

<b>Fachbereich</b> Stadtentwicklung und Bauen Fachdienst	Datum 27.04.2006	Drucksache - Nr. 06/138
--	---------------------	----------------------------

<b>Beratungsfolge</b>		<b>Beratungsübersicht</b>			
Gremium	Datum	Zuge- stimmt	Nicht zuge- stimmt	Abweichender Beschluss (s. Anlage)	Zurück- gestellt
Ausschuss Stadtentwicklung	31.05.2006				
Ratsversammlung	01.06.2006				

**Betreff**

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Pinneberg

**Beschlussvorschlag**

Die Ratsversammlung beschließt die generellen Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Pinneberg gemäß den Darlegungen in der DS-Nr. 06/138.

**Entscheidungszuständigkeit**

(Ausschuss/Bürgermeister)

- gemäß Hauptsatzung       § 9       § 10  
 gemäß Zuständigkeitsordnung Abschnitt \_\_\_\_\_ Abs. \_\_\_\_\_ Ziff. \_\_\_\_\_ Buchst. \_\_\_\_\_  
 Ratsversammlung,       da keine Delegation vorliegt  
 da vorbehaltene Aufgabe gem. § 28 Nr. \_\_\_\_ GO

**Beratungszuständigkeit**

- gemäß Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. 7 Buchst. \_  
 Stadtentwicklung\_\_\_\_\_  
 (Ausschuss)  
 gemäß Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. \_\_\_\_\_ Buchst. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Ausschuss)  
 gemäß Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. \_\_\_\_\_ Buchst. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Ausschuss)

**Finanzielle Auswirkungen**

- nein       ja, siehe Vorlage       Zuweisungen Dritter (siehe Vorlage)

1) Einmalige / jährliche lfd. Haushaltsbelastung €	2) Gesamtkosten €	3) Folgekosten / Jahr a) persönliche € b) sächliche €
<input type="checkbox"/> veranschlagt im Hh-Plan Nachtrag 200 <input type="checkbox"/> im Verw. Haushalt	<input type="checkbox"/> im Verm. Haushalt	<input type="checkbox"/> zu veranschlagen im Hh-Plan / Nachtrag 200 HhSt.

**Nichtöffentliche Beratung**

- Die Öffentlichkeit ist im Ausschuss gem. § 7 Abs. 2 Hauptsatzung ausgeschlossen.  
 Die Öffentlichkeit ist auszuschließen, da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls oder berechnigte Interessen einzelner es erfordern:  
 im Ausschuss stets in nichtöffentlicher Sitzung gem. § 46 Abs. 7 Gemeindeordnung mit 2/3-Mehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder (§ 46 Abs. 11 i.V.m. § 35 Abs. 2 Gemeindeordnung)  
 in der Ratsversammlung gem. § 35 Abs. 2 Gemeindeordnung mit der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Mitglieder:  
 in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung

## Begründung

### Vorgaben des Landesraumordnungsplans

Am 31.01.2005 ist eine Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein rechtskräftig geworden. Neben anderem wurden hier insbesondere Regelungen zu Einkaufseinrichtungen größerem Umfangs fortgeschrieben, klassifiziert nach dem zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein von 1997 (*Verordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen*).

Im folgenden wird nun auszugsweise dargestellt, welche landesplanerischen Zielvorgaben für Mittelzentren –wie die Stadt Pinneberg- mit bis zu 50.000 Einwohnern gelten:

In Mittelzentren soll ein gegliedertes innerörtliches Zentrengefüge entwickelt werden unterteilt in Innenstadtbereich und Nebenzentren. Ziel ist die Entwicklung bzw. der Erhalt einer Struktur von gestuften

Versorgungsangeboten für die Bevölkerung mit den Warengruppen

- täglicher Bedarf über innerörtliche kleinteilige Geschäftsagglomerationen wie z.B. Nahversorgungszentren sowie
- mit Gütern des aperiodischen, gehobenen und längerfristigen Bedarfs im Innenstadtbereich oder in Fachmarktzentren.

Ausgerichtet an der mittelzentralen Funktion sind aus landesplanerischer Sicht demnach folgende Verkaufsflächenzuwächse (VKF) je Einzelstandort in der Stadt Pinneberg zulässig:

- Einzelhandelseinrichtungen mit Gütern des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachmärkte, Fachgeschäfte)  
mit bis zu 8.000 qm VKF

und

- Einkaufszentren oder sonstige Einzelhandelsagglomerationen  
mit bis zu 10.000 qm VKF.

