

# Stärkungskonzept für das Stadtteilzentrum Elsen



Zwischenbericht - Vorentwurf

1. Einführung

2. Entwicklungsperspektiven und Konzept Elsen

3. Weiteres Vorgehen

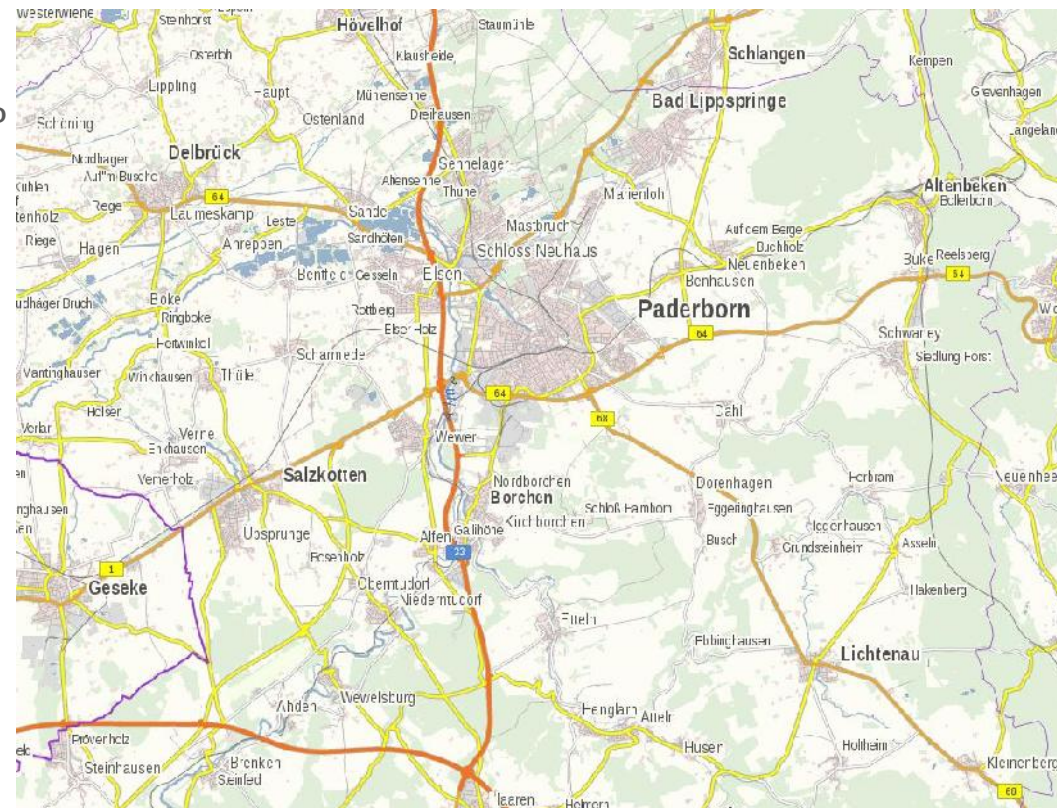
## Ziele Stärkungskonzept, Bedeutung des Zentrums

- Stärkung des Stadtteilzentrums weil es
- ... wichtig ist und
- ... Aushängeschild und Identifikationspunkt für den Stadtteil ist.
- Das Zentrum wird von allen genutzt: Zum einkaufen, Besorgungen machen, Ausgehen, Eis essen, bummeln, sich zeigen und schauen, Freunde treffen, in die Schule gehen, arbeiten ...

## Aufbau und Inhalte

- Bestandsanalyse relevanter Themen
- Stärken und Schwächen, Handlungsfelder und Ziele
- Maßnahmen und Entwicklungsperspektiven
- Kurzfristige Projekte, erforderliche Planungen, Instrumente und langfristige Entwicklungsperspektiven

- Oberzentrum Paderborn mit ca. 153.000 Einwohnern in einem ländlich geprägten Umfeld mit relativ kleinen Städten und Gemeinden
- Nächstgelegene Oberzentren sind Bielefeld, Kassel und Dortmund
- Hohe Zentralität und Ausstrahlung der Stadt in die Region
- Autobahnanschlüsse, Bundesstraßen, Bahnanbindung
- Paderborn mit wachsenden Einwohnerzahlen (2013-2018): +4,1% (Stadt Paderborn)
- Prosperierender Wirtschaftsraum mit starker mittelständischer Wirtschaft
- Hochschul- und Kulturstandort, Einkaufsstadt



- Elsen (rund 16.000 Einwohner) als zweitgrößter Stadtteil im Nordwesten der Stadt
- Elsen ländlich geprägtes Umfeld in Richtung Nordwesten, umliegende Gemeinden: Salzkotten und Delbrück
- Elsen als Trittstein zwischen der Kernstadt und der Freizeitlandschaft Lippesee
- Integriertes Mobilitätskonzept (IMOK) mit Aussagen auch für die Stadtteile in Arbeit



