

# Innenstadt Pinneberg – QUO VADIS?

Diplomarbeit von Kay Dohm

Kurzfassung

# 1 Theoretischer Hintergrund

Die Herausbildung des Innenstadtbegriffs beginnt mit der einsetzenden Industrialisierung. Verbunden ist damit eine Kommerzialisierung der zentralen Bereiche von Städten, soziale Funktionen treten in den Hintergrund.

Mit der Entstehung von Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts entwickelte sich neben dem primären<sup>1</sup> ein sekundäres Einzelhandelsnetz, das sich seitdem kontinuierlich weiterentwickelte. In den 80er Jahren kamen mit Möbel-, Bau-, Elektromärkten und Gartencentern Fachmärkte im Non-Food-Bereich hinzu. Der aktuelle Trend geht zu vollausgebauten Fachmarktzentren, an die sich zusätzlich kleinere Fachgeschäfte, insbesondere Filialisten, anlagern.

Entwicklungen auf der Angebotsseite, wie etwa der Maßstabssprung und der Betriebsformenwandel, sind dem innerstädtischen Einzelhandel abträglich. Auf der Nachfrageseite sind besonders die veränderten Einkaufsgewohnheiten in Verbindung mit der zunehmenden Motorisierung und Mobilitätsbereitschaft verantwortlich für die starke Bindung an die nichtintegrierten Standorte.

Wenn nun dem Primat des Handels gefolgt werden soll, sind diese Auswirkungen in Bezug auf eine attraktive Innenstadt negativ zu bewerten. Da die Innenstadt jedoch als multifunktionaler Raum verstanden werden muss, ist diese Entwicklung nicht nur als Verlust zu verstehen, sondern sollte als Chance begriffen werden andere Funktionen stärker zu betonen.

Trotz aller Anstrengungen wird der traditionelle Einzelhandel in nicht zu ferner Zukunft nicht mehr die selbstverständliche Leitfunktion der Innenstädte sein. Innenstädte werden ihre Zukunft stärker in einer aktiv betriebenen Kulturpolitik und in der Entwicklung auch ganz besonderen Wohnens suchen müssen. Der Einzelhandel wird in diesem Zusammenhang seine Rolle in der Spezialisierung mit besonderen Dienstleistungen finden.<sup>2</sup>

## 2 Ortsbezogene Rahmenbedingungen

### 2.1 Zu beachtende übergeordnete Planungen

#### **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROP)**

In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Belange eine Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Dazu gelte es künftig die interkommunale Kooperation innerhalb der räumlich und funktional verflochtenen Regionen zu stärken. Diese würde immer häufiger Voraussetzung für eine strukturell ausgewogene Weiterentwicklung der Orte und der Region. Neben den bewährten Kooperationsfeldern sollte zunehmend die Zusammenarbeit im Bereich der Flächenentwicklung, insbesondere für die Ausweisung von Gewerbeflächen gesucht werden. Wünschenswert aus Sicht des LROP ist die Aufstellung von Gebietsentwicklungsplanungen, um die Siedlungsentwicklung zu optimieren.<sup>3</sup>

#### **Regionalplan Planungsraum 1 – Südholstein (REG)**

Die städtebauliche Entwicklung in Pinneberg soll auf strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen gerichtet sein, wobei der Innenstadtbereich den Gestaltungsschwerpunkt bildet. Die Gemeinden Prisdorf, Kummerfeld und Borstel-Hohenraden sind städtebaulich mit Pinneberg verflochten und nehmen an

<sup>1</sup> Unter dem primären Einzelhandelsnetz wird im wesentlichen der traditionelle Einzelhandel in den städtischen Zentren verstanden.

<sup>2</sup> Sieverts, Thomas: Die Stadt in der Zweiten Moderne – eine europäische Perspektive. In: Häupl, Michael: Das Neue und die Stadt: Urbane Identitäten, Wien 2000, S. 52.

<sup>3</sup> Landesregierung Schleswig-Holstein, Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, Kiel, 1998, S. 10, 11

der Entwicklung des Mittelzentrums teil, ebenso der Ortskern der Gemeinde Rellingen.