In Anlehnung an das zentralörtliche System sollen untergeordnete Nachbargemeinden an der Vorsorgungsfunktion des zentralen Ortes (hier: Mittelzentrum) teilnehmen. Maßgeblich sind die Zielsetzungen und Konzeptionen des zentralen Ortes. Je konkreter die Vorstellungen über die künftige Entwicklung der Einzelhandelsstandorte des zentralen Ortes (hier: Stadt Pinneberg) ist, desto genauer muss sich das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet (sprich: Umlandgemeinden) darin einpassen.

Abweichungen von diesen landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung einer differenzierten räumlichen Verteilung von Einkaufseinrichtungen sind zwar möglich, jedoch nur einvernehmlich mit der Landesplanung und im Zuge interkommunaler Abstimmung.

Als Handlungsbedarf für die Stadt Pinneberg ergibt sich daraus folgendes:

- Festlegung der unterschiedlichen städtischen Versorgungsbereiche differenziert nach City-Bereich, Fachmarktstandorten und Nahversorgungszentren / -standorten. Hierbei soll möglichst konkret festgelegt werden, welche vorhandenen und neuen Einzelhandelsstandorte künftig entwickelt werden sollen

und mit welcher Zielsetzung.

- Abstimmung des städtischen Einzelhandelskonzeptes mit den Umlandkommunen, möglichst mit dem Ziel der Einbettung in ein angestimmtes Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept.
- Sicherung der städtischen Einzelhandelskonzeption, d.h. die Einzelhandelssteuerung und Zentrenentwicklung, über die Aufstellung von Bebauungsplänen.
- Bei der Planung und späteren Umsetzung kommunaler Zentrensysteme für die Steuerung von Versorgungseinrichtungen sollen dialogorientierte, kooperative Verfahren gewährleistet werden.

### **Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Die Stadt hat im Frühjahr 2004 durch Gutachter eine umfassende Untersuchung der städtischen Einzelhandelsituation durchführen lassen (*Einzelhandelskonzept Stadt Pinneberg, BBE März 2004*).

Diese Untersuchung sollte Grundlage sein für ein Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt.

Aufgabe dieses Konzeptes ist

- *die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung,*
- *die Bildung einer Beurteilungsgrundlage für beantragte Einzelprojekte,*
- *die Abwehr von großflächigen Einzelhandelsprojekten im Umland, welche die Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum beeinträchtigen könnten und*
- *die Bildung einer Grundlage für ein anzustrebendes regionales Einzelhandelskonzept in Abstimmung mit den Umlandgemeinden.*

Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklungskonzeption ist die Innenstadt.

Weitere Schwerpunkte sind die Nahversorgung und die Entwicklung eines Fachmarktzentums.

#### ***Innenstadt:***

Das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten vom März 2004 hat besonders den Bereich der Innenstadt analysiert und darauf aufbauende Empfehlungen für Entwicklungsmaßnahmen gegeben.

In seiner Bestandsanalyse kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass ein zusätzliches Ansiedlungspotential von ca. 3.000 – 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche in der Innenstadt gegeben ist. Eine solche Steigerung der

Verkaufsflächenkapazität würde zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt führen.

Angebotsdefizite bestehen in den Branchen Schuh- und Spielwaren sowie Elektroartikeln (Elektro, TV, PC). Schwachstellen bestehen darüber hinaus in den innenstadtrelevanten Warenbereichen Haus- und Heimtextilien sowie Uhren/Schmuck. Durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, in fast allen Branchen der Innenstadt höhere Kaufkraftbindungen zu erreichen. Dies gelte vor allem für den stark innenstadtprägenden Bereich Bekleidung/Leder und Schuhwaren.

Zur Erhöhung der Passantenfrequenz der Innenstadt empfiehlt das Gutachten die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters in der Innenstadt.

*Einzelhandelsbezogene Maßnahmen und Ziele:*

- Als Leitlinie für die Verbesserung der Innenstadt empfiehlt das Einzelhandelsgutachten zum einen eine

Angebotsoptimierung in der Fußgängerzone

und zum anderen

eine Gestaltungsoptimierung der Fußgängerzone.

*Einzelmaßnahmen*

- Maßnahmen zur Steigerung der Passantenfrequenz in der unteren Dingstätte,
- eine spezielle Projektentwicklung zur Verbesserung der Situation des PIZ und
- die Ansiedlung einer 2. Passage (*Ebert-Passage*) in Fortsetzung der Rathauspassage entsprechend den Planungen der Stadt. Das Gutachten empfiehlt für eine solche Passage eine Verkaufsfläche in der Größenordnung von ca. 3.300 qm.
- Ein weiteres Einzelziel in Bezug auf den Einzelhandel sollte der Erhalt und die Entwicklung der gesamten Fußgängerzone Dingstätte/Fahltskamp sein. Eine wesentliche Maßnahme zur Belebung der westlichen Dingstätte wäre die Anbindung der geplanten Ebert-Passage an die Fußgängerzone im Bereich des Textilhauses Kunstmann.

