte Passagenentwicklung und Stärkung einer attraktiven Freizeit- und Erholungsachse zwischen Neuem Markt und Bahnhof mit Drostei- bzw. Rathausvorplatz und Drosteipark.



## Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt bei der Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist die Schaffung einer identitätsstiftenden Mitte auf dem Platz zwischen Drostei und Rathaus. Zur Umsetzung werden zwei Maßnahmenabschnitte, der nördliche und südliche Drosteiplatz gebildet. Derzeit werden die Maßnahmen auf dem nördlichen Drosteiplatz planerisch vorbereitet.

Der gesamte Drosteiplatz soll dahingehend aufgewertet werden, dass er zum längeren Verweilen in der Innenstadt einlädt und insbesondere durch den auf dem nördlichen Drosteiplatz stattfindenden Wochenmarkt die Frequenz in den umliegenden Einkaufsstraßen erhöht.

Die vorhandenen Stützmauern und Stufen auf der Ost- und Nordseite des Platzes sollen entfernt werden, um die Nutzbarkeit für Marktstände zu verbessern. Der vorhandene Baumbestand wird dabei weitestgehend erhalten. Gleichzeitig ist die für Märkte und sonstige Veranstaltungen notwendige Infrastruktur einzubauen. Die Materialien der Oberflächengestaltung sollen den verwendeten Oberflächen in den bereits umgestalteten Straßen Dingstätte und Fahltskamp entsprechen.

Die Straße Am Rathaus und ihre Zufahrt zur Friedrich – Ebert – Straße werden so umgestaltet, dass ein Zweirichtungsverkehr möglich und eine Zufahrt über die Bismarckstraße nicht mehr notwendig ist. Die Überlagerung von Verkehrsarten am Eingang des nördlichen Drosteiplatzes wird dadurch reduziert. Die Neugestaltung des Stadteingangs inklusive der geplanten Baumaßnahmen für die Straße Am Rathaus und die Umgestaltung des nördlichen Drosteiplatzes sollen parallel realisiert werden. Planungen für die Maßnahmen zur Umgestaltung des südlichen Drosteiplatz liegen derzeit noch nicht vor.



Abb. 4.12 nördlicher Drosteiplatz: Vorentwurf

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Die identitätschaffende Aufwertung des gesamten Drosteiplatzes als zentrales Element („Gute Stube“) dient der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Innenstadt. Eine verbesserte Aufenthaltsqualität und das Angebot von Außengastronomie und Sitzmöblierung erhöhen die Verweildauer in der Innenstadt und binden Kaufkraft.

Der Wochenmarkt stellt einen sehr wichtigen Magneten für die Innenstadt dar. Die positiven Effekte für die umliegenden Geschäfte werden insbesondere durch den großen Wochenmarkt erheblich verstärkt, da dieser am Wochenende Kaufkraft in die Innenstadt bringt.

### Geplanter Baubeginn

2017

(nördlicher Drosteiplatz)

### Kostenschätzung

450.000 €

(nördlicher Drosteiplatz)

## Stadteingang Damm - Neugestaltung

### Funktionaler Missstand

Die Straße Damm führt direkt in die neu gestaltete Fußgängerzone am Lindenplatz. Dieser Stadteingang ist jedoch im Stadtbild nicht ersichtlich.

Die aktuelle Eingangssituation am Damm hemmt das Entstehen von Rundläufen und Passantenfrequenz in der Innenstadt, da Besucher an dieser Stelle nicht zum Betreten der Innenstadt eingeladen werden. Dies birgt die Gefahr, dass der dortige Einzelhandelsbesatz aufgrund zu geringer Kundenfrequenz nicht haltbar ist und sich die Leerstandssituation weiter verschlechtert. Dieser Zustand hat sich bereits im Einkaufszentrum PIZ direkt an der Straße Damm verfestigt.

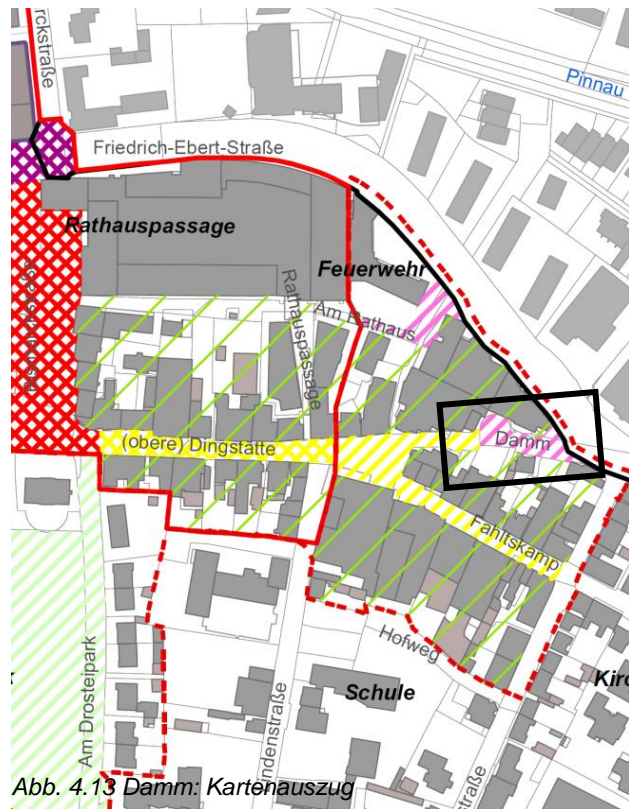


Abb. 4.13 Damm: Kartenauszug



Abb. 4.14 Damm: Bestand

### Sanierungsziel

Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeachse zwischen Schauenburgerstraße und Bahnhofstraße mit Dingstätte, Fahlskamp und Drosteiplatz durch Aufwertung von Straßenraum und Plätzen und durch gezielte Passagenentwicklung.



## **Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen**

Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen sind noch nicht entwickelt worden.

Es liegt noch keine Planung vor.

## **Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich**

Als zentrales Element der Einzelhandelsversorgung wurden die östlichen Einzelhandelsbereiche bereits umgestaltet und in ihrer Funktion gestärkt. Durch diese Maßnahmen wird die wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums maßgeblich unterstützt. Durch die Schaffung von attraktiven Stadteingängen treten weitere Synergien auf. Verschiedene Rundlaufmöglichkeiten sorgen für eine hohe Kundenfrequenz in allen Bereichen der Fußgängerzone und verhindern das Abrutschen einzelner Bereiche.

Attraktive öffentliche Räume begünstigen auch die Erhaltung bzw. Entwicklung der Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt. Verkehrsanlagen, die allen Zielgruppen eine gute Nutzbarkeit bieten, erleichtern die Erreichbarkeit von Angeboten aller Art in der Innenstadt. Insofern kann die Maßnahme zur Erreichung der genannten Sanierungsziele beitragen und wirkt sich positiv auf die Entwicklung der gesamten Pinneberger Innenstadt aus.

## **Geplanter Baubeginn**

offen

## **Kostenschätzung**

120.000 €



## Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Um den Rundlauf in der Fußgängerzone zu fördern und bisher abgehängte Bereiche wieder anzubinden, kann die Passagen- und Gassenentwicklung durch ein themenbezogenes Leitsystem in ihrer Etablierung unterstützt werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Ebertpassage wird die östliche Passage realisiert werden.



Abb. 4.17 östliche Passage: Entwurfsplanung

## Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Attraktive Rundlaufmöglichkeiten sorgen für eine hohe Kundenfrequenz in allen Bereichen der Fußgängerzone und verhindern das Abrutschen einzelner Bereiche.

Attraktive öffentliche Räume begünstigen auch die Erhaltung bzw. Entwicklung der Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt. Verkehrsanlagen, die allen Zielgruppen eine gute Nutzbarkeit bieten, erleichtern die Erreichbarkeit von Angeboten aller Art in der Innenstadt. Insofern kann die Maßnahme einen Beitrag zur Erreichung der genannten Sanierungsziele beitragen und wirkt sich positiv auf die Entwicklung der gesamten Pinneberger Innenstadt aus.

## Geplanter Baubeginn

2017

## Kostenschätzung

150.000 €



## 4.2 Maßnahmen zum Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte

### Ebertpassage – Umgestaltung

#### Funktionaler Missstand

Die Ebertpassage stellt sich derzeit als rückwärtiger Parkplatz der Dingstätte und der südlichen Bismarckstraße dar und befindet sich in einem uneinheitlichen Erscheinungsbild. Als Fläche mitten in der Innenstadt ist die Ebertpassage daher derzeit völlig untergenutzt.

Die Versorgungsdefizite der Stadt müssen behoben werden. Entsprechend der Rahmenplanung gilt es, bestehende Handels- und Dienstleistungsstandorte im Pinneberger Geschäftszentrum zu sichern und auszubauen, was mit der erneuten Prüfung durch BBE Handelsberatung GmbH (2013) bestätigt wurde. Der notwendige Flächenbedarf kann in der Ebertpassage bereitgestellt werden.

Zwischen dem neuen Vollsortimenter nördlich der Friedrich-Ebert-Straße und der bestehenden Fußgängerzone fehlt eine attraktive Verbindung, um die Synergieeffekte des neuen Nahversorgers in die Innenstadt zu lenken und die südliche Seite der Friedrich-Ebert-Straße als attraktives Gegenüber zu gestalten.

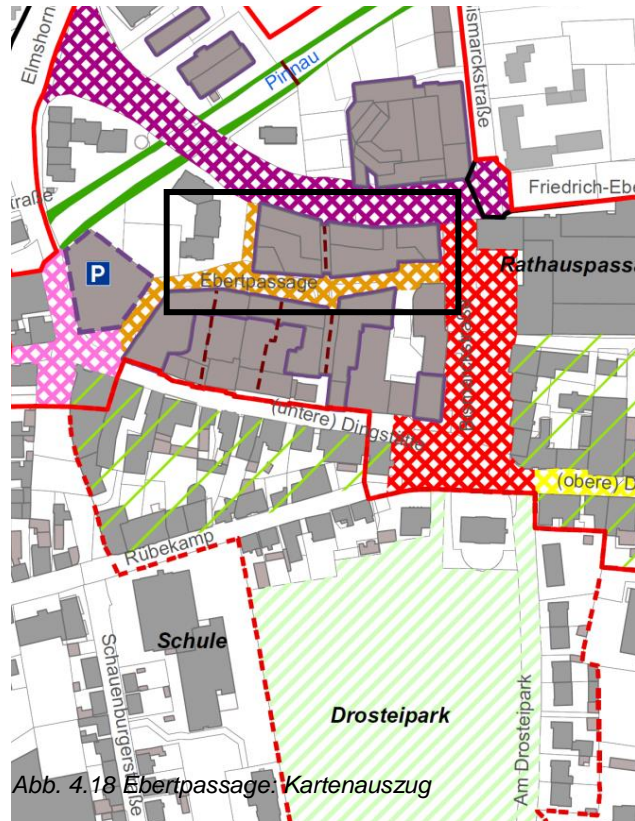


Abb. 4.18 Ebertpassage. Kartenauszug



Abb. 4.19 Ebertpassage: Bestand

#### Sanierungsziel

Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtverträgliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmshorner Straße und Verbindungsstraße.

### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Die Ebertpassage soll im Zuge der Innenstadtsanierung umfassend neu geordnet und entwickelt werden, was durch die Rahmenplanung konkretisiert wird. Eine neue Fußgängerzone entsteht hier als öffentliche Erschließung. Diese wird den Anforderungen an barrierefreie Nutzbarkeit entsprechen und die Belange verschiedener weiterer Zielgruppen berücksichtigen.

Die Ebertpassage erschließt die zukünftige und bestehende Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich fußgängerfreundlich ausgebildet und nimmt PKW- und Fahrradstellplätze auf. Im Osten schließt die Ebertpassage mit einem großzügigen verkehrsfreien Aufenthaltsplatz ab. Gefasst wird der Platz durch das neue Bürogebäude zwischen Passage und Friedrich-Ebert-Straße und die VR-Bank zum Rathausplatz hin. Die Neugestaltung berücksichtigt nahezu alle alten Bestandsbäume und ergänzt sie durch Neupflanzungen.

Podeste aus Corten-Stahl mit Holzauflage dienen als großzügige Sitz- und Liegeflächen. Ein umlaufendes Lichtband akzentuiert die Stadtmöbel. Die Podeste sind Orte des Verweilens, der Kommunikation und gleichzeitig stadtbildprägendes Element.



Abb. 4.20 Ebertpassage: Umgestaltung

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Mit der Neugestaltung der Ebertpassage als Fußgängerzone sollen die Funktionsmängel der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit der Pinneberger Innenstadt behoben werden, zu denen insbesondere der immense Kaufkraftabfluss, die fehlenden großflächigen Anziehungspunkte und der dauerhaft auftretende Leerstand gehören. Mit der baulichen Ergänzung der Ebertpassage wird das Angebot an großräumigen Einzelhandelsflächen in der Innenstadt deutlich verbessert. Publikumsrelevante Markenanbieter können hier angesiedelt werden und als Magnet für die Innenstadtbelebungen fungieren. Dem hohen Kaufkraftverlust in die umliegenden Zentren kann somit Einhalt geboten werden.

Die Aufwertung der Ebertpassage als attraktive Fußgängerzone erleichtert den Brückenschlag zwischen dem neuen Vollsortimenter an der Ebertpassage und der Innenstadt. Durch Rundläufe und Passagen werden die bestehenden östlichen Einzelhandelsflächen weiterhin angebunden und profitieren von einer hohen Frequentierung der neuen Angebote.