### Kreisentwicklungsplan (KEP)

Zur Erhaltung der mittelzentralen Funktion Pinnebergs ist bis 2010 die Schaffung von Wohnraum für 4.000 bis 5.000 Einwohner erforderlich. Zusätzlich müsse, im Sinne der Schaffung wohnungsnaher Arbeitsstätten, die Ausweisung neuer Gewerbeflächen für den tertiären Sektor sowie das produzierende Gewerbe erfolgen.

*„Die Ansiedlung von weiteren großflächigen Verkaufsunternehmen ist jedoch auszuschließen.“<sup>4</sup>*

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) für die Metropolregion Hamburg prognostiziert für das nördliche Umland einen Bevölkerungsrückgang ab 2010.

Betrachtet man die Prognose für den Kreis Pinneberg ist festzustellen, dass zum Prognosezeitpunkt bereits ab 2005 ein negativer Bevölkerungssaldo erwartet wurde. Aktuelle Zahlen belegen jedoch, dass die Erwartungen zu pessimistisch waren. Von 1999 bis zum 31. Dezember 2001 wuchs die Bevölkerung um 4.357 auf 293.914 Einwohner an.

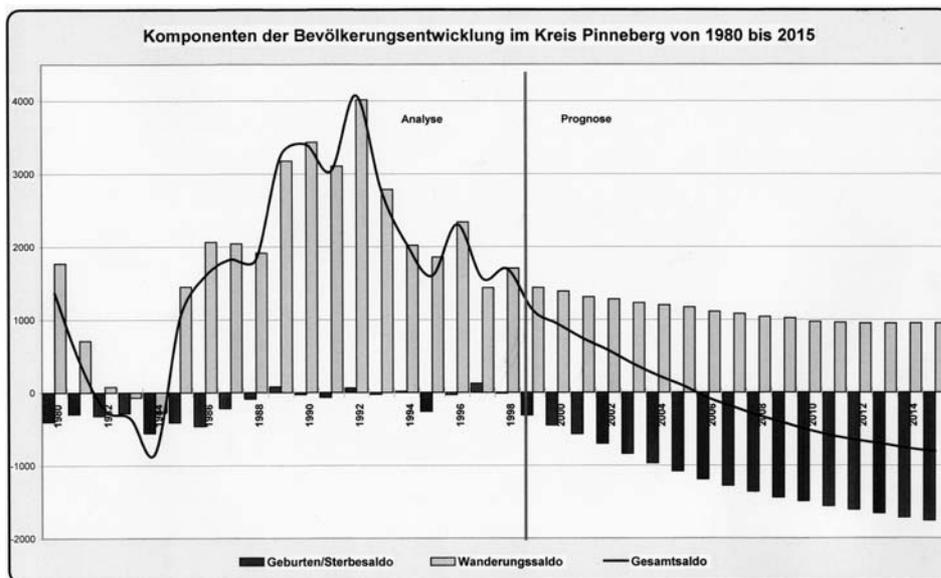


Abb. 1: Bevölkerungsprognose für den Kreis Pinneberg.

Quelle: Kreis Pinneberg – Fachdienst Regionalentwicklung.

Ein weiteres Merkmal der Bevölkerungsentwicklung ist die zunehmende Alterung. Sinkende Geburtenhäufigkeit und steigende Lebenserwartung führen zu einem wachsenden Anteil alter Menschen an der Gesamtbevölkerung. Die Gruppe der alten Menschen weist eine Reihe demographischer Besonderheiten auf. Dazu zählt neben einem Frauenüberschuss ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten. Die abnehmende Mobilität der alten Menschen erfordert daran angepasste Infrastruktureinrichtungen. Damit wird der Prozess der Alterung zu einer großen Herausforderung für die zukünftige Politik und Planung.

<sup>4</sup> Kreis Pinneberg, Fachdienst Planung, Kreisentwicklungsplan für den Kreis Pinneberg 1996-2000, Pinneberg, 1998, S. 38.

## 2.3 Ökonomisches Potenzial

In der Karte Nr. 1 ist für die Pinneberger Innenstadt ein Einzugsgebiet nach drei Zonen abgegrenzt.

Die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials im Einzugsgebiet ergab folgendes Bild:

<b>Einzugsgebiet der Pinneberger Innenstadt</b>	
Zone 1 (0-5 Min.)	24.096
Zone 2 (6-10 Min.)	46.576
<b>Zone 1 und 2</b>	<b>70.672</b>
Zone 3 (11-20 Min.)	102.681
<b>Zone 1 bis 3</b>	<b>173.353</b>

Tab. 1: Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet.