Angesichts der aktuellen Situation im Einzelhandel ist allerdings die Entwicklung des Rübekamps als Einkaufsbereich unrealistisch.

*Neugestaltung der Fußgängerzone:*

Eine Verbesserung der Fußgängerzone im Bereich östliche Dingstätte/Fahltskamp würde zu einer erheblichen Aufwertung dieses

Einkaufsbereiches beitragen.

Mögliche Maßnahmen:

- Einbau eines helleren und freundlicheren Straßenbelages im Bereich östliche Dingstätte und ggf. Fahltskamp.
- Einbau einer neuen Straßenmöblierung im gesamten Bereich der Fußgängerzone.
- Einbau einer neuen Straßenbeleuchtung im gesamten Bereich der Fußgängerzone.
- Überprüfung und ggf. Neuordnung der Sondernutzungsrechte in der Fußgängerzone.
- Komfortverbesserungen für Fahrradfahrer im Umfeld der Fußgängerzone.

Die Fußgängerzone wird zu einem erheblichen Teil durch Fahrradfahrer besucht. Für diesen Kundenkreis sollte erheblich mehr Komfort geboten werden.

- Angesichts der schwierigen finanziellen Situation der Stadt werden aufwendigere Maßnahmen wie z.B. die Erneuerung des Straßenbelages der Fußgängerzone auch anteilig kurzfristig durch die Stadt nicht zu finanzieren sein. Daher ist bei fast allen baulichen Umgestaltungsmaßnahmen in erheblichem Maße das Engagement der Anlieger der Fußgängerzone und der Einzelhandelsbetriebe gefordert.

*Citymanagement, Stadtmarketing, Leerstandsmanagement*

Neben den oben aufgeführten Maßnahmen sind eine ganze Reihe von weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt denkbar.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg und die Umsetzung der Maßnahmen ist die breite Unterstützung der Betroffenen und Begünstigten und die kontinuierliche Betreuung des Entwicklungsprozesses. Den nachfolgend dargestellten Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens zur Einrichtung eines Citymanagement sollte daher gefolgt werden.

Eine wesentliche Aufgabe des Citymanagements in Pinneberg wäre entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelsgutachten das Leerstandsmanagement. Diese Maßnahme trägt erheblich zur Verbesserung der Standortqualität bei und kann dem Ziel der Angebotsoptimierung dienen.

Ein wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt ist daher die Etablierung eines Citymanagements.

### **Nahversorgung:**

Im Zusammenhang mit der Nahversorgung, also dem Kauf von Gütern des täglichen Bedarfes, haben sich die Wünsche und Vorstellungen der Verbraucher in den vergangenen Jahren in die nachfolgend beschriebene Richtung entwickelt.

Von vielen Menschen wird der Kauf von Gütern des täglichen Bedarfes eher als eine Pflicht angesehen, die möglichst wenig Zeit in Anspruch nehmen soll. Aus diesem Grund bündeln viele Verbraucher auch diese Einkäufe an einem Termin in der Woche, von kleinen Ergänzungskäufen – meist aus dem Frischebereich – einmal abgesehen.

Dabei werden naturgemäß Mengen eingekauft, die nur in Ausnahmefällen nicht mit dem Auto nach Hause transportiert werden. Der autogerechte Standort hat daher für die Nahversorgungsbetriebe herausragende Bedeutung und wird für die Entwicklung neuer Standorte von den Betreibern immer als entscheidend angesehen.

Dies spricht nicht generell gegen fußläufig erreichbare Lebensmittelmärkte um die Ecke, vor allem, wenn es um Ergänzungskäufe geht. Solche Standorte sind allerdings nur in einem hochverdichteten städtischen Umfeld wirtschaftlich zu betreiben.

Die Konsequenz daraus ist:

Nahversorgung hat in der Regel erheblichen Flächenbedarf und benötigt vorwiegend autoorientierte Standorte, und zwar wegen des entsprechenden Kundenverhaltens.

Sowohl für die Nahversorgung als auch für den spezialisierteren Bereich (Fachmarktzentren), aber auch für eher erlebnisorientierte Einkaufseinrichtungen (Einkaufs- und Shopping-Center) steigen die Flächenanforderungen und ist die verkehrliche Erreichbarkeit von herausragender Bedeutung. Dies gilt auch für innerstädtische Standorte.