### Geplanter Baubeginn

2017

### Kostenschätzung

ca. € 1.070.000



## Stadteingang Elmshorner Straße - Neugestaltung

### Funktionaler Missstand

Der Stadteingang an der Elmshorner Straße erfüllt derzeit nicht die Funktion, auf die Fußgängerzone hinzuweisen. Er stellt sich als eine heterogene und unattraktive städtebauliche Situation dar. Unter gestalterischen Aspekten bietet er nicht die Qualität eines Stadteingangs und lässt somit kaum den Eindruck von Urbanität aufkommen.

Durch die fehlende Aufenthalts- bzw. stadtbildprägende Funktion hemmt der Stadteingang in seiner aktuellen Form den Rundlauf und die Frequentierung der unteren Dingstätte und den sich anschließenden Fußgängerbereichen.

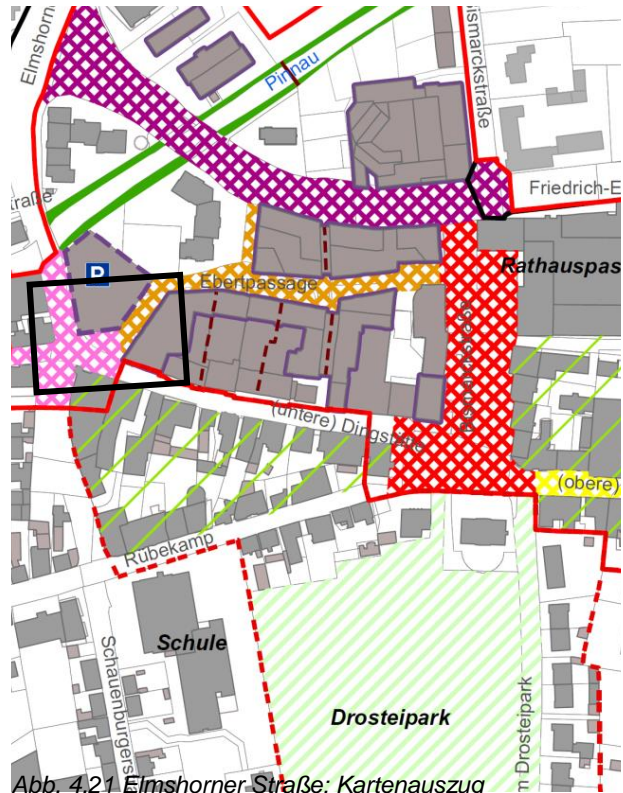


Abb. 4.21 Elmshorner Straße: Kartenauszug



Abb. 4.22 Elmshorner Straße: Bestand

### Sanierungsziel

Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtvorgängliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmshorner Straße und Verbindungsstraße.

### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Ein großzügig und homogen gestalteter Eingangsplatz an der Elmshorner Straße bildet den Auftakt zur Pinneberger Innenstadt und leitet sowohl in die Dingstätte als auch in die neue Ebertpassage. Der neue Platz ist als shared-space konzipiert und ermöglicht somit das Nebeneinander des Verkehrs, eine Durchfahrt zur Ebertpassage und Dingstätte und die Sicherstellung der Aufenthaltsqualität für den Fußgänger. Die Zurücksetzung des motorisierten Verkehrs über eine einheitlich gestaltete Platzfläche ohne ausgewiesene Fahrspuren eröffnet die Möglichkeit, einen fußgängerfreundlichen Eingangsbereich zur Innenstadt zu schaffen.

Die Aufwertung des Stadteingangs soll im Zusammenhang mit der Entwicklung der Ebertpassage umgesetzt werden. Zuvor sind umfangreiche Bodenordnungen vorzunehmen, um den Durchgang zur Ebertpassage in diesem Bereich zu ermöglichen. Die öffentliche Erschließung wird der Gestaltung der neuen Ebertpassage entsprechen. Die Anforderungen an barrierefreie Nutzbarkeit und die Belange verschiedener weiterer Zielgruppen werden dabei umfangreich berücksichtigt.



Abb. 4.23 Stadteingang Elmshorner Straße: Neugestaltung

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Mit der Neugestaltung der Ebertpassage als Fußgängerzone und der Öffnung zur Elmshorner Straße sollen die Funktionsmängel der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit der Pinneberger Innenstadt behoben werden, zu denen insbesondere der immense Kaufkraftabfluss, die fehlenden großflächigen Anziehungspunkte und der vermehrt auftretende Leerstand gehören. Mit der baulichen Ergänzung wird das Angebot an großräumigen Einzelhandelsflächen in der Innenstadt deutlich verbessert. Publikumsrelevante Markenanbieter können hier angesiedelt werden und als Magnet für die Innenstadtbelebung fungieren. Dem hohen Kaufkraftverlust in die umliegenden Zentren kann somit Einhalt geboten werden.

Durch Rundläufe und Passagen werden die bestehenden östlichen Einzelhandelsflächen weiterhin angebunden und profitieren von einer hohen Frequentierung der neuen Angebote. Der neue Stadteingang macht die Innenstadt im Stadtbild sichtbar.

### Geplanter Baubeginn

2017

### Kostenschätzung

ca. € 600.000



## Abgrabungsfläche Hochwasserstauraum Pinnau - Herstellung

### Funktionaler Zusammenhang

Die Ebertpassage soll wie beschrieben im Zuge der Innenstadtsanierung umfassend neu geordnet und nachverdichtet werden, was durch die Rahmenplanung konkretisiert wird.

Die geplante bauliche Ergänzung, die im Bebauungsplan 136 verankert ist, führt zu einem Stauraumverlust im Überschwemmungsgebiet der Pinnau. Daher muss entsprechend dem Ausführungserlass des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ein Ausnahmetatbestand geschaffen werden. Liegt dieser nicht vor, darf die Satzung des Bebauungsplans nicht ausgefertigt und bekannt gemacht werden.

Mit der vorgesehenen Abgrabungsfläche wird dieser Ausnahmetatbestand erfüllt, da der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

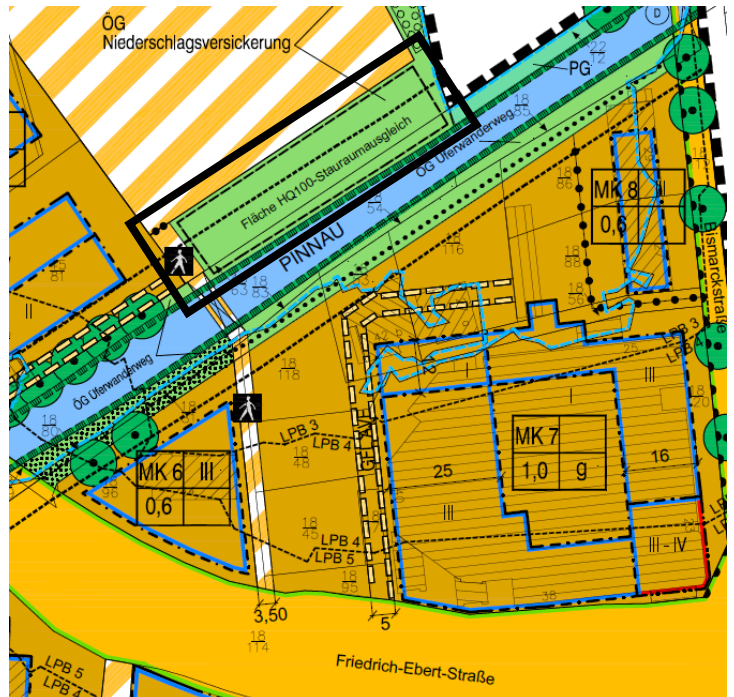


Abb. 4.24 Abgrabungsfläche: Auszug aus B-Plan Nr. 136



Abb. 4.25 Abgrabungsfläche: Bestand

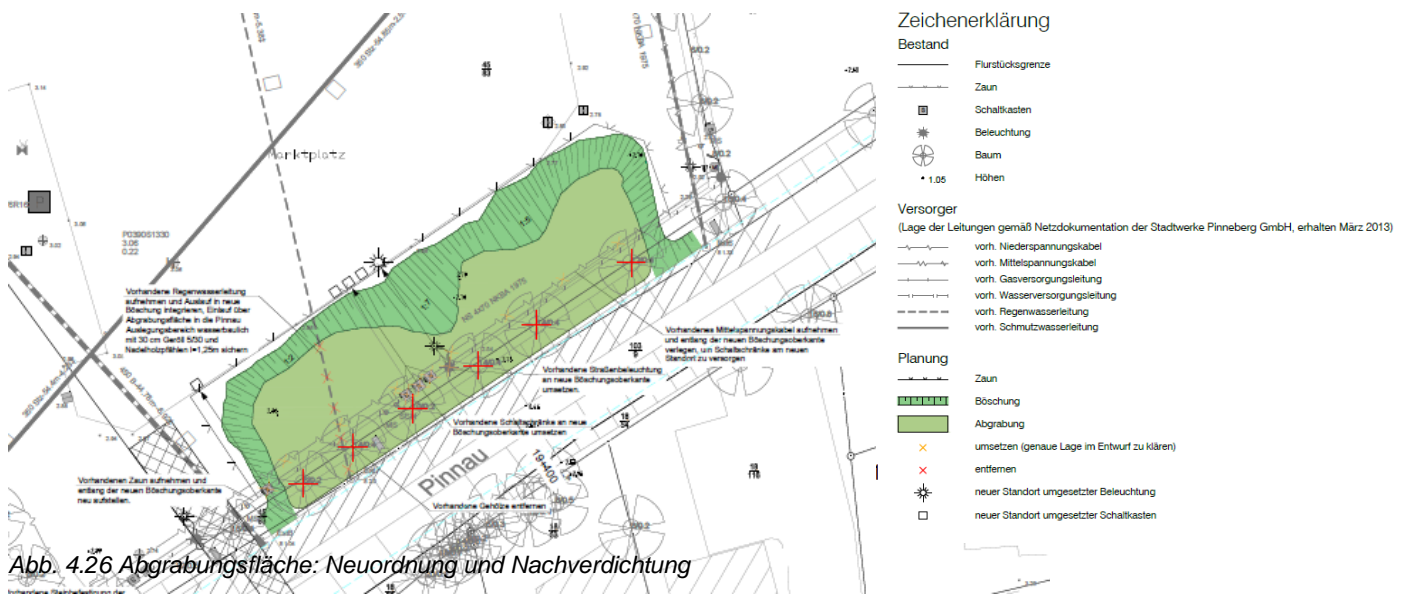
### Sanierungsziel

Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtverträgliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmshorner Straße und Verbindungsstraße.

## Umbaumaßnahmen

In der öffentlichen Grünfläche zwischen Markt- und Festplatz und der Pinnau wurde eine Ausgleichsfläche für den durch die Planung erzeugten Stauraumverlust festgelegt. Der Stauraumverlust beträgt gemäß dem Gutachten zum Hochwasserschutz ca. 460 m<sup>3</sup>. Mit einer Absenkung der Geländeoberfläche in dem festgelegten Bereich auf einer Breite von ca. 15 m wird dieser Stauraumverlust ausgeglichen.

Die Geländeoberfläche wird etwa auf die Höhe des Wasserstandes des mittleren Tidenhochwassers abgesenkt und stellt so eine regelmäßig überflutete Aue dar, die gemäß den grünordnerischen Festsetzungen einer natürlichen Entwicklung als naturnahe Auenzone überlassen wird. Es ist geplant, den natürlichen Prozess der Auenentwicklung durch Initialpflanzung und –ansaat entsprechender Artenzusammensetzung zu unterstützen. Zudem wird eine Initialpflanzung den Boden vor Abtrag schützen. Derzeit verläuft ein Zaun entlang der Böschungsoberkante des Pinnauufers, der den Marktplatz vom Gewässer abgrenzt. Dieser Zaun wird über die Länge der Abgrabungsfläche entfernt und eine neue Einfriedung entlang des herzustellenden Stauraumes eingebaut werden.



## Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Mit der Neugestaltung der Ebertpassage, die durch die Herstellung der Abgrabungsfläche erst ermöglicht wird, sollen die Funktionsmängel der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit der Pinneberger Innenstadt behoben werden, zu denen insbesondere der immense Kaufkraftabfluss, die fehlenden großflächigen Anziehungspunkte und der vermehrt auftretende Leerstand gehören. Mit der baulichen Ergänzung der Ebertpassage wird das Angebot an großräumigen Einzelhandelsflächen in der Innenstadt deutlich verbessert. Publikumsrelevante Markenanbieter können hier angesiedelt werden und als Magnet für die Innenstadtbelebung fungieren. Dem hohen Kaufkraftverlust in die umliegenden Zentren kann somit Einhalt geboten werden.

Attraktive öffentliche Räume begünstigen auch die Erhaltung bzw. Entwicklung der Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt. Verkehrsanlagen, die allen Zielgruppen eine gute Nutzbarkeit bieten, erleichtern die Erreichbarkeit von Angeboten aller Art in der Innenstadt. Insofern trägt die Maßnahme zur Erreichung der genannten Sanierungsziele bei und wirkt sich positiv auf die Entwicklung der gesamten Pinneberger Innenstadt aus.

## Geplanter Baubeginn

2017

## Kostenschätzung

€ 110.000



## Friedrich-Ebert-Straße – Umgestaltung

### Funktionaler Missstand

Die Friedrich-Ebert-Straße bildet einen Teil der Hauptverkehrsverbindung zwischen den westlich und der östlich der Bahntrasse liegenden Stadtgebieten. Durch die starke Befahrung auch mit LKW-Verkehr bildet die Straße eine Barriere zwischen der Innenstadt und den nördlich der Friedrich-Ebert-Straße liegenden Angeboten wie dem Festplatz mit Samstagswochenmarkt, Parkplätzen und dem neuen Vollsortimenter in der ehemaligen Kreissparkasse.