Quelle: Eigene Berechnung.

Dem, auf Grundlage von durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben errechneten, einzelhandelsrelevanten Ausgabenvolumen von 1 Mrd. €<sup>5</sup> steht ein tatsächlicher Umsatz von 225 bis 230 Millionen Euro pro Jahr, darunter rund 64 Millionen Euro in der Innenstadt<sup>6</sup> gegenüber.

Die Abweichungen ergeben sich aus der Aussagekraft von Modellrechnungen an sich, der faktischen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und der vorhandenen Struktur des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet. Besonders das Angebot im Bereich des langfristigen Bedarfs ist in Pinneberg schwach entwickelt, während starke Konkurrenten in der Region vorhanden sind (z.B. Wohnmeile Halstenbek).

## 2.4 Rahmenplanung

Im Auftrag der Stadt wurde 1994 vom „Architekten Contor Ferdinand, Ehlers und Partner, Itzehoe“ das Stadtentwicklungsprogramm 1. Teil vorgelegt. Aufgabe des Programms sei es in Verbindung mit und in inhaltlicher Ergänzung zur Gebietsentwicklungsplanung unter Berücksichtigung einer längerfristigen Entwicklungsperspektive, alternative Szenarien und Modelle als stadtentwicklungsplanerische Entscheidungshilfen auch für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu erarbeiten.<sup>7</sup>

Nach intensiver Erörterung, Abwägung und Entscheidung sollte nach Intention der Gutachter in einem 2. Teil das eigentliche Stadtentwicklungsprogramm formuliert werden. Es erfolgte zwar eine Entscheidung der Politik zugunsten eines erweiterten Szenarios unter dem Namen „Status Quo Plus“, die Formulierung eines eigenständigen Stadtentwicklungsprogramms unterblieb jedoch.

Obwohl nach Aussage der Kreisverwaltung des Kreises Pinneberg eine Gebietsentwicklungsplanung für den Siedlungsraum Pinneberg vorliegt, konnte die Stadtverwaltung nur einen elfseitigen Entwurf mit beigefügtem Planentwurf vorweisen. Ebenso wie beim Stadtentwicklungsprogramm zeichnet sich auch bei der Gebietsentwicklungsplanung das Fehlen einer stringenten Gesamtkonzeption ab. Angemessene Reaktionen auf sich unerwartet bietende Chancen können somit nicht erfolgen.

<sup>5</sup> Eigene Berechnung.

<sup>6</sup> Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH, Gutachterliche Stellungnahme Markt- und Standortanalyse Gehrstücken in 25421 Pinneberg (AS Pinneberg-Süd), Hamburg, 2001, S. 1

<sup>7</sup> Stadt Pinneberg, Stadtentwicklungsprogramm 1. Teil Erläuterungsbericht, Pinneberg, 1994, S. 4

## 2.5 Potenziale

Außer den in der Karte Nr. 9 dargestellten Potenzialen sind weitere vorhanden, die sich nicht in einer Karte zeigen lassen. Dazu zählt u.a. die vielfältige Nutzungsstruktur der Innenstadt insgesamt, die kommunikative Atmosphäre der Fußgängerzone und das persönliche Verhältnis, das zwischen Kunden und Einzelhändlern besteht.

Der ökonomische Kernbereich zwischen Bahnhofstraße und Drosteiplatz, der durch eine enorme Belebtheit positiv auffällt, kann in westliche oder, besser, in südliche Richtung weiterentwickelt werden.

In der gesamten Innenstadt sind Flächen und/oder Gebäude vorhanden die sich für eine Umnutzung eignen.

Das Wohngebiet Koppelstraße / Rübekamp ist mit einer Reihe historischer Gebäude besonders Identitätsstiftend für die Stadt. Von einer Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich ist m.E. abzusehen.

Die Freiraumbezüge zum Fahlt und den Pinnauwiesen sollten ausgebaut werden. Ebenso entwicklungsfähig ist die, nur in den Grundzügen vorhandene, Grünachse.