1. Einführung

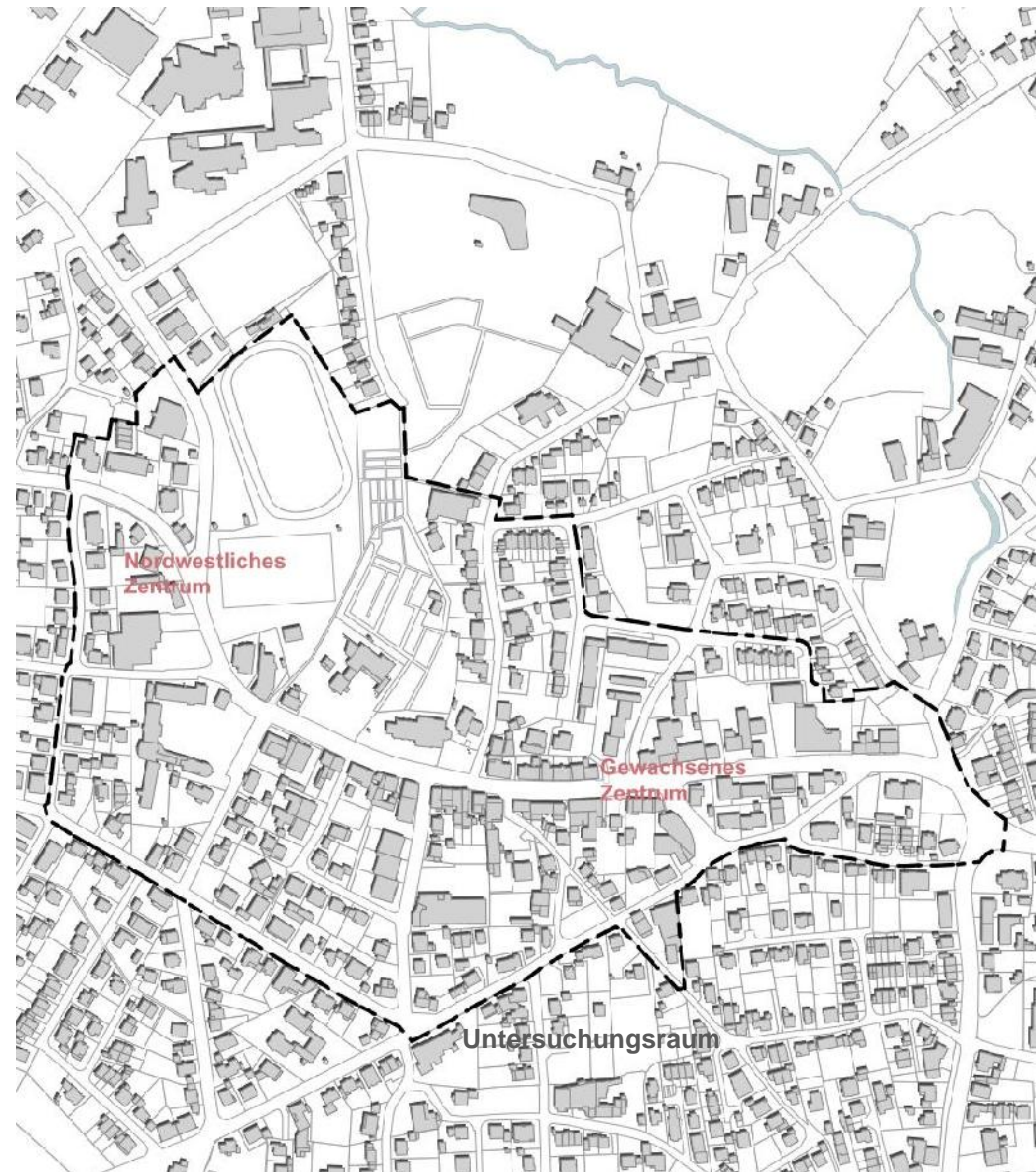
2. Entwicklungsperspektiven und Konzept Elsen

3. Weiteres Vorgehen

- Rund 16.000 Einwohner
- Junger Stadtteil, Wohnstandort für Paderborn
- Anhaltender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in der Gesamtstadt
- Ortsdurchfahrt als Entwicklungsachse für ein gewachsenes Stadtteilzentrum