Die Querung der Straße für den Fuß- und Radverkehr war im Bereich der geplanten Fußgängerzone an der Ebertpassage deutlich erschwert, die Barrierefreiheit nur teilweise gegeben.

Auch für den fließenden Verkehr war die Straße im bestehenden Zustand unfunktional. Insbesondere mit der Fertigstellung des neuen Vollsortimenters nördlich und dem neuen Parkhaus südlich der Straße bedurfte es einer Neuorganisation des Abbiegeverkehrs.

Zudem fehlte bei der bestehenden Gestaltung die Kenntlichmachung des Innenstadtbereiches.

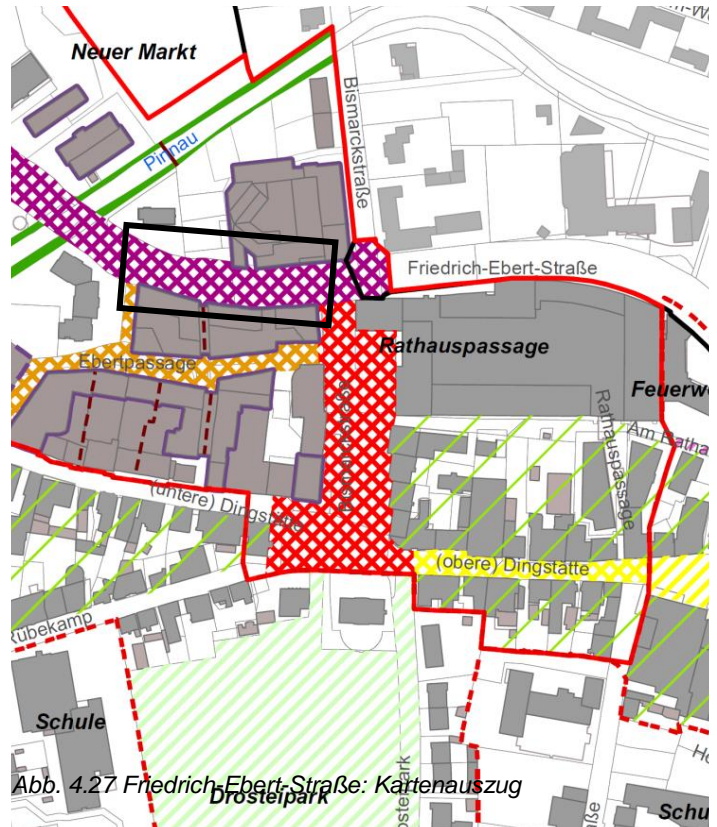


Abb. 4.28 Friedrich-Ebert-Straße vor der Umgestaltung



### Sanierungsziel

Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtverträgliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmshorner Straße und Verbindungsstraße.

### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Die Friedrich-Ebert-Straße soll eine verbindende Funktion einnehmen und die Erreichbarkeit der neuen innerstädtischen Angebote erleichtern. Dies erfolgt durch eine neue, lichtsignalisierte Quermöglichkeit direkt vom Parkplatz des Nahversorgers aus.

Die barrierearme Nutzbarkeit der Geh- und Radwege wird durch die neuen Straßenoberflächen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zudem deutlich erleichtert. Eine Neuplanung der Abbiegespurführungen zur Erreichbarkeit des Parkplatzes am neuen Nahversorger und des vorgesehenen (privaten) Parkhauses an der Ebertpassage unterstützt den Verkehrsfluss und reduziert Rückstau.

Neben der optimierten Nutzbarkeit für die verschiedenen Verkehrsarten unterstützt die Gestaltung dieses Abschnittes die Sichtbarkeit der Innenstadt im Stadtbild. Neue Straßenoberflächen und Beleuchtungskörper führen auf die zukünftig ebenfalls neu gestaltete Ebertpassage. Die begrünte Mittelinsel strukturiert den Straßenraum und reduziert die visuelle Barrierewirkung.



Abb. 4.29 Friedrich-Ebert-Straße nach der Umgestaltung

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Durch die Maßnahmen Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße kann die Innenstadt synergetisch von dem neuen Nahversorger nördlich der Friedrich-Ebert-Straße profitieren. Die verbesserte Verbindung der geplanten neuen Einzelhandelsangebote an der Ebertpassage und den Angeboten nördlich der Friedrich-Ebert-Straße unterstützt die Frequentierung der Innenstadt und stärkt deren wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit.

Die Erreichbarkeit der Innenstadt wird für alle relevanten Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahren, privater und öffentlicher Personenverkehr) verbessert und als Einkaufsziel attraktiver. Sie ist daher eine zentrale Maßnahme für die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Verkehrs.

Baubeginn	Kosten	Bewilligte Städtebaufördermittel
2014	rd. € 475.000	398.506 €

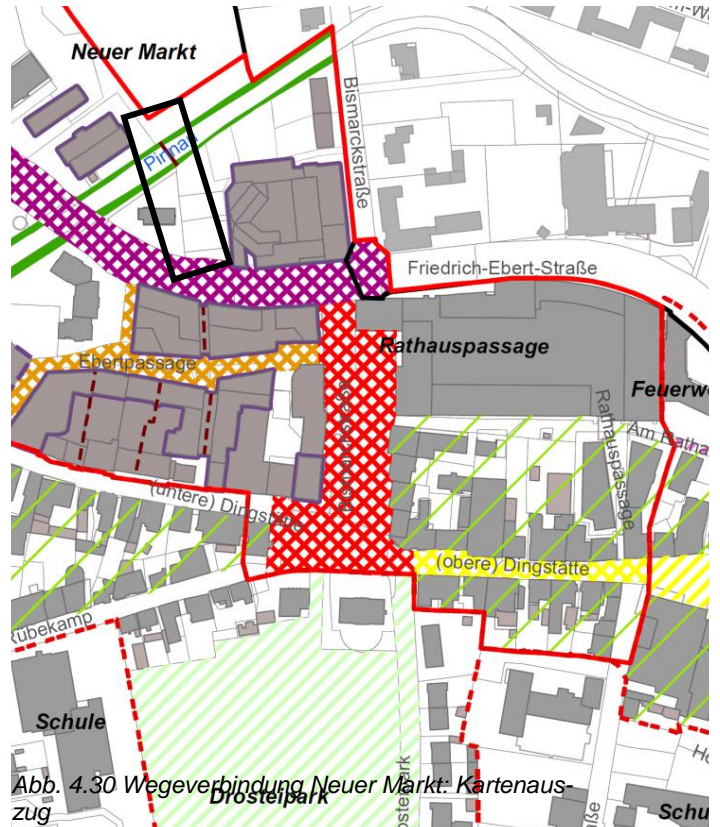


## Wegeverbindung Neuer Markt

### Funktionaler Missstand

Im Rahmen der Innenstadt-sanierung wurde die Friedrich-Ebert-Straße innenstadtverträglich umgestaltet, um eine verbesserte Nord-Süd-Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr an die neue Ebertpassage und die umliegenden Straßenzüge zu schaffen.

Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich der Neue Markt mit Parkmöglichkeiten und temporären Veranstaltungsangeboten sowie gastronomische Angebote. Die neu geschaffene Verbindung über die stark befahrende Straße endet derzeit bei dem neuen Vollsortimenter in der ehemaligen Kreissparkasse und bindet die nördlich der Pinnau liegenden Angebote nicht direkt an die Innenstadt an.



### Sanierungsziel

Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtverträgliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmshorner Straße und Verbindungsstraße.

### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Eine Wegeverbindung soll direkt an der neuen Querungsmöglichkeit an der Friedrich-Ebert-Straße anschließen und mit einer Brücke über die Pinnau am Neuen Markt enden, um die Erreichbarkeit der innenstädtischen Angebote zu erleichtern.

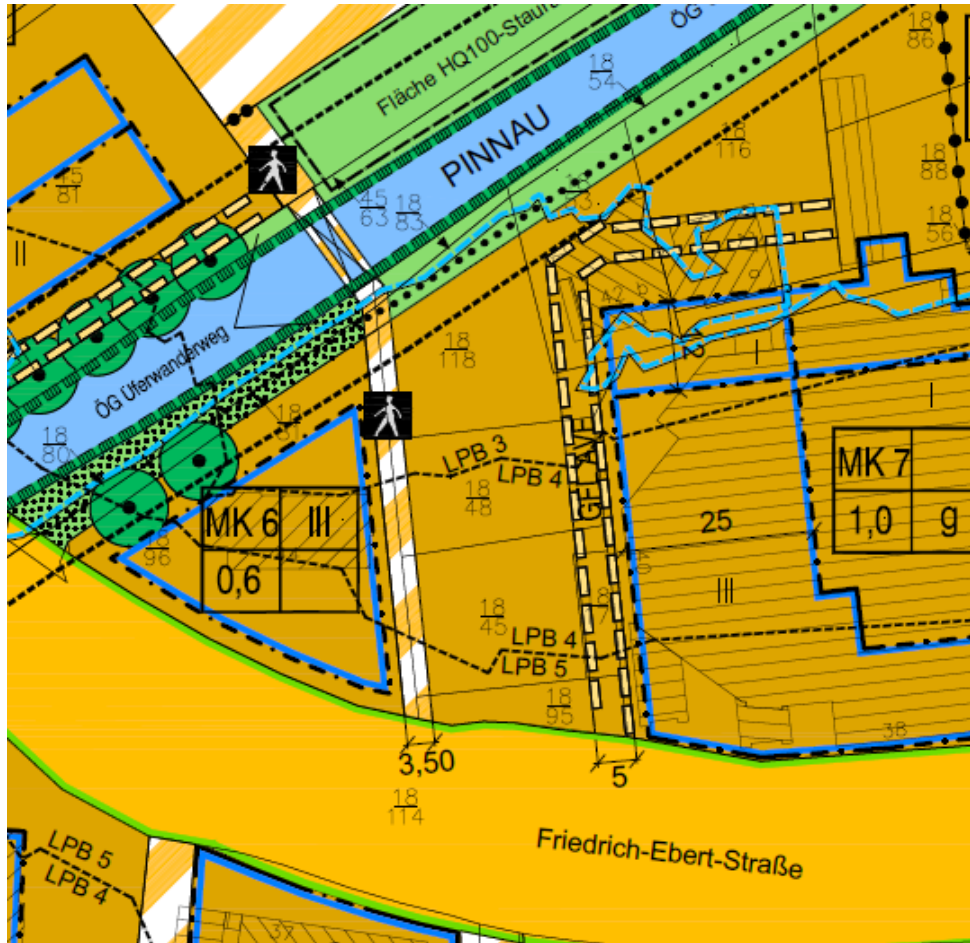


Abb. 4.32 Wegeverbindung: Auszug B-Plan Nr. 136

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Durch die Wegeverbindung zum Neuen Markt wird die Erreichbarkeit der Innenstadt optimiert und ihre Entwicklungsfähigkeit gestärkt. Die geplanten neuen Einzelhandelsangebote an der Ebertpassage und die sich anschließende bestehende Fußgängerzone werden an den Samstagswochenmarkt, gastronomische Angebote und temporäre Veranstaltungen angebunden und umgekehrt. Synergien können ausgenutzt werden, die Frequentierung der Innenstadt wird erhöht.

Die eigenständige Erreichbarkeit von Einzelhandel, Dienstleistung und ärztlicher Versorgung spielt insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel eine wichtige Rolle. Durch die beschriebene, direkte Wegeverbindung wird die Erreichbarkeit der Innenstadt und der dortigen Angebote deutlich erleichtert und der Wohnstandort Pinneberg gestärkt.

### Geplanter Baubeginn

2017

### Kostenschätzung

./.



## Neugestaltung Stadteingang Straße Am Rathaus

### Funktionaler Missstand

Die Straße Am Rathaus ist derzeit fast auf der gesamten Länge nur in eine Richtung, von der Bismarckstraße aus kommend, befahrbar. Trotz der großen Anzahl an Parkplätzen in der Umgebung kommt es an der Bismarckstraße vor dem Rathaus zu Parksuchverkehr, der den Fußgänger- und Radfahrerverkehr kreuzt.

An der Fußwegeverbindung zwischen Dingstätte und Rathauspassage kommt es ebenfalls zu einer Kreuzung mit dem motorisierten Verkehr. Die Aufenthaltsfunktion der Fußgängerbereiche ist daher eingeschränkt.

Im Stadtbild ist die Straße Am Rathaus zudem nicht als Teil der Innenstadt zu erkennen.