## 3 Entwicklungsperspektiven

### Erlebnis-Mitte (Wachstumsoption)

Die Entwicklungsperspektive baut auf das hohe Bevölkerungspotenzial, über das Pinneberg aufgrund der Lagegunst theoretisch verfügt. Der Ansatz ist somit überregional und setzt auf eine Stärkung der Innenstadt durch Wettbewerb. Gestärkt wird der Erlebniseinkauf, der im Gegensatz zum Versorgungseinkauf von zunehmender Bedeutung für Innenstädte ist. Besonders die neu zu schaffenden Einrichtungen in den Bereichen Freizeit, Kultur und Gastronomie tragen zu einer Verlängerung der Nutzungszeiträume im Tagesverlauf bei. Räumlich basiert diese Perspektive auf dem Ausbau der West-Ost-Ausrichtung der Fußgängerzone mit einer Schwerpunktsetzung im westlichen Bereich der Innenstadt. Der finanzielle Aufwand zur Umsetzung dieser Entwicklungsperspektive ist hoch. Die Lasten der Stadt können dabei jedoch durch städtebauliche Verträge und/oder andere Formen von public-private-partnership reduziert werden.

### Soziale-Mitte (Erhaltungsoption)

Mit dieser Entwicklungsperspektive wird erreicht, dass Pinneberg in Kooperation mit den Nachbargemeinden seine Aufgaben als Mittelzentrum erfüllt. Räumlich erfolgt eine Entwicklung auf der Achse Bismarckplatz - Drosteipark in Richtung Bahnhof. Die Perspektive ist im Zusammenhang mit der Entwicklung auf dem Rahimi-Gelände zu sehen, auf dem eine Mischnutzung vorgesehen ist. Hierbei sollte jedoch ein Schwerpunkt bei der Wohnnutzung liegen, um so mehr Einwohner als potenzielle Kunden in Innenstadtnähe anzusiedeln. Besonders Einzelhandelseinrichtungen sind an dieser Stelle kritisch zu beurteilen, da sie negative Auswirkungen auf vorhandene Einrichtungen in der Innenstadt und für das Nebenzentrum an der Saarlandstraße hätten. Stattdessen wird die Nahversorgung in der Innenstadt durch die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes in Bahnhofsnähe ausgebaut.

### Grüne-Mitte (Stagnationsoption)

Mit der Entwicklungsperspektive Grüne-Mitte werden insbesondere die vorhandenen Grünqualitäten der Stadt Pinneberg aufgegriffen. Die Stärkung der Innenstadt erfolgt durch einen Ausbau dieser Qualitäten und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Räumlich erfolgt, wie bei der Sozialen-Mitte, eine Entwicklung auf der Achse Bismarckplatz - Drosteipark in Richtung Bahnhof. Die

Funktion einer durch die Innenstadt verlaufenden zentralen Grünachse wird dadurch gestärkt. Die Entwicklungsperspektive steht in engem Zusammenhang mit einer durchzuführenden Landesgartenschau. Der finanzielle Aufwand zur Umsetzung liegt zwischen den beiden anderen Entwicklungsperspektiven. Die eingesetzten Mittel sind jedoch auf das Ereignis der Landesgartenschau ausgerichtet und dienen nur zum Teil einer direkten Stärkung der Innenstadt. Diese profitiert im wesentlichen durch Mitnahmeeffekte.

## 4 Maßnahmen

Siehe tabellarische Übersicht der Maßnahmen.