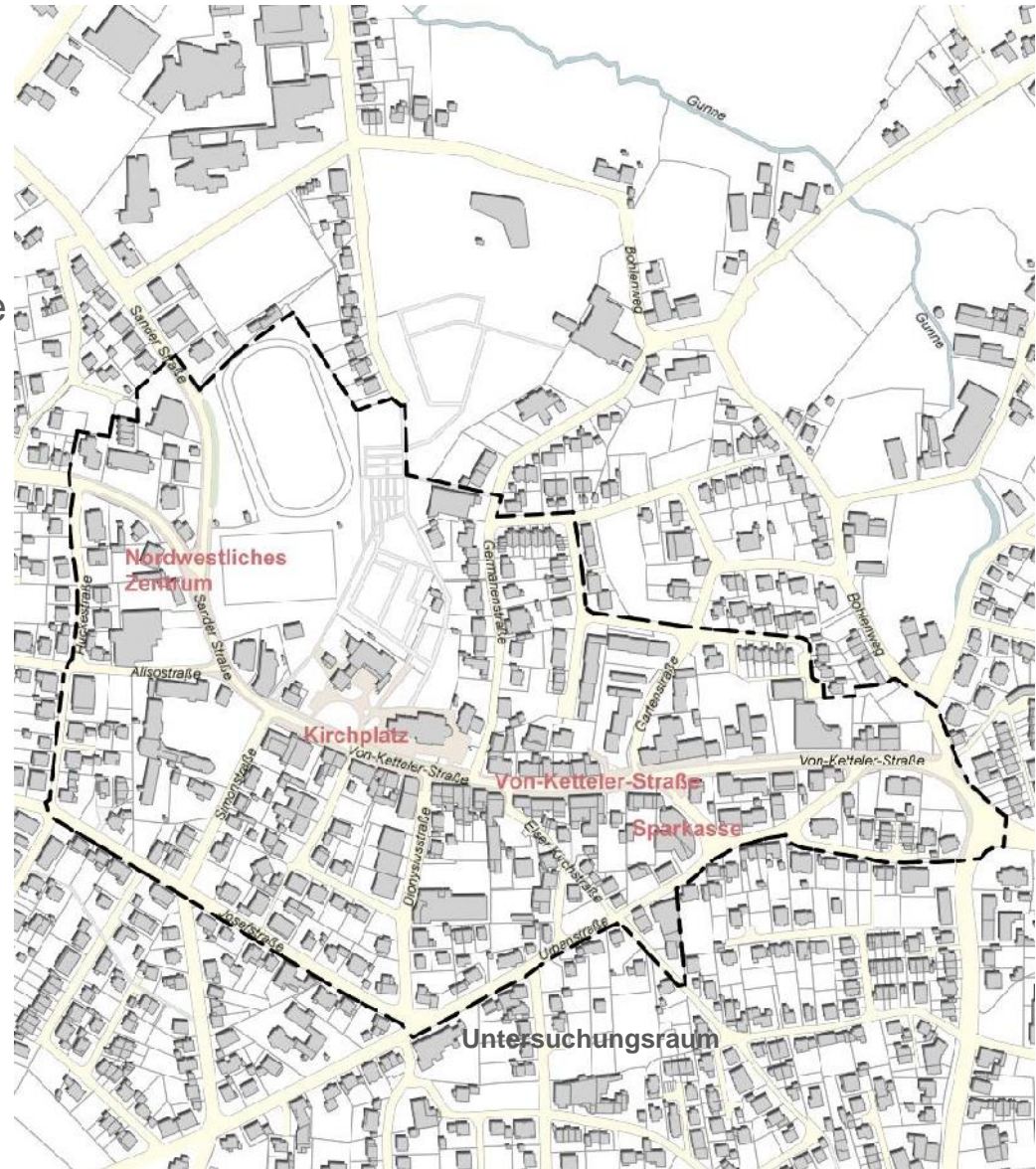


- Zentrum entlang der Von-Ketteler-Straße gewachsen
- Bebauung weitgehend verdichtet und geschlossen, teils noch offene Bauweise, großformatige Bausteine vorhanden
- Ortskern bzw. -mitte an der Dionysius-Kirche und Schule
- Auslaufender, nord-westlicher Bereich mit Einzelhandel und Sportanlagen
- Einzelhandelsmagneten
- Neuzeitliche Entstehung ablesbar, Einfamilienhausbebauung angrenzend
- **Dörfliche bis kleinstädtische Struktur, Stadtteil im Wandel**





- Zentrale Achse Stadtteilzentrum Von-Ketteler-Straße gestaltet, mit Qualität
- Im Nordwesten, teils grüner und teils „vorstädtischer“ Charakter
- Achse verkehrsbelastet, eingeschränkte Aufenthaltsqualität, schmale Aufenthaltsbereiche
- Dyonisius Kirchplatz attraktiv aber relativ ungenutzt wirkend
- Weitere, seitliche Abschnitte des Zentrums mit schwacher, teils sehr einfacher Gestaltung
- **Öffentlicher Raum freundlich gestaltet aber eingeschränkte Aufenthaltsqualität, fehlende Begegnungsräume**