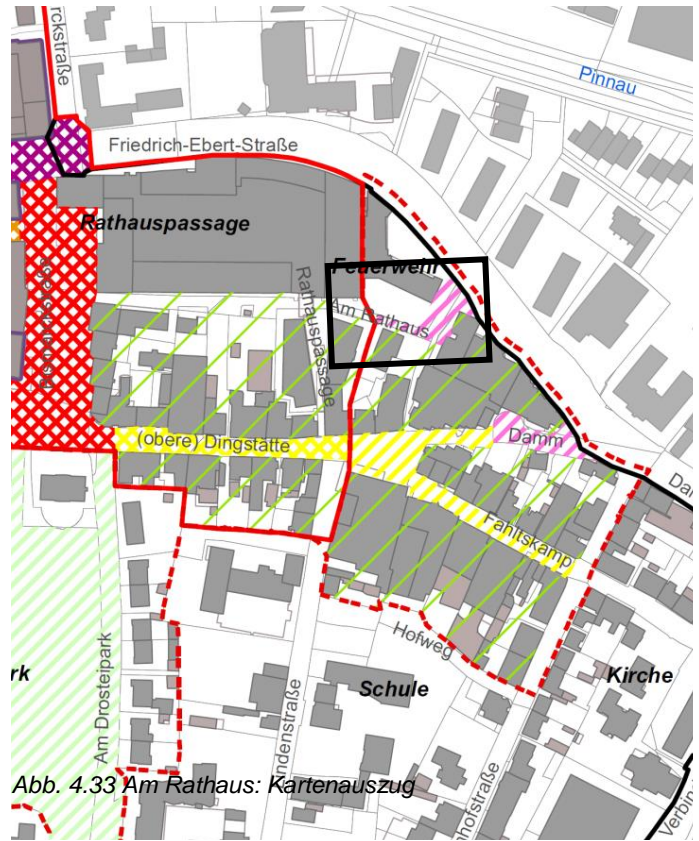


Abb. 4.33 Am Rathaus: Kartenauszug



Abb. 4.34 Am Rathaus: Bestand



### Sanierungsziel

Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtverträgliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmshorner Straße und Verbindungsstraße.



### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Die Straße Am Rathaus und ihre Zufahrt zur Friedrich – Ebert – Straße werden so umgestaltet, dass ein Zweirichtungsverkehr möglich und eine Zufahrt über die Bismarckstraße nicht mehr notwendig ist. auf diese Weise soll der Parksuchverkehr in diesem Bereich reduziert werden und insbesondere an Tagen mit Wochenmarkt eine störende Kreuzung des Fußgängerverkehrs vermieden werden.

Hierdurch wird zudem der Brückenschlag zwischen neuem Vollsortimenter nördlich der Friedrich-Ebert-Straße und der Fußgängerzone erleichtert. Die Zugänglichkeit zur Innenstadt wird geöffnet und visuell verdeutlicht, da der motorisierte Verkehr aus diesem Bereich herausgehalten wird.

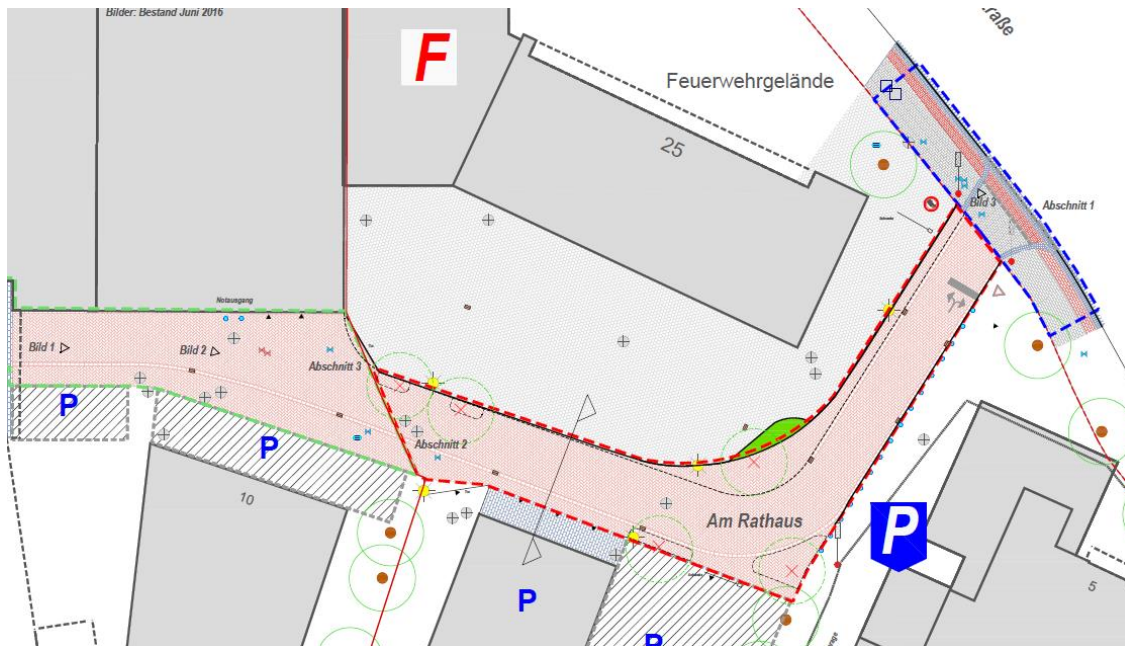


Abb. 4.35 Am Rathaus: Änderung der Zufahrtsregelung

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Die Maßnahme Neugestaltung des Stadteingangs Am Rathaus trägt zu einer Verbesserung der Abwicklung des motorisierten Verkehrs in der Innenstadt bei und erhöht dadurch die Nutzbarkeit für den Fußgängerverkehr.

Durch die Schaffung von attraktiven Stadteingängen treten weitere Synergien auf. Verschiedene Rundlaufmöglichkeiten sorgen für eine hohe Kundenfrequenz in allen Bereichen der Fußgängerzone und verhindern das Abrutschen einzelner Bereiche.

### Geplanter Baubeginn

2017

### Kostenschätzung

ca. 80.000 €

### 4.3 Maßnahmen zur Stärkung einer attraktiven Freizeit- und Erholungsachse

#### Drosteipark und Am Drosteipark

##### Funktionaler Missstand

Der Drosteipark und die Straße Am Drosteipark sind Teil der wichtigen Wegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof. Der Park soll zudem eine Erholungsfunktion für das Geschäftszentrum wahrnehmen. Die nord-südliche Fußgängerachse zwischen Marktplatz, Rathaus, Drostei und Bahnhof ist nicht attraktiv gestaltet. Es fehlt an entsprechender Beschilderung, die eine Orientierung im Stadtbild erleichtert und die Fuß- und Radwegführung zur Innenstadt kenntlich macht. Die Querung der Moltkestraße wird zudem durch die Straßeneinfassung/ Einfriedung insbesondere für den Radverkehr und in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen erschwert.

Der Drosteipark selber ist zum Teil in Aufenthalts- und Spielbereichen dicht bewachsen, wodurch Angsträume entstehen und die Aufenthaltsfunktion nicht erfüllt wird. Die im Osten liegende Rasenfläche öffnet sich völlig ungestaltet zur bebauten Umgebung und ist von der Straße aus vollständig einsehbar, was die Erholungsfunktion durch Lärmemission einschränkt. Zudem bietet die Fläche keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten bspw. durch Spiel- und Sportgeräte. Mögliche Synergieeffekte mit der Innenstadt, etwa durch eine erhöhte Besucherfrequenz, gehen dadurch verloren.

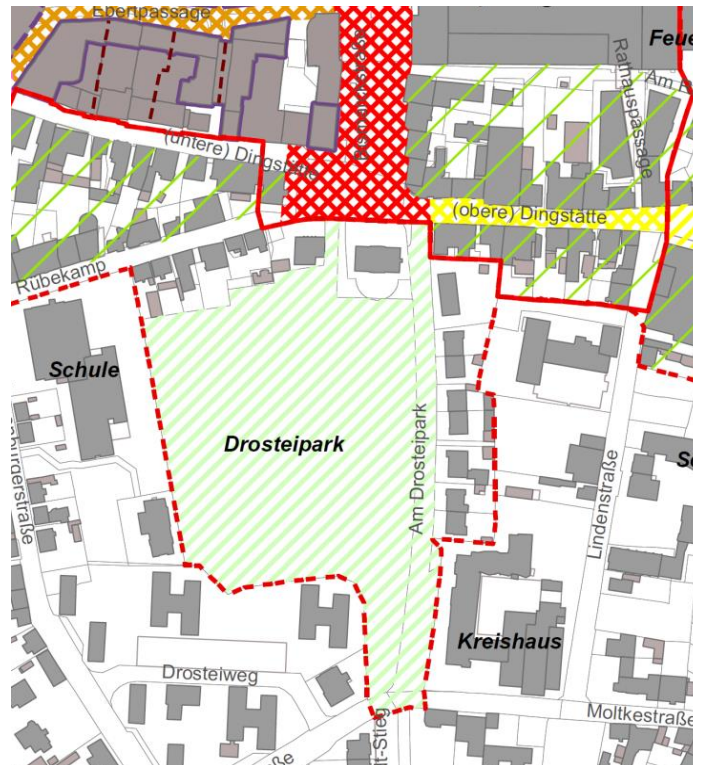


Abb. 4.36 Drosteipark/ Am Drosteipark: Kartenauszug



Abb. 4.37 Drosteipark/ Am Drosteipark: Bestand



##### Sanierungsziel

Stärkung einer attraktiven Freizeit- und Erholungsachse zwischen Neuem Markt und Bahnhof mit Pinnaufer, Drostei- bzw. Rathausvorplatz und Drosteipark.



### **Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen**

Die Potentiale im Bereich der Grün- und Freiräume werden in der Innenstadt nicht ausreichend ausgeschöpft. Als zentrale Grünanlage kommt dem Drosteipark eine identitätsstiftende Funktion zu. Gemeinsam mit der Gartendenkmalpflege sollten der relativ große Drosteipark durch ergänzende Nutzungen stadtfunktionell aufgewertet und die Wegeanbindungen für Fußgänger und Radfahrer entlang der Nord-Süd-Achse ausgebaut werden.

Da der Drosteipark eine historische Anlage mit Gartendenkmalstatus ist, müssen Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Park und an der Straße Am Drosteipark behutsam und mit Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange umgesetzt werden. Geeignete Maßnahmen sollen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt werden.

Es liegt noch keine Planung vor.

### **Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich**

Der Drosteipark bietet durch seinen alten Baumbestand, den Teich und die Drostei, ein hohes Freiraumpotential, welches Anwohner und Besucher anzieht. Als Teil der fußläufigen Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt kommt ihm zudem eine verkehrsfunktionale Aufgabe zu. Die Aufwertung des Parks zusammen mit der anliegenden Straße birgt Synergieeffekte für die gesamte Innenstadt, da sich Erholung und Einkaufen hier verknüpfen lassen und die Aufenthaltsdauer in der Innenstadt steigt. Mit einer besser nutzbaren Freifläche, zum Beispiel für Veranstaltungen, auf die auch in der Innenstadt Bezug genommen wird, werden diese Synergien weiter verstärkt.

Im Zuge des weiteren Ausbaus der Freiräume kann ein zusammenhängendes Grünraumsystem entstehen, welches die Uferbereiche der Pinnau mit dem Drosteipark und dem Fahlteich verknüpft und die Erreichbarkeit verschiedener Angebote auch für den Fuß- und Radverkehr attraktiv macht.

### **Geplanter Baubeginn**

2017

### **Kostenschätzung**

495.000 €



## Bahnhofsumfeld - Neugestaltung

### Funktionaler Missstand

Für Besucher, die mit der Bahn anreisen, stellt der Bahnhof den Eingang zur Innenstadt dar. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof ist derzeit allerdings nicht im Stadtraum erkennbar.

Zurzeit sind Verkehrsströme am Bahnhof kaum organisiert, die Umsteigesituation ist unübersichtlich. An den Radabstellplätzen entstehen Angsträume.

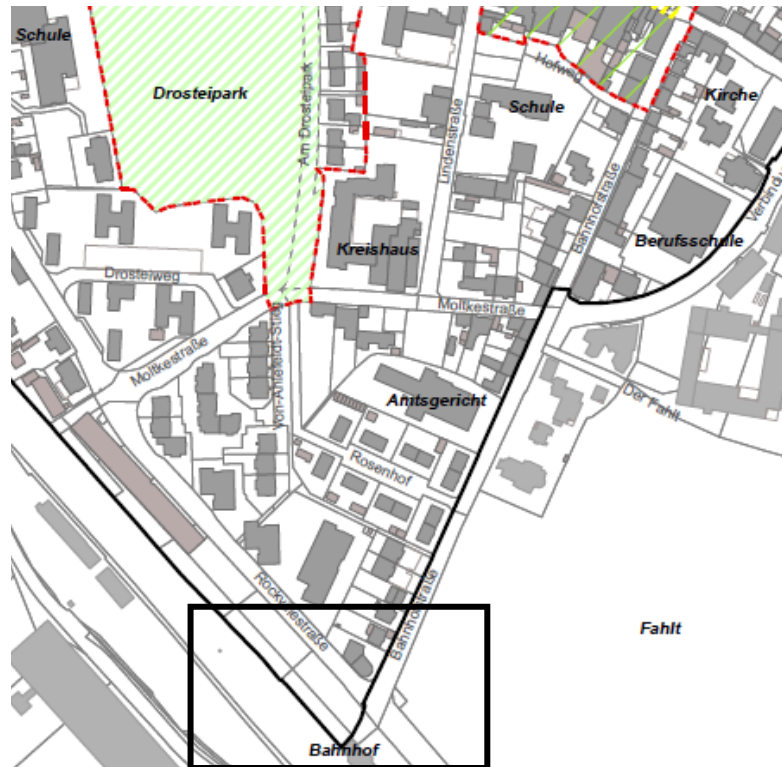


Abb. 4.38 Bahnhofsumfeld: Kartenauszug



Abb. 4.39 Bahnhofsumfeld: Bestand



### Sanierungsziel

Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Gesamtstadt und Stärkung einer attraktiven Freizeit- und Erholungsachse (Nord- Süd- Achse) zwischen Neuem Markt und Bahnhof mit Pinnaufer, Drostei- bzw. Rathausvorplatz und Drosteipark.

### Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Das Bahnhofsumfeld auf der Nord- und der Südseite werden in den nächsten Jahren schrittweise umgestaltet. Die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes auf der Nordseite gliedert sich in drei Bauabschnitte: Neubau einer P+R-Anlage, Neubau eines Busbahnhofs und Neubau des Bahnhofsvorplatzes. Die P+R-Anlage wurde Anfang 2016 fertig gestellt. Der Busbahnhof ist bereits im Bau und soll im Frühjahr 2017 fertig gestellt werden. Im Jahre 2018 ist die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes geplant. Diese Maßnahmen werden durch Fördermittel der Metropolregion Hamburg und aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz unterstützt. Ab 2018 plant die Bahn AG die Renovierung des denkmalgeschützten Empfangsgebäudes, die Realisierung eines Anbaus in südöstlicher Richtung sowie den Neubau eines Tunnels zur barrierefreien Erschließung der Bahnsteige und der Bahnhofsseiten. Der Baubeginn für diese Maßnahmen ist im September 2018 geplant.

Weiterhin wird auf der Nordwestseite des historischen Bahnhofsgebäudes ein Fahrradparkhaus mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss realisiert. Die Realisierung ist ebenfalls ab 2018 geplant.

Hier müsste nun die aktuelle Version des Lageplans und eine Visualisierung des nördlichen Bereiches eingefügt werden. Darunter dann Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes auf der Südseite.

Zusammen mit der Realisierung der Gleisquerung durch den von der Bahn geplanten Tunnel soll ab 2018 das Bahnhofsumfeld auf der Südseite neu gestaltet werden. Hierzu gehören die Erweiterung der vorhandenen P+R-Anlage, die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie die Errichtung eines weiteren Fahrradparkhauses.

Angrenzend an den Bahnhofsvorplatz-Süd wird ab 2017 ein ehemaliges Werksgelände (Ilo-Werke) entwickelt zu einem Wohn- und Gewerbegebiet. Neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben direkt im Bahnbereich werden 360 Wohnungen entstehen.



Abb. 4.40 Bahnhofsumfeld: Visualisierung einer Entwurfsvariante

**Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich**

Der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld stellen einen wesentlichen Eingangsbereich in die Innenstadt dar. Nach einer Personenstromanalyse der DB wird der Bahnhof zurzeit täglich von ca. 22.000 Personen genutzt. Ein erheblicher Teil dieser Nutzer ist auf dem Weg von oder zur Innenstadt. Ein attraktives Bahnhofsumfeld mit einer komfortablen Anbindung an die Innenstadt verbessert deutlich die Erreichbarkeit und Attraktivität der Innenstadt. Die direkte Beziehung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Bahnhof und Innenstadt führt über den Von-Ahlefeldt-Stieg und die Straße Am Drosteipark. Eine Aufwertung dieser Achse dient damit auch der wirtschaftlichen Stärkung der Innenstadt und der Gesamtstadt.

Gleichzeitig wird durch das P+R-Angebot am Bahnhof und die zukünftig über 1.000 Fahrradabstellplätze im Bahnhofsbereich die Attraktivität der Stadt als Wohnort gestärkt.

**Bauzeitraum**

2015 – 2019

**Kostenschätzung**

./.



## Fuß- und Radweg entlang der Pinnau – Neuanlage

### Funktionaler Missstand

Die Uferbereiche der Pinnau sind im Innenstadtbereich kaum zugänglich und der Fluss nicht erlebbar.

Zwischen Elmshorner Straße und Friedrich-Ebert-Straße führt ein Fußweg an der Pinnau entlang, der jedoch keine Aufenthalts- und Freiraumqualität aufweist. Zudem ist die Wegeverbindung im Straßenbild kaum ersichtlich.

Insgesamt fehlt es an einer Verknüpfung der vorhandenen Grünraumbereiche wie den einzelnen Abschnitten der Uferbereiche und dem Drosteipark.

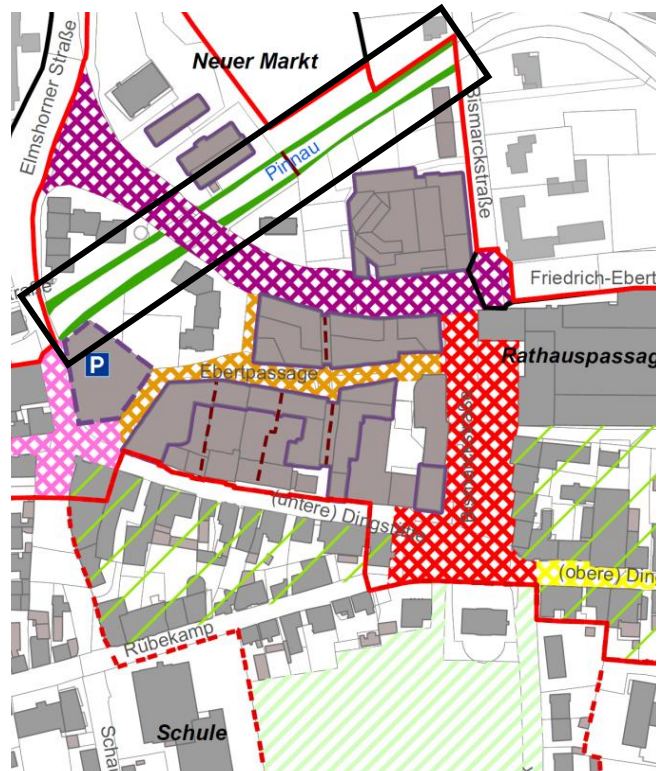


Abb. 4.41 Pinnau: Kartenauszug



Abb. 4.42 Weg und Uferbereiche der Pinnau: Bestand



### Sanierungsziel

Stärkung einer attraktiven Freizeit- und Erholungsachse zwischen Neuem Markt und Bahnhof mit Pinnauufer, Drostei- bzw. Rathausvorplatz und Drosteipark.

### **Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen**

Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen sind noch nicht entwickelt worden.

Eine Planung liegt derzeit nicht vor.

### **Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich**

Gewässer und Uferbereiche wirken, soweit sie zugänglich und erlebbar sind, positiv auf die Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume. Als Teil der fußläufigen Wegeverbindungen in der Innenstadt kommt ihnen zudem eine verkehrsfunktionale Aufgabe zu. Die Aufwertung der Uferbereiche birgt Synergieeffekte für die gesamte Innenstadt, da sich Erholung und Einkaufen hier verknüpfen lassen und die Aufenthaltsdauer in der Innenstadt steigt.

Im Zuge des weiteren Ausbaus der Freiräume kann ein zusammenhängendes Grünraumsystem entstehen, welches die Uferbereiche der Pinnau mit dem Drosteipark und dem Fahlt verknüpft und die Erreichbarkeit verschiedener Angebote auch für den Fuß- und Radverkehr attraktiv macht.

### **Geplanter Baubeginn**

Offen

### **Kostenschätzung**

250.000 €

## 5. Private Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums

### Neubau von Geschäftsgebäuden mit Parkhaus an der Ebertpassage

#### Funktionaler Missstand

Zwischen Ebertpassage und Friedrich-Ebert-Straße lag vor der Neugestaltung eine nahezu unbebaute Parkplatzfläche mit uneinheitlichem Erscheinungsbild und „Hinterhofcharakter“.

Die Ebertpassage war als innerstädtische Brachfläche demnach deutlich untergenutzt. Gleichzeitig fehlt es der Innenstadt an großflächigen Einzelhandelsflächen, um Magnetmieter in die Innenstadt zu ziehen. Entsprechend der Rahmenplanung gilt es, bestehende Handels- und Dienstleistungsstandorte im Pinneberger Geschäftszentrum zu sichern und auszubauen. Der notwendige Flächenbedarf kann in der Ebertpassage bereitgestellt werden.

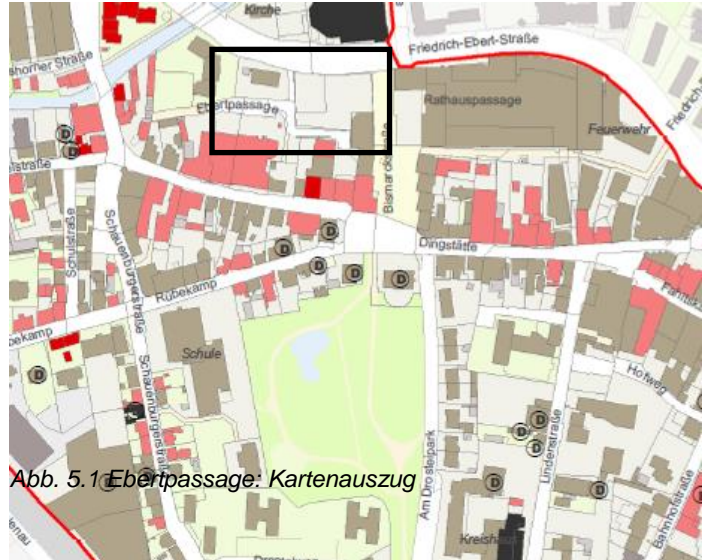


Abb. 5.1 Ebertpassage: Kartenauszug

#### Maßnahmen

Die baulichen Nachverdichtungen sollen als private Bauvorhaben umgesetzt werden. Hierbei ist es geplant, südlich der Friedrich-Ebert-Straße einen fünfgeschossigen Neubau zu errichten, der zwei Handelsgeschosse und darüber drei Bürogeschosse aufnehmen wird. In dem westlich anschließenden Baufeld wird ein privates Parkhaus entstehen.

Die Fertigstellung ist für 2016 vorgesehen.



Abb. 5.2 Geschäftsgebäude: Entwurf

#### Sanierungsziel

Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtverträgliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmsorner Straße und Verbindungsstraße.

#### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Mit der Neugestaltung der Ebertpassage als Fußgängerzone sollen die Funktionsmängel der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit der Pinneberger Innenstadt behoben werden, zu denen insbesondere der immense Kaufkraftabfluss, die fehlenden großflächigen Anziehungspunkte und der dauerhaft auftretende Leerstand gehören. Mit der baulichen Ergänzung der Ebertpassage wird das Angebot an großräumigen Einzelhandelsflächen in der Innenstadt deutlich verbessert. Publikumsrelevante Markenanbieter können hier angesiedelt werden und als Magnet für die Innenstadtbelebung fungieren. Dem hohen Kaufkraftverlust in die umliegenden Zentren kann somit Einhalt geboten werden.



## Nahversorger in der ehemaligen Kreissparkasse

### Funktionaler Missstand

Mit dem Wegzug der Kreissparkasse an der Friedrich-Ebert-Straße entstand ein großflächiger Leerstand an einer zentralen Innenstadtlage.

Die durch die stark befahrene Friedrich-Ebert-Straße hervorgerufene städtebauliche Trennung zwischen Innenstadt und Neuem Markt mit den dort liegenden Angeboten (Gastronomie, Samstagswochenmarkt, temporäre Veranstaltungen) wurde durch den zentralen Leerstand in der ehemaligen Kreissparkasse noch verstärkt.

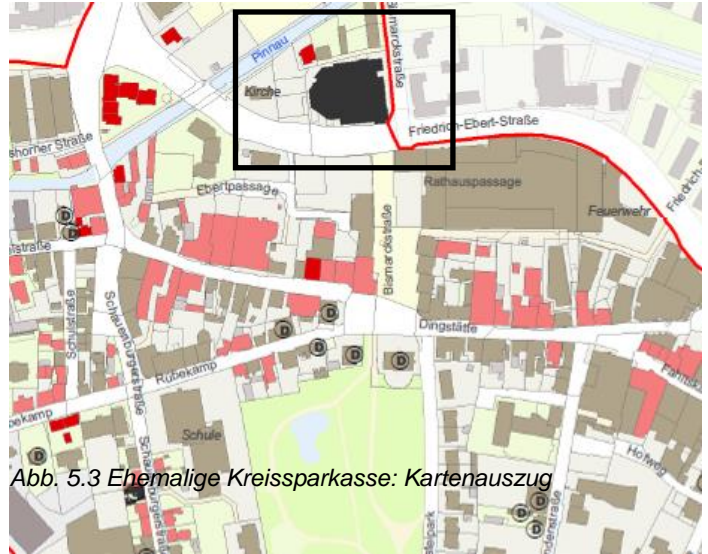


Abb. 5.3 Ehemalige Kreissparkasse: Kartenauszug

### Maßnahmen

Die Kreissparkasse wurde umgebaut und baulich ergänzt und wird nun durch einen Nahversorger genutzt, der vorher in der Fußgängerzone am Lindenplatz lokalisiert war.

Der Leerstand, der aus dem Umzug resultierte, konnte mit einem beliebten Bekleidungsgeschäft nachbesetzt werden, welches nun als Magnetmieter für die östliche Fußgängerzone wirkt.



Abb. 5.4 Nahversorger nach dem Umbau

### Sanierungsziel

Ausbau einer identitätsstiftenden Mitte durch die Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Bereich der Ebertpassage sowie eine stadtverträgliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Elmschörner Straße und Verbindungsstraße.

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Mit dem Umzug des Nahversorgers an die Friedrich-Ebert-Straße konnte das Gebäude aufgewertet und der Leerstand an der Übergangszone zwischen Innenstadt und Neuem Markt behoben werden. Der Folgeleerstand am alten Standort wurde ebenfalls behoben.

Der Nahversorger ist optimal an den ÖPNV angebunden und durch seine Lage an einer Hauptverkehrsachse auch für den privaten Verkehr gut erreichbar. Dies stärkt den Wohnstandort Pinneberg und gleichzeitig die Innenstadtentwicklung.