## 5 Fazit

Die vorgestellten Entwicklungsperspektiven können jede für sich positive Effekte herbeiführen. Verfolgt die Stadt das Konzept der Erlebnis-Mitte, so kann mit hoher Wahrscheinlichkeit die Kaufkraftbindung erhöht werden. Bei der Grünen-Mitte verbessern sich im wesentlichen die Standortvorteile der Stadt. Das Konzept der Sozialen-Mitte vereint diese beiden Vorteile in sich, wenngleich auch nicht in dem Maße wie bei den jeweiligen anderen Perspektiven. Unterschiede bestehen auch hinsichtlich der Kosten, die der Stadt durch die Realisierung der einzelnen Entwicklungsperspektiven entstehen würden. Das Konzept der Sozialen-Mitte bietet dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den eingesetzten Mitteln und dem zu erwartenden Nutzen. Ein wesentlicher Vorteil der Sozialen-Mitte besteht darin, dass die eingeleitete Entwicklung jederzeit korrigierbar ist. Diesen Vorteil bietet das Konzept der Grünen-Mitte zwar auch, aber in der Grundausrichtung ist der Ansatz von vornherein auf einen Schrumpfungsprozess ausgerichtet und sollte daher vermieden werden, um die Stellung Pinnebergs als Mittelzentrum nicht zu gefährden. Weiterhin knüpft das Konzept der Sozialen-Mitte als einziges an das Stadtentwicklungsprogramm an, woraus sich eine Kontinuität der Planung ergeben würde. Während die Perspektiven Erlebnis-Mitte und Grüne-Mitte auf einen Ausbau der Konkurrenz setzen, ist der kooperative Ansatz der Sozialen-Mitte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu begrüßen. Grundsätzlich sind auch Kombinationen der Perspektiven vorstellbar, wobei sich die Kombination mit der Perspektive der Grünen-Mitte besonders eignen würde. Auch können die hier Vorgestellten nicht den Anspruch der Ausschließlichkeit erheben, neben diesen drei Perspektiven sind natürlich auch andere denkbar und könnten der Stadt als Orientierungsrahmen dienen. Insgesamt ist die Entwicklungsperspektive der Sozialen-Mitte aber am besten geeignet zu einer dauerhaft gestärkten, attraktiven Innenstadt zu führen. In ein zu erstellendes Stadtentwicklungskonzept sollte sie als Leitidee für die Innenstadtentwicklung Eingang finden. Dabei sollten nicht nur die Maßnahmen, die sich direkt auf diese Perspektive beziehen berücksichtigt werden, sondern auch die Maßnahmen der Überschneidungsbereiche sollten Gegenstand der Planung sein.

Dringend erforderlich ist, dass eine Positionierung der Stadt erfolgt. Dazu kann sie der hier befürworteten Entwicklungsperspektive folgen oder auch andere, eigene Vorstellungen ausarbeiten. Es ist jedoch unerlässlich Zielvorstellungen zu entwickeln, um Entscheidungen bei sich bietenden Chancen zeitnah zu treffen. Wenn die Stadt der empfohlenen Entwicklungsperspektive der Sozialen-Mitte folgen möchte, genießen zwei der genannten Maßnahmen absolute Priorität. Es sind die Einrichtung eines City-Management und die Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit. Das City-Management sollte getragen durch einen Verein unter Mitwirkung der Stadt möglichst zeitnah ins Leben gerufen werden, um so an der detaillierten Ausformulierung des künftigen Leitbildes für die Innenstadtentwicklung teilzuhaben. Mit dem Gebietsentwicklungsplan für den Siedlungsraum Pinneberg aus dem Jahr 1996 liegt bereits ein Ansatz für die interkommunale Zusammenarbeit vor. An die damals erarbeiteten Ergebnisse sollte möglichst umgehend angeknüpft werden, um unnötige und kostenintensive Vorgänge, wie das anhängige Normenkontrollverfahren zur Marktkaufsiedlung

in Prisdorf zukünftig zu vermeiden. Eine zentrale Aufgabe, die sich aus der interkommunalen Zusammenarbeit ergibt, ist die Erstellung eines Einzelhandelsstrukturgutachten. Dies sollte bald möglichst erfolgen.

Ohne das ein Programm zur Innenstadtentwicklung bereits vorliegt, können kleinere Maßnahmen kurzfristig umgesetzt bzw. eingeleitet werden. Beispielsweise kann das Skaten auf dem Drosteiplatz durch die Entfernung des Schildes zugelassen werden, wobei die im Kapitel Maßnahmen beschriebenen Umbauarbeiten zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können. Maßnahmen die der Sicherheit der Fußgänger dienen, sollten selbstverständlich unverzüglich in Angriff genommen werden.

Die Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit führen, sind mindestens mittelfristig umzusetzen.

Für andere Maßnahmen, wie etwa das Wohnen auf dem Marktplatz oder die Schaffung eines Stadttheaters müssen zuerst Investoren bzw. Finanzierungsmodelle gefunden werden. Sie gehören zu den mittel- bis langfristig zu realisierenden Maßnahmen.

