

# Stadt Pinneberg

Die Bürgermeisterin

<b>Beschlussvorlage</b>	Drucksache-Nr.: <b>09/365</b>
Federführend: FBL Stadtentwicklung und Bauen	Status: <b>öffentlich</b>
	Datum: <b>30.12.2009</b>

## Beratungsfolge:

Datum	Gremium
19.01.2010	Ausschuss Stadtentwicklung

## **Innenstadtentwicklung Projekt Neuer Markt/Ebertpassage**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss Stadtentwicklung empfiehlt der Verwaltung, dass Projekt „Neuer Markt/Ebert-Passage“ im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorzustellen und bis zum Sommer 2010 den zuständigen städtischen Gremien zur grundsätzlichen Beschlussfassung vorzulegen.

**Entscheidungszuständigkeit**

Ausschuss Stadtentwicklung  
(Ausschuss/Bürgermeisterin)

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

**Beratungszuständigkeit**

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. 7 Buchst. \_\_\_\_\_  
Ausschuss Stadtentwicklung

(Ausschuss)

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. \_\_\_\_\_ Buchst. \_\_\_\_\_

(Ausschuss)

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. \_\_\_\_\_ Buchst. \_\_\_\_\_

(Ausschuss)

**Finanzielle Auswirkungen**

- nein  ja  Zuweisungen Dritter (siehe Vorlage)
- 1) Einmalige / Jährliche lfd. 2) Gesamtkosten 3) Folgekosten/Jahr  
Haushaltsbelastung
- € € a) persönliche €  
b) sächliche €
- veranschlagt im Haushalt/Nachtrag  zu veranschlagen im Haushalt/Nachtrag  
 im Ergebnisplan  im Finanzplan HhSt. \_\_\_\_\_

**Bilanzielle Auswirkungen**

- nein  ja (siehe Vorlage)

**Nichtöffentliche Beratung**

- Die Öffentlichkeit ist im Ausschuss gem. § 7 Abs. 2 Hauptsatzung ausgeschlossen.
- Die Öffentlichkeit ist auszuschließen, da überwiegende Belange des öfftl. Wohls oder berechnigte Interessen Einzelner es erfordern (Begründung siehe unten):
- im Ausschuss stets mit 2/3-Mehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder (§ 46 Abs. 12 i.V.m. § 35 Abs. 2 GO):  
in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung
- in der Ratsversammlung gem. § 35 Abs. 2 GO mit der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Mitglieder:  
in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung
- Begründung für den Ausschluss der Öffentlichkeit, soweit nicht gem. Hauptsatzung begründet:

## **Sachverhalt:**

### ***Situation***

#### **Marktplatz:**

Die Entwicklung des Marktplatzes ist seit geraumer Zeit in der Diskussion. Anlässlich der Ansiedlungen der Firmen Mc Donalds und Stacklies wurde darüber zuletzt in einer vom Ausschuss Stadtentwicklung eingerichteten Arbeitsgruppe in 2007 beraten.

Die Beratungen wurden nicht weiter verfolgt, da zunächst abgewartet werden sollte, ob der Neubau der Kreisverwaltung an diesem Standort erfolgen sollte.

Der Unterhaltungszustand des Marktplatzes inkl. WC-Anlagen ist unbefriedigend.

Auf Teilflächen muss aufgrund von Bodenbelastungen ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Für einen Teilbereich der im städtischen Eigentum befindlichen Flächen soll dies im Frühjahr 2010 erfolgen.

#### **Altes Kreissparkassengelände nördlich der Friedrich-Ebert-Straße:**

Die ehemaligen Verwaltungs- und Geschäftsräume der Kreissparkasse nördlich der Friedrich-Ebert-Straße stehen seit einigen Jahren leer. Die Eigentümer der Flächen streben kurzfristig eine neue Nutzung für das gesamte Gelände inkl. der nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser an. Eine Nachnutzung oder ein Erhalt der bestehenden Verwaltungsräume wird dabei ausgeschlossen.

Angestrebt wird die Ansiedlung eines Warenhauses mit 3.000 bis 4.000 Quadratmeter Verkaufsfläche.

Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan 25 k setzt für den überwiegenden Bereich Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. D.h. zulässig sind u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie auch großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Dies bedeutet, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der angestrebten Größenordnung grundsätzlich ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig wäre. Im Einzelnen kommt es dazu jedoch auf die konkrete Ausformung des Projektes an.

#### **Gelände der VR Bank südlich der Friedrich-Ebert-Straße:**

Südlich der Friedrich-Ebert-Straße hat die VR Bank im Zusammenhang mit dem Neubau ihres Verwaltungsgebäudes einen Kundenparkplatz errichtet.