## Gastronomie an der Friedrich-Ebert-Straße

### Bestand/ Funktionales Missstand

Zwischen Innenstadt und Neuem Markt, entlang der Friedrich-Ebert-Straße, befinden sich größere Freiraumflächen, die teilweise fehl- oder untergenutzt sind. Durch ihre Lage an der Pinnau haben sie zudem Freiraumpotential, welches derzeit nicht ausgeschöpft wird.

Das Einzelhandelskonzept (BBE 2013) empfiehlt grundsätzlich die Ansiedlung von gastronomischen Angeboten in den innerstädtischen Randbereichen bzw. „Streulagen“.

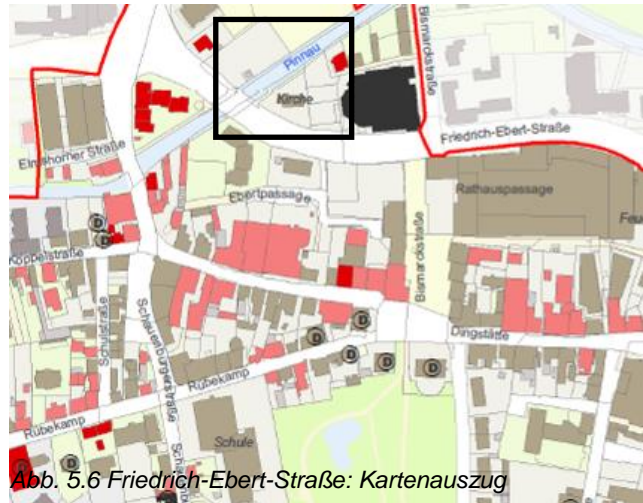


Abb. 5.6 Friedrich-Ebert-Straße: Kartenauszug

### Maßnahmen/ Empfehlung

Auf den Freiflächen an der Friedrich-Ebert-Straße können Nutzungen entstehen, die das Angebot der Innenstadt synergetisch ergänzen. Da die Innenstadt als Einzelhandelsstandort entwickelt wird, bieten sich für die Flächen an der Pinnau zum Beispiel gastronomische Angebote an, die gleichzeitig die Lage an der Pinnau in das Konzept einbeziehen, etwa durch Außengastronomie.

Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen sind noch nicht entwickelt worden.

Eine Planung liegt derzeit nicht vor.

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Mit der Ansiedlung gastronomischer Angebote am Rand des Zentrums wird die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit der Pinneberger Innenstadt gestärkt. Einzelhandel- und Dienstleistung sowie kulturelle Angebote profitieren von einer höheren Innenstadtfrequentierung. Diese wirkt sich wiederum positiv auf die Reduzierung des hohen Kaufkraftverlustes in die umliegenden Zentren aus und stärkt nachhaltig die Innenstadt und somit den gesamtstädtischen Verflechtungsbereich.

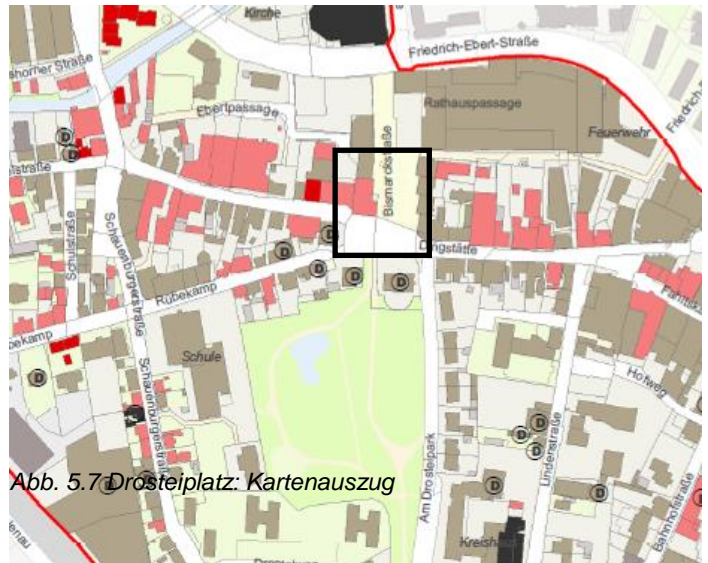


## Eckgebäude Drosteiplatz

### Bestand/ Funktionaler Missstand

Der Drosteiplatz ist der zentrale Platz der Pinneberger Innenstadt. Die verschiedenen Abschnitte der Fußgängerzone laufen hier zusammen. Zwei Mal pro Woche findet hier ein Wochenmarkt statt, temporäre Events nutzen ebenfalls diese Fläche. Stadtbildprägend ist das denkmalgeschützte Drosteigebäude am Kopf des Platzes.

Ebenfalls prägend für die Platzsituation ist das Gebäude an der Ecke Bismarckstraße/ untere Dingstätte, welches allerdings einen städtebaulichen Bruch darstellt. Hierzu hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept (BBE 2013) sich ebenfalls positioniert: Eine Empfehlung der Gutachter liegt im Ausbau der gastronomischen Strukturen am bzw. im Umfeld des Drosteiplatzes/Marktplatzes.



### Maßnahmen/ Empfehlung

Die Lage ist stadtbildprägend für den gesamten Drosteiplatz. Eine Aufwertung oder Neuerrichtung des Eckgebäudes wird empfohlen.

Hier sollte aus gutachterlicher Sicht (ebd.) die Ansiedlung eines generationsübergreifenden sowie modernen Gastronomiekonzeptes mit Möglichkeiten zur Außenbestuhlung angestrebt werden.

Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen sind noch nicht entwickelt worden.

Eine Planung liegt derzeit nicht vor.

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Die städtebauliche Aufwertung des gesamten Drosteiplatzes stärkt die Aufenthaltsfunktion des Zentrums. Einzelhandel- und Dienstleistung sowie kulturelle Angebote profitieren von einer längeren Verweildauer in der Innenstadt. Die wirkt sich positiv auf die Reduzierung des hohen Kaufkraftverlustes in die umliegenden Zentren aus und stärkt nachhaltig die Innenstadt und somit den gesamtstädtischen Verflechtungsbereich.

## Wohnen ehemaliges Kreishaus

### Bestand/ Funktionaler Missstand

Durch den Wegzug der Kreisverwaltung im Jahr 2011 stand das neungeschossige, stadtbildprägende Gebäude an der Moltkestraße leer. Dem Verlust eines so wichtigen Arbeitgebers in der Innenstadt kann eine Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels- und Gastronomie-sektors folgen. Kaufkraftpotential für die Bereiche des täglichen und periodischen Bedarfs sowie die gastronomischen Angebote geht durch die fehlende Laufkundschaft verloren.

Zudem wird durch den Verlust an Ausbildungs-Arbeitsplätzen die Attraktivität der Gesamtstadt als Wohnstandort eingeschränkt.

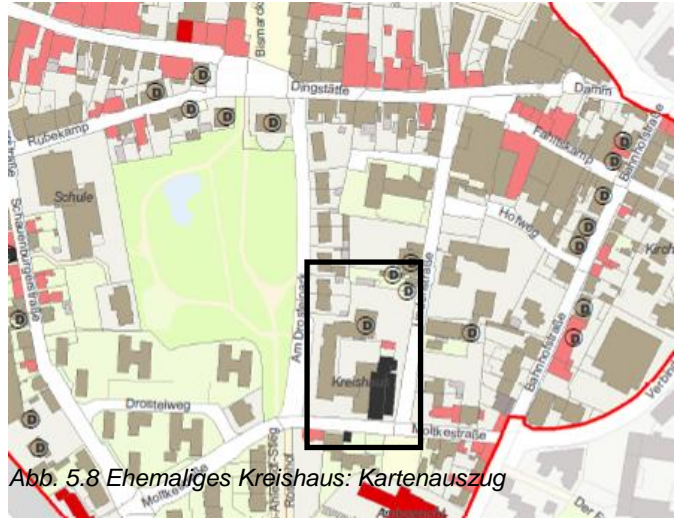


Abb. 5.8 Ehemaliges Kreishaus: Kartenauszug

### Maßnahmen

Durch die Tatsache, dass Pinneberg zu den Städten in Schleswig-Holstein gehört, die ein positives Bevölkerungssaldo haben, kann die Funktion als Mittelzentrum gestärkt werden. Eine behutsame Nachverdichtung mit Wohnraum im Zentrum und die Bereitstellung von Räumen für kleine und mittlere Betriebe und Dienstleistungsanbieter können zu einer Festigung beitragen.

Das ehemalige Kreisgebäude wurde mittlerweile bereits abgebrochen. An dem Standort entsteht neuer Wohnraum.



Abb. 5.9 Wohngebäude: Entwurf

### Sanierungsziel

Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt bei gleichzeitiger Beseitigung eines großflächigen Leerstands.

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion belebt das Zentrum. Einzelhandel- und Dienstleistung sowie kulturelle Angebote profitieren von einer höheren Innenstadtfrequentierung. Die wirkt sich positiv auf die Reduzierung des hohen Kaufkraftverlustes in die umliegenden Zentren aus und stärkt nachhaltig die Innenstadt und somit den gesamtstädtischen Verflechtungsbereich.





## 6. Mitwirkung und Kooperation

Neben den beschriebenen, gezielten Investitionen in bauliche Anlagen, hat das Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren auch zum Ziel,

- die *Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Zentrenentwicklung* zu fördern und
- die *Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und die Verstetigung kooperativer Prozesse* zu initiieren.

Das große Potential, welches die Einbindung der zentrumsrelevanten Akteure für die Innenstadtentwicklung birgt, soll dauerhaft ausgeschöpft werden. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung fasst hierzu zusammen: *„Die Potenziale, die sich aus einer engeren Zusammenarbeit von Gewerbetreibenden, Eigentümern und der Kommune ergeben können, lassen sich bei Maßnahmen zur Gestaltung und Pflege öffentlicher Räume veranschaulichen. Wenn es hier gelingt, das Vorgehen öffentlicher und privater Akteure aufeinander abzustimmen, können grundlegende Verbesserungen der Situation erzielt werden, die durch ein punktuelles Handeln Einzelner nicht erreicht werden könnten.“*

In Pinneberg sind bereits öffentlich-private Kooperationsformen etabliert, die sich für eine positive Entwicklung des Zentrums und des Verflechtungsbereiches einsetzen. Auch sind bereits einige Mitwirkungs- und Beteiligungsformate durchgeführt worden.

Im Folgenden werden die bisherigen Aktivitäten detaillierter dargestellt.

## Stadtmarketing und Citymanagement

### Aufgaben und Aktivitäten

Seit dem Jahr 2011 besteht in Pinneberg ein selbständig geführter Verein für Citymanagement und Stadtmarketing. Die Vorstands- und Vereinsmitglieder setzen sich zusammen aus lokalen Akteuren, Gewerbetreibenden, Dienstleistern und Vereinen. Die Stadtverwaltung ist ebenfalls im Vorstand und unter den Mitgliedern vertreten. Bereits in der Auftakt- und Vorbereitungsphase war das Interesse an der Vereinsgründung bei den Akteuren vor Ort sehr groß. Zu den 22 Gründungsmitgliedern sind mittlerweile 40 weitere Mitglieder hinzugekommen. Der Verein versteht sich als verantwortlich für die Gesamtstadt, aufgrund der hohen Konzentration von Gewerbe und Einzelhandel in der Innenstadt und dem dort vorherrschenden Handlungsdruck liegt hier jedoch ein großer Schwerpunkt.

Als zentrale Aufgaben des Vereins stehen die Image- und Markenbildung der Stadt Pinneberg mit intensiver Öffentlichkeitsarbeit, die Unterstützung der Reduzierung von Geschäftsleerständen in der Innenstadt sowie der Themenbereiche Kultur und Veranstaltungen, letzteres auch in Abstimmung mit der Wirtschaftsgemeinschaft. Die Aufgabengebiete werden von ehrenamtlich tätigen Arbeitsgruppen sowie den Vorstandsmitgliedern bearbeitet.

In den vergangenen Jahren konnten bereits einige Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Hierzu zählen die Bildung einer Marke zusammen mit der Durchführung eines Kreativwettbewerbs, die Entwicklung einer Zwischennutzungskonzeption, die Konzeption eines webbasierten Einzelhandelsatlases mit Leerstandskataster sowie die erfolgreiche Durchführung verschiedener Veranstaltungen, umfangreicher Öffentlichkeits- und Pressearbeit, Arbeitsgruppen und Workshops.



Abb. 6.1 Auszug Einzelhandelsatlas Pinneberg

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Die Image- und Markenbildung ist ein wichtiger Bestandteil für eine positive Innenstadtentwicklung in Pinneberg und ist eng verknüpft mit bürgerschaftlichem Engagement und wirtschaftlicher Entwicklung im Zentrum. Durch die intensive Einbindung der zentrumsrelevanten Akteure im Rahmen der Vereinstätigkeiten wird der Prozess der kommunalen Innenstadtsanierung im Sinne der Programmziele der Städtebauförderung synergetisch unterstützt.

Weiter wird durch die Tätigkeiten des Vereins die Netzwerkbildung deutlich vorangebracht und eine *Schnittstelle zwischen Wirtschaft, Verwaltung, Politik und Bürgern* geschaffen. Durch die initiierten Arbeitsgruppen kann die Kommunikation der Innenstadtakteure dauerhaft verstetigt werden.