## Maßnahmen der Entwicklungsperspektiven

Erlebnis-Mitte	Umwandlung des Marktplatzes in einen autokundenorientierten Standort. Neben einem Elektronik-Fachmarkt und einem Lebensmittelmarkt nach Vorstellung des Investors könnte zusätzlich ein DriveInn-Restaurant angesiedelt werden.	Die Schaffung einer neuen Veranstaltungsfläche an der unteren Dingstätte ermöglicht u.a. die Erlebbarkeit der Pinnau (Bootsverleih, Freitreppe).	Der Durchgang zwischen Dingstätte und Rübekamp wird zu einem gastronomischen Schwerpunkt entwickelt (Kneipengasse).	Auf dem Gelände der Holzhandlung Warncke entsteht ein Mediterraneum nach den Vorstellungen des Investors. Zusätzlich könnten das Kino und die Disco aus dem Hafen hier einen Innenstadtnahen Standort finden. Mit einer über die Mühlenstraße erschlossenen Tiefgarage verbessert sich die Erreichbarkeit der Innenstadt für die Bevölkerungsteile des Pinneberger Südens.		
Erlebnis-Mitte / Soziale-Mitte	In der Holzhalle der Firma Warncke könnte ein Stadttheater mit 300 bis 400 Plätzen entstehen.	Im Pferdestall der Firma Warncke könnte ein Bürgerhaus für u.a. private Feste, Veranstaltungen von Vereinen und kommerzielle Seminare entstehen.		Auf dem Drosteiplatz wird das Skaten zeitlich begrenzt zugelassen und durch kleine bauliche Maßnahmen und Veranstaltungen gefördert.		
Soziale-Mitte	Unter Beibehaltung der Marktfunktion erfolgt eine Wohnbebauung auf dem Marktplatz.	An der Koppelstraße entsteht unter Nutzung der vorhandenen Bebauung auf dem Gelände der Firma Gehrckens eine Anlage für seniorenrechtliches Wohnen.	Entwicklung der Einzelhandelsfunktion an der Straße Am Drosteipark. Erforderlich ist eine Umwandlung in gemischte Bauflächen (FNP) und eine Verlagerung des Zolls. Die Kreisverwaltung sollte als großer Arbeitgeber in der Innenstadt gehalten werden.	Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters an der Rockvillestraße.	Verbesserte Wegeführung / Beseitigung des Gefahrenpotenzials am PIZ, beispielsweise durch eine Verlängerung der Fußgängerzone.	Intensivierung der interkommunalen Kooperation zur Vermeidung struktureller Fehlentscheidungen.
Soziale-Mitte / Grüne-Mitte	Schaffung einer Querungshilfe im Kreuzungsbereich Moltkestraße / Radwanderweg.	Verbesserung der Wegeführung zwischen Innenstadt und Pinnauwiesen im Bereich der Post.		Schaffung eines Treffpunktes im Übergangsbereich zwischen Drosteipark und -platz.		
Grüne-Mitte	Beibehaltung der Marktfunktion und Schaffung von Grünflächen in den Randbereichen.	Aufwertung der Grünfläche an der Hochstraße. Möglich wäre u.a. die naturnahe Gestaltung des Ufers der Pinnau.	Aufwertung des Drosteiparks durch die Einrichtung unterschiedlicher Themengärten. Möglich wären Themen wie beispielsweise Barockgarten, Wassergarten, „Kindergarten“ etc.	Schaffung einer grünen Insel zwischen Rathauspassage und Dingstätte durch Öffnung der Hinterhofbereiche.	Das freie Grundstück an der Rockvillestraße könnte zum grünen Tor der Innenstadt werden.	
Grüne-Mitte / Erlebnis-Mitte	Ansiedlung eines Hotels in der Innenstadt. Unter Nutzung der vorhandenen Bebauung auf dem Gelände der Firma Gehrckens könnte das Hotel in der Koppelstraße entstehen.					
Für alle Entwicklungsperspektiven geeignet	Das IDUNA-Zentrum wird als Einzelhandelsstandort aufgegeben und die Flächen werden für eine Wohnumfeldverbesserung genutzt.	Am Drosteiplatz bietet sich die ehemalige Filiale der Kreissparkasse für eine gastronomische Nutzung an.	Thematisierung des PIZ, z.B. durch: EZH: Alles für den Sport Dienstl.: Rund ums Heim Unterschiedliche Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen	Einrichtung eines City-Management in Kooperation öffentlicher und privater Träger. Es sollte die Beteiligung möglichst vieler Akteure angestrebt werden. Eine empfehlenswerte Organisationsstruktur ist der Verein.		