Von der Verwaltung initiierte Projekte zur Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten auf diesen Flächen konnten bisher nicht realisiert werden. Die von der Verwaltung angestrebte Verbindung der Rathauspassage über die Ebert-Passage an die untere Dingstätte konnte daher bisher auch nicht realisiert werden.

## **Idee:**

Die oben beschriebene Situation lässt eine weitreichende Umgestaltung der Innenstadt zu, wenn der Mut besteht, diese Chance zu ergreifen:

- Der Marktplatz könnte nach Süden auf das ehemalige Gelände der Kreissparkasse verlagert werden und damit Bestandteil der Innenstadt und der Fußgängerzone werden.

Markt- und Veranstaltungen könnten sich an zentraler Stelle ereignen.

Dieser „Neue Markt“ öffnet sich zum Wasser der Pinnau, die Randbereiche werden durch Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen genutzt. Eine Tiefgarage wäre möglich.

Der Übergang zum Rathausvorplatz und zur Ebert-Passage wird als „Shared Space“ realisiert. Auf einer gemeinsam genutzten und einheitlich gestalteten Fläche nutzen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt den Raum.

- Ein neues Warenhaus könnte statt an der Friedrich Ebert Straße auf der bisherigen Marktplatzfläche angesiedelt werden. Erschließung und Parkplatzbedarf lassen sich hier einfacher lösen. Der Baukörper könnte gestalterisch in die vorhandene Baustruktur gut eingefügt werden und würde eine räumliche Begrenzung des „neuen Marktes“ bilden.
- Der Übergang zur „unteren“ Dingstätte könnte über die „Ebert-Passage“ gelingen.

Die vorhandenen Durchgänge zur unteren Dingstätte könnten verlängert werden und Einzelhandelsnutzung entlang der Passage zwischen Neuem Markt und unterer Dingstätte angesiedelt werden. Die notwendigen Parkplätze würden in einer Tiefgarage untergebracht, welche an die vorhandene Tiefgarage anschließt.

- Der Abschluss der „unteren“ Dingstätte zur Elmshorner Straße erfolgt durch eine gemischte Nutzung mit dem Schwerpunkt Dienstleistungen und Wohnen.

Sollte es gelingen, sowohl ein neues Warenhaus anzusiedeln als auch im Bereich Ebert-Passage ein zusätzliches Angebot für Einzelhandel mit größerem Flächenbedarf zu schaffen, wäre es sinnvoll, im Bereich untere Dingstätte/Elmshorner Straße den Einzelhandel durch das Angebot neuer Flächen für Wohnen und Dienstleistungen zu ergänzen.

## **Prozess:**

Diese grundsätzliche Planung soll in den nächsten Monaten im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt werden und auf ihre Realisierbarkeit geprüft werden. Es sind dazu Einzelgespräche mit betroffenen Gewerbetreibenden, Einzelhändlern, Wochenmarktteilnehmern, etc. zu führen. Dazu gehört auch ganz wesentlich die Frage der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundeigentümer und Projektentwickler.

Erste Gespräche dazu hatten bereits ein positives Ergebnis.

Darüber hinaus sind die Fragen der notwendigen Grundstücksneuordnung, der möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes, der Führung der Verkehrsströme und der Platzgestaltung, der Finanzierung, der Nutzungsverteilung sowie die Fragen der städtebaulichen Gestaltung zu klären.

Die Ergebnisse dieser Prüfungen sollen nach der öffentlichen Veranstaltung den städtischen Gremien für die Beratung einer Grundsatzentscheidung über das Projekt „Neuer Markt/Ebert-Passage“ möglichst bis zum Sommer 2010 vorgelegt werden.

Das Projekt soll in den in Arbeit befindlichen Innenstadtentwicklungsplan eingebunden werden. Für die Umsetzung könnten dann Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

Startpunkt des Projektes nach einem Grundsatzbeschluss der städtischen Gremien sollte ein von den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt gemeinsam ausgelobter städtebaulicher Wettbewerb für den gesamten Bereich des Projektes sein.

### ***Ergebnis:***

Es besteht gegenwärtig für kurze Zeit die Chance für eine tiefgreifende Neugestaltung und Weiterentwicklung der Pinneberger Innenstadt.

Die Möglichkeiten dieses Projektes, aber auch die Nachteile und Risiken dieser Entwicklungsmöglichkeit, sollen bis zum Sommer 2010 geprüft werden und der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Auf der Grundlage des Prüfergebnisses wird die Verwaltung den zuständigen Gremien einen Grundsatzbeschluss vorschlagen.

Im Auftrage

(Stieghorst)

**Anlage/n:**