### Geplanter Zeitraum

bis 2017

### Kosten

Finanziert über Vereinsbeiträge und städtischen Zuschuss

## Wirtschaftsgemeinschaft und PACT

### Aufgaben und Aktivitäten

Seit 1996 besteht die Wirtschaftsgemeinschaft Pinneberg e.V. (zunächst unter anderem Namen), in der sich Kaufleute, Handwerker, Dienstleister und Gewerbetreibende zusammengeschlossen haben. Das Ziel der Gemeinschaft ist die *ständige Erhöhung der Attraktivität des Standortes Pinneberg*, um der *drohenden Verödung des Mittelzentrums* entgegen zu wirken.

Seit 2009 besteht in Pinneberg zudem eine PACT-Satzung (Partnerschaft zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen), die von der Wirtschaftsgemeinschaft initiiert wurde.

Mit dem in Schleswig-Holstein bestehenden PACT-Gesetz soll die Eigeninitiative der lokalen Wirtschaft und der Grundeigentümer gestärkt werden. Es erlaubt die konzeptuelle und finanzielle Einbindung der Akteure in die Prozesse der Zentrumsentwicklung zur Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzungen. Hierbei soll sich eine selbst initiierte Interessengemeinschaft zu einer verbindlichen Kooperation ausbauen, die an dem Ziel der Standortverbesserung gemeinsam arbeitet.

Auslöser für die Initiierung des PACT durch die Pinneberger Einzelhändler war die Sicherung der Finanzierung der Weihnachtsbeleuchtung für die Fußgängerzone, die auf freiwilliger Basis nicht mehr in ausreichendem Umfang bereitgestellt wurde. Dieses Vorhaben konnte durch den PACT erfolgreich umgesetzt werden. Weitere Maßnahmen wurden bisher nicht initiiert. Die Wirtschaftsgemeinschaft ist weiterhin aktiv und arbeitet, insbesondere bei der Durchführung von Veranstaltungen, eng mit dem Verein für Stadtmarketing und Citymanagement zusammen (vgl. Kap.0).

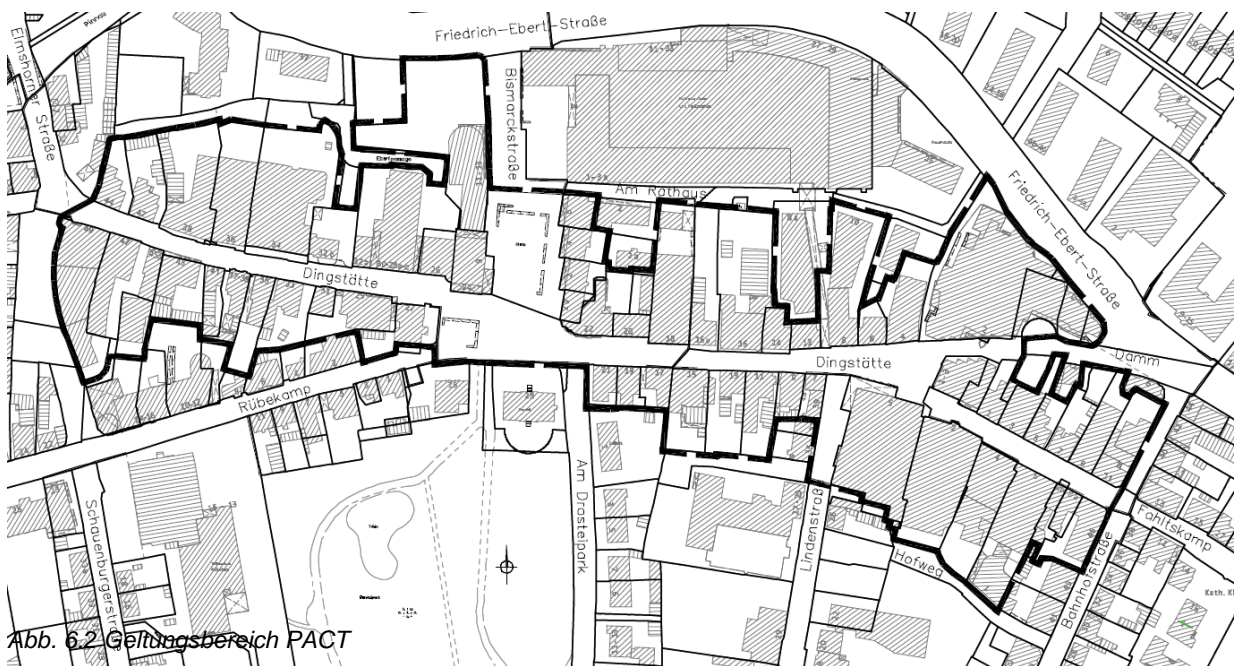


Abb. 6.2 Geltungsbereich PACT

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Im Sinne der Programmziele und zur Verstetigung einer positiven Innenstadtentwicklung ist eine Fortsetzung und ggf. Ausweitung der Maßnahmen des PACT durchaus wünschenswert, sofern sie den für die Innenstadt beschlossenen Entwicklungszielen entsprechen. Der genannte Verein eignet sich hier als Multiplikator und Plattform, da sich der jeweils beteiligte Akteurskreis überschneidet.

### Geplanter Zeitraum

bis 2015 (Verlängerung möglich)

### Kosten

Finanziert über Eigentümerabgaben



## Verfügungsfonds

### Förderrechtliche Rahmenbedingungen

Das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützt privat-öffentliche Kooperationen mit dem Instrument Verfügungsfonds. Auch im Rahmen der Sanierung der Pinneberger Innenstadt könnte mit Hilfe eines Verfügungsfonds das privatwirtschaftliche Engagement zur nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt angekurbelt werden.

Die Ziele der Maßnahmen müssen gem. Zuwendungsbescheid der Investitionsbank mit den Zielen der Gesamtmaßnahme übereinstimmen und zur städtebaulichen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung in funktionaler und/oder gestalterischer Hinsicht beitragen. Dabei soll es sich um kleinteilige Maßnahmen (kleine Initiativen und Projektideen) handeln, die über keine andere Förderung unterstützt werden können bzw. bei denen eine Beantragung der benötigten Mittel über ein Förderprogramm dies aufgrund ihrer geringen Größe nicht rechtfertigen würde.

Um ein Zustandekommen des Verfügungsfonds mit Mitteln der Städtebauförderung zu erreichen, muss mindestens dieselbe Summe aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde ergänzt werden.

Die Entscheidungen über die Mittelvergabe soll von einem lokalen Gremium getroffen werden, in dem alle wichtigen Interessengruppen vertreten sind. Hierzu zählen bspw. Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende, Dienstleister, Handwerksbetriebe, Vertreter der Stadtverwaltung, Vertreter von kulturellen, sozialen und Bildungseinrichtungen, lokale Vereine und Verbände, Citymanagement und ggf. Vertreter der Politik.

### Umsetzungshemmnisse und -chancen

Die lokalen Akteure in Pinneberg sind bereits im Rahmen der PACT-Maßnahme und als freiwillige Mitglieder im Verein für Stadtmarketing und Citymanagement sowohl finanziell als auch durch ihre inhaltliche Tätigkeit engagiert. Für kleinteilige, investive Maßnahmen und umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit besteht daher bereits ein Budget, welches anteilig aus privaten Geldern gespeist wird. Durch die Einrichtung eines Verfügungsfonds im Sinne des Förderprogramms könnte zusätzlich Geld aus Städtebaufördermitteln für weitere Maßnahmen bereitgestellt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt und nach ersten Abstimmungsgesprächen wird die Mitwirkungsbereitschaft für weiteres finanzielles Engagement eher gering eingeschätzt. Ggf. kann zu einem späteren Zeitpunkt der Sanierung auf dieses Instrument zurückgegriffen werden, bspw. nach Ablauf der PACT-Satzung 2015. Grundsätzlich ist auch eine Kopplung beider Instrumente denkbar.

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Das finanzielle Volumen der geförderten Maßnahmen ist im Vergleich zu den umfangreichen investiven Tätigkeiten der öffentlichen Maßnahmen im Fördergebiet zwar gering, die Öffentlichkeitswirkung ist jedoch häufig sehr viel höher.

Die Vorteile eines Verfügungsfonds bzw. dessen positiver Einfluss auf eine nachhaltige Innenstadtentwicklung liegen in der Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen. Die Selbstorganisation der Akteure wird gestärkt und im besten Fall für die Zeit nach der Städtebauförderung verstetigt.

### Geplanter Zeitraum

*offen*

### Kosten

*offen*

## Bürger- und Gremienbeteiligung

### Bisherige Aktivitäten

Im bisherigen Prozess der Innenstadtsanierung sind bereits einige Informationsveranstaltungen für Betroffene und Interessierte durchgeführt worden. Mit Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ergebnisse in einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert und die rechtlichen Auswirkungen der Festlegung eines Sanierungsgebietes vorgestellt.

Eine neue Form der Bürgerbeteiligung wurde im Zusammenhang mit dem Gutachterverfahren zum Neuen Markt gewählt. Die Ergebnisse der Gutachter wurden für einige Wochen online mit Bürgern diskutiert, was auf großes Interesse stieß.

Neben den allgemeinen Informationen werden einzelne Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen verschiedenen Teilnehmerkreisen vorgestellt. Der Umbau der bestehenden Fußgängerzone ist in einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert worden. Im Rahmen der Erstellung der Gestaltungsplanungen wurden zudem verschiedene Beiräte der Stadt Pinneberg informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen.

Zur Entwicklung der Ebertpassage soll ein besonderes Bodenordnungsinstrument eingesetzt werden, das Umlegungsverfahren. Dieser Entschluss wurde gefasst, nachdem die Beratungen mit den Eigentümern zur freiwilligen Bodenordnung nicht erfolgreich waren. Der Einsatz dieses Instrumentes ist im Vorfeld zur Fassung des Umlegungsbeschlusses mit politischen Vertretern intensiv diskutiert und abgewägt worden. In diesem Zusammenhang ebenfalls mehrmals vorgestellt und besprochen wurden die Entwürfe der Bebauungsplanung für die Ebertpassage. Mit dem Start des Umlegungsverfahrens sind die Onlineangebote inhaltlich zu ergänzen, um unabhängig von Zeit und Ort für alle Betroffenen aktuelle Informationen bereitstellen zu können.



Abb. 6.3 Informationsangebote zur Innenstadtsanierung und Online-Diskussion

### Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich

Die Beteiligung und Aktivierung von Bürgern, Eigentümern und Gremien ist ein wichtiger Aspekt für die Verstärkung einer positiven Innenstadtentwicklung. Frühzeitige Einbindung und ein gewisses Mitbestimmungsrecht erhöhen die Akzeptanz für die Maßnahmen und fördern bürgerschaftliches Engagement ebenso wie private Investitionsbereitschaft.

Die dauerhafte Information zum Stand der Sanierung soll über verschiedene Medien auch in Zukunft fortgesetzt werden. Hierzu zählt themenspezifisches Printmaterial ebenso wie die Internetseite der Stadtverwaltung. Insbesondere die innerstädtischen Gewerbetreibenden werden zusätzlich über den Stadtmarketingverein und die Wirtschaftsgemeinschaft in die Innenstadtentwicklung einbezogen.

### Geplanter Zeitraum

Stetig

### Kosten

Umsetzung durch Verwaltungsangestellte und Sanierungsträger

## 7. Gebietsausweisung

Auf der Basis der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen wurden in einem Kernbereich stadtzentrale städtebauliche Missstände aufgezeigt. In der Ebertpassage sind grundlegende Neuordnungen und Grunderwerb vorzunehmen. Die geplante bauliche Nutzung - insbesondere der brachliegenden Flächen in dem Areal - lassen eine abzuschöpfende Bodenwertsteigerung erwarten, die zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden soll. Eine grundlegende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer kann aus den Vorgesprächen abgeleitet werden. Eine Steuerungsmöglichkeit besteht für die Stadt jedoch nur durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften.

Durch den Beschluss der Ratsversammlung am 27.09.2012 über die Sanierungssatzung und die anschließende öffentliche Bekanntmachung am 06.11.2012 wurde das Sanierungsgebiet rechtskräftig.

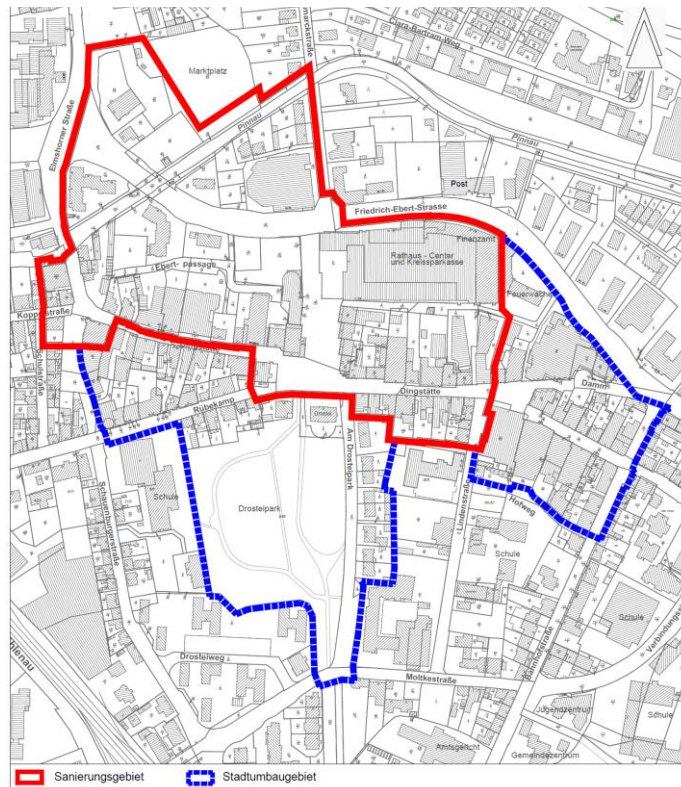


Abb. 7.1 Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet „Innenstadt“

Zur Umsetzung der in Pinneberg geplanten Maßnahmen wird das Stadtumbaugebiet ergänzend zu dem oben beschriebenen Instrument des Sanierungsgebietes eingesetzt. Hierbei liegt der Fokus auf dem bestandsorientiert aufzuwertenden Bereich der Pinneberger Fußgängerzone und der zu verbessernden Funktionsfähigkeit des Drosteiparks als Naherholungsgebiet und als Verbindung der Innenstadt mit dem Bahnhof. Eine besondere Rechtswirkung für die Eigentümer entsteht aus dem Stadtumbaugebiet nicht.