Berücksichtigt man ferner die eher stagnierende Einkommensentwicklung, den weiterhin rückläufigen Anteil des Einzelhandelsumsatz an den Verbrauchsausgaben und die demographische Entwicklung so wird deutlich, dass die Einzugsgebiete für ausreichende Nachfragepotentiale größer werden müssen. *(Sinngemäß zitiert nach J. Lutz IHK, Stade, Mai 2005).*

Die Stadt sollte trotz dieser generellen Entwicklung eine möglichst ortsnahe Versorgung der Wohngebiete durch eine gleichmäßige Verteilung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet anstreben. Bisher wird die Nahversorgung im Stadtgebiet überwiegend von kleineren Discountmärkten in der Größenordnung von 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche übernommen. Angesichts der oben beschriebenen Entwicklung steigt allerdings der Flächenbedarf dieser Betriebe. Daher sollte die Stadt gleichmäßig verteilt im Stadtgebiet und integriert in die vorhandenen Wohngebiete Standorte anbieten, welche

diesen Betrieben auch flächenmäßig eine Zukunftsperspektive ermöglichen. Dabei sollen auch Flächengrößen bis zu einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup> ermöglicht werden, sofern die Prüfung im Einzelfall ergibt, dass die Ansiedlung eines solchen Betriebes sinnvoll und für die Innenstadt und die vorhandenen Betriebe verträglich ist. Bei Betrieben solcher Größenordnung müssten selbstverständlich die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen im Einzelfall geschaffen werden.

### **Fachmarktzentrum Flensburger Straße:**

Den sogenannten nicht innenstadtrelevanten Sortimente sollte die Stadt als Mittelzentrum ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten bieten:

Entsprechend den Empfehlungen der oben genannten Untersuchung wird vorgeschlagen, im Bereich der Flensburger Straße ein solches Fachmarktzentrum anzusiedeln. Der hier ansässige Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sollte durch weitere Verkaufsflächenausweisung gestärkt werden. Darüber hinaus sollten ausschließlich sog. Non - food Sortimente zugelassen werden. Eine entsprechende planungsrechtliche Ausweisung erfolgt z.Z. im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 121 „Flensburger Straße“.

### **Entwicklungen im Umland der Stadt:**

Nach den Erfahrungen mit der Entwicklung eines Einkaufszentrums in der Gemeinde Prisdorf dient dieses Einzelhandelskonzept auch dazu, solche für die Stadt schädlichen Entwicklungen soweit möglich abzuwehren. Eine solche Abwehr ist nur dann erfolgreich, wenn die Stadt durch ein entsprechendes Einzelhandelskonzept nachweisen kann, dass sie ihre Funktion als Mittelzentrum diesbezüglich auch erfüllt.

Gerade vor dem Hintergrund der geplanten Einzelhandelsprojekte in der Gemeinde Halstenbek und der Stadt Schenefeld kann diese Funktion von Bedeutung sein.

Gleichzeitig sollte aber versucht werden, ein abgestimmtes regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Ziel dieses Konzeptes sollte eine ausreichende und ausgewogene Versorgung für das gesamte Umland sein.



### **Generelle Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes:**

- Die Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum für die Nachbargemeinden soll erhalten und gestärkt werden.
- Die Innenstadt als urbaner und lebendiger Mittelpunkt der Stadt soll erhalten und durch Entwicklung von attraktivem Einzelhandel gestärkt werden (Einzelmaßnahmen dazu s. nächstes Kapitel).
- Neue Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich sollen im wesentlichen auf den Bereich Ebert-Passage mit einer Größenordnung von maximal 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche konzentriert werden.
- Für die Innenstadt wird eine City Management und ein Leerstandsmanagement zusammen mit der Wirtschaftsgemeinschaft eingerichtet.
- Straßenmöblierung, Beleuchtung und Komfort für Fußgänger und Fahrradfahrer in der Fußgängerzone sollen verbessert werden.
- Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Umland der Stadt, welcher die Funktion der Stadt als Mittelzentrum und die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe beeinträchtigen könnten, soll vermieden werden.

Das Nahversorgungszentrum Quellental soll erhalten und entwickelt werden durch Ausweitung der zulässigen Verkaufsflächen auf ca. 4000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

- Die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung soll gesichert werden durch eine gleichmäßige Verteilung von Lebensmittel-einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet. Soweit dadurch die vorhandenen Betriebe und die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nicht gefährdet werden, können dabei auch Betriebe bis zu einer Größenordnung von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden.
- Im Bereich der Flensburger Straße wird ein Fachmarktzentrum entwickelt, in dem neben einem Anbieter für Lebensmittel-Einzelhandel im Schwerpunkt sogenannte nicht innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden sollen (z.B. Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Möbel, Haus- und Gartenbedarf).
- Die Stadt strebt in Abstimmung mit den Nachbargemeinden die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes für Pinneberg und das Umland an.