### Empfehlung

Eine Veränderung der Gebietskulisse wird nicht vorgeschlagen. Für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktion sind die gebietsbezogenen Instrumente ausreichend. Es wird empfohlen, die bestehende Gebietskulisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu verändern.



## 8. Finanzierungsmöglichkeiten und Mittelbündelung

### Städtebauförderung

Für die öffentlichen Maßnahmen unter Kapitel 4 stehen Städtebaufördermittel aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Verfügung, von denen jeweils ein Drittel der förderfähigen Ausgaben vom Bund, dem Land und der Stadt eingebracht werden. Zusätzlich sind von der Stadt ergänzende Eigenanteile und Einnahmen in die Sanierung der Erschließungsanlagen einzubringen.

### Private Investitionen

Durch die Sanierung der Innenstadt und die damit einhergehende funktionale Verbesserung der öffentlichen Räume werden auch private Investitionen und Neubautätigkeiten initiiert. Dies zeigt sich insbesondere an der Ebertpassage, wo Gewerbetreibende und Dienstleister aus Pinneberg bereits großes Interesse an der Umsetzung privater Vorhaben bekundet haben. Nördlich der Ebertpassage ist die ehemalige Kreissparkasse bereits zu einem Supermarkt umgebaut worden.

Neben den Neu- und Umbauvorhaben sind einige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden durchgeführt worden. Das Einkommenssteuergesetz ermöglicht im Sanierungsrecht eine erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Eigentümer sind auf diese Möglichkeit zu Beginn der Innenstadtsanierung hingewiesen worden.

### Energetische Sanierung

Sowohl die KfW Bank als auch die Nationale Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unterstützen mit Förderprogrammen die Erstellung von integrierten Konzepten zu Klimaschutz und Energieeffizienz und stellen Zuwendungen für investive Maßnahmen zur Verfügung. Der Zuwendungsbescheid zur Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes für Teile der Innenstadt wurde von der Stadt zurückgewiesen. Die Thematik soll jedoch erneut aufgegriffen werden.

### Private Mittel für nicht-investive Maßnahmen

Mit dem Stadtmarketingverein, der Wirtschaftsgemeinschaft und dem PACT ist es bereits gelungen, private Mittel für die Innenstadtentwicklung zu akquirieren. Schwerpunkte des Mitteleinsatzes waren bisher insbesondere die Imageverbesserung der Innenstadt und der Gesamtstadt. Die umgesetzten Vorhaben ergänzen damit die bisher im investiven Bereich eingesetzten Städtebaufördermittel um einen nicht-investiven Maßnahmenkatalog.

Wie bereits dargelegt, ist die Einrichtung eines Verfügungsfonds derzeit nicht vorgesehen. Die Bereitschaft der Eigentümer und Gewerbetreibenden zur Bereitstellung weiterer privater Mittel wird derzeit als eher gering eingeschätzt, ist aber ggf. zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Die grundlegende Kosten- und Finanzierungsplanung der Gesamtmaßnahme Innenstadt findet sich in den Vorbereitenden Untersuchungen (2012). Sie wird mindestens jährlich im Rahmen des Programmantrags fortgeschrieben und somit laufend konkretisiert und angepasst.

## 9. Evaluierung und Monitoring

Mit der kontinuierlichen Überprüfung des Standes der Zielerreichung im Fördergebiet soll eine positive Entwicklung erleichtert werden. Auf diese Weise können negative Entwicklungstendenzen frühzeitig erkannt und Maßnahmen und Sanierungsziele an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Das Monitoring der Programmumsetzung für die Pinneberger Innenstadt soll anhand möglichst objektiv messbarer Indikatoren festgestellt werden. Hierzu werden den beschlossenen Sanierungszielen Indikatoren zugeordnet.

Sanierungs-/ Entwicklungsziel	Maßnahme	Überprüfungszeitraum
Stärkung der Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Erfolgreicher Abschluss des Umlegungsverfahrens Ebertpassage</li> <li>✓ Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Magnetwirkung an der Ebertpassage</li> <li>✓ Umsetzung der Umgestaltungsmaßnahmen Fahlskamp, Lindenplatz, Dingstätte</li> <li>✓ Stärkung der „Guten Stube“ durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Drosteiplatz</li> <li>✓ Nutzen von Synergieeffekten z.B. durch An- und Einbindung von Nahversorgern und Wochenmarkt an die Fußgängerzone</li> <li>✓ Anbindung „abgehängter“ Einzelhandelslagen durch Verbesserung von Rundläufen und Fußgängerpassagen</li> <li>✓ Sicherung von Wohnen und Dienstleistungsstandorten in der Innenstadt</li> <li>✓ Initiierung von privaten Entwicklungen und Ansiedlungen von gastronomischen Angeboten insbesondere in den Rand- und Streulagen</li> </ul>	<p>Überprüfung der Einzelmaßnahmenumsetzung jährlich mit der Sachstandsberichterstattung</p> <p>Fortschreibung der Einzelhandelsuntersuchung z.B. nach Abschluss des Bauvorhabens an der Ebertpassage oder nach einem Zeitraum von fünf Jahren zur Überprüfung der Leerstandsquoten und der Kaufkraftbündelung.</p>

Sanierungs-/ Entwicklungsziel	Maßnahme	Überprüfungszeitraum
Behebung Funktionsmängel im Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reduzierung der Barrierewirkung der Friedrich-Ebert-Straße durch bessere Querbarkeit für Fuß- und Radverkehr</li> <li>✓ Verbesserung der Abbiegesituation an der Friedrich-Ebert-Straße für Parkverkehr</li> <li>✓ Reduzierung des Durchgangsverkehrs zwischen Rathaus und Drosteiplatz durch Umsetzung der Maßnahmen Stadteingang Am Rathaus</li> <li>✓ Stärkung der Aufenthaltsfunktion in der Fußgängerzone und der Sichtbarkeit der Stadteingänge</li> <li>✓ Ergänzung und Vernetzung von Fuß- und Radwegen mit dem bestehenden Wegesystem, insbesondere an der Pinnau und zwischen Bahnhof und Innenstadt</li> <li>✓ Stärkung des Fuß- und Radverkehrs im Rahmen von Einzelmaßnahmen z.B. durch Barrierefreiheit, sicherer Radabstellplätze und Leihfahrradstationen</li> <li>✓ Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsarten</li> <li>✓ Verstärkung der Sichtbarkeit der Innenstadt im Stadtbild durch entsprechende Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße und der Stadteingänge</li> </ul>	Überprüfung der Einzelmaßnahmenumsetzung jährlich mit der Sachstandsberichterstattung



Sanierungs-/ Entwicklungsziel	Maßnahme	Überprüfungszeitraum
Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Grün- und Freiräumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Verbesserung der Aufenthaltsfunktion und der Nutzbarkeit des Drosteiparks</li> <li>✓ Verbesserung der Erlebbarkeit der Pinnau im Innenstadtbereich, auch als Teil eines Wegesystems</li> <li>✓ Ausnutzen der Synergien von Einkaufen und Erholung an einem Ort</li> </ul>	Überprüfung der Einzelmaßnahmenumsetzung jährlich mit der Sachstandsberichterstattung

Sanierungs-/ Entwicklungsziel	Maßnahme	Überprüfungszeitraum
Aktivierung und Beteiligung	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Verstetigung von Mitwirkungsinstrumenten wie dem PACT</li> <li>✓ Kontinuierliches Angebot an Informations- und Beteiligungsformaten (Print, Online, Beratung, Vorträge etc.)</li> </ul>	Überprüfung jährlich mit der Sachstandsberichterstattung

## **10. Fazit: Positiver Ausblick für die Pinneberger Innenstadtentwicklung**

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept werden die Sanierungsziele der Pinneberger Innenstadt mit konkreten Maßnahmen unterlegt. Hierbei ist jeweils der Wirkungszusammenhang für die gesamtstädtische Entwicklung dargestellt worden.

Die Schlüsselmaßnahme der Innenstadtsanierung ist die Überplanung und Neuordnung der Ebertpassage, die als Impuls für die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit fungiert. Hierbei wird auch die Stärkung der bestehenden Einzelhandelslagen weiter verfolgt. Das vorhandene Kaufkraftpotential, welches zurück in die Innenstadt geholt werden soll, ist hierbei ein wichtiger Erfolgsfaktor. Unterstützt wird die Zielerreichung durch verschiedene Maßnahmen im Verkehr und in den öffentlichen Freiräumen, die synergetisch zur Situationsverbesserung beitragen.

Grundlegend für eine nachhaltige Stabilisierung ist neben den investiven Maßnahmen auch die verstetigte Mitwirkung von Eigentümern und Geschäftstreibenden. Hierbei kann Pinneberg bereits auf gut ausgebaute Strukturen zurückgreifen, die für die Zukunft verfestigt werden müssen. Verschiedene Mitwirkungs- und Beteiligungsinstrumente sind hierbei zu kombinieren, um eine möglichst viele Menschen erreichen zu können.

Die Gutachten zur Kaufkraftsituation der Stadt belegen positive Entwicklungschancen, die genutzt werden müssen. Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept sind viele Bausteine für eine erfolgreiche Entwicklung dargelegt worden, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen und somit eine Stärkung des gesamtstädtischen Verflechtungsbereiches unterstützen.

## 11. Quellen- und Bildnachweis

BBE (2010): Innenstadtentwicklungskonzept für Pinneberg

BBE HANDELSBERATUNG GMBH (2013): Bewertung der qualitativen Strukturen in der Pinneberger Innenstadt

DSK GMBH & Co. KG (2012): Vorbereitende Untersuchungen und städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

ELBBERG/ TGP (2013): Rahmenplan Innenstadtentwicklung

INGENIEURGEMEINSCHAFT REESE + WULFF GMBH (2014): Vorentwurf Abgrabungsfläche an der Pinnau

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Landesentwicklungsplan, [http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/Service/Broschueren/BroschuerenLaPla/Plaene/Brosch\\_LEP.html](http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/Service/Broschueren/BroschuerenLaPla/Plaene/Brosch_LEP.html) (abgerufen am 19.04.2011)

INNENMINISTERIUM SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011): Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein

STADTMARKETING UND CITYMANAGEMENT PINNEBERG E.V.: [HTTP://WWW.STADTMARKETING-PINNEBERG.INFO/](http://www.stadtmaking-pinneberg.info/) (abgerufen am 30.01.2014)

STADT PINNEBERG (2006): Stadtentwicklungskonzept, Stadt-Landschaft-Pinneberg 2020; Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

STADT PINNEBERG (2010): Strukturbericht 2009; Berichtswesen der Stadt Pinneberg; Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

STADT PINNEBERG (2011): Online-Diskussion zur Innenstadtentwicklung; <http://pinneberg-innenstadt.de/>

WIRTSCHAFTSGEMEINSCHAFT PINNEBERG E.V.: [www.wg-pinneberg.de](http://www.wg-pinneberg.de) (abgerufen am 30.01.2014)

[http://www.ihk-schleswig-holstein.de/standortpolitik/stadtentwicklung/bid\\_pact/738048/wasispact.html](http://www.ihk-schleswig-holstein.de/standortpolitik/stadtentwicklung/bid_pact/738048/wasispact.html)

### Bildnachweis

Abb. 2.1, 3.1, 5.1, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.10 DSK GMBH & Co. KG (2012)

Abb. 4.1 – 4.39 STADT PINNEBERG und DSK GMBH & Co. KG (2012)

Abb. 4.18, 4.21 TGP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2015)

Abb. 4.22 INGENIEURGEMEINSCHAFT REESE + WULFF GMBH

Abb. 4.21, 6.2, 7.1 STADT PINNEBERG (2015)

Abb. 4.37 AGENTUR BAHNSTADT (2015)

Abb. 5.2 Foto: Andreas Schmidt / VR Bank

<http://www.abendblatt.de/region/pinneberg/article136508580/Ebertpassage-Planungsausschuss-befasst-sich-mit-Gestaltung.html> (abgerufen am 03.09.2015)

Abb. 5.4 [http://www.innenstadt-pinneberg.de/lebensmittel/meyers\\_frischemarkt\\_edeka\\_de\\_355.html](http://www.innenstadt-pinneberg.de/lebensmittel/meyers_frischemarkt_edeka_de_355.html) (abgerufen am 03.09.2015)

Abb. 5.9 Foto: Foto: Ingenieurbüro demandt

<http://www.shz.de/lokales/pinneberger-tageblatt/kreishaus-abriss-steht-bevor-id6986311.html> (abgerufen am 03.09.2015)

Abb. 6.1 STADTMARKETING UND CITYMANAGEMENT PINNEBERG E.V.

6.3 DSK GMBH & Co. KG und [www.pinneberg-innenstadt.de](http://www.pinneberg-innenstadt.de) (abgerufen am 03.09.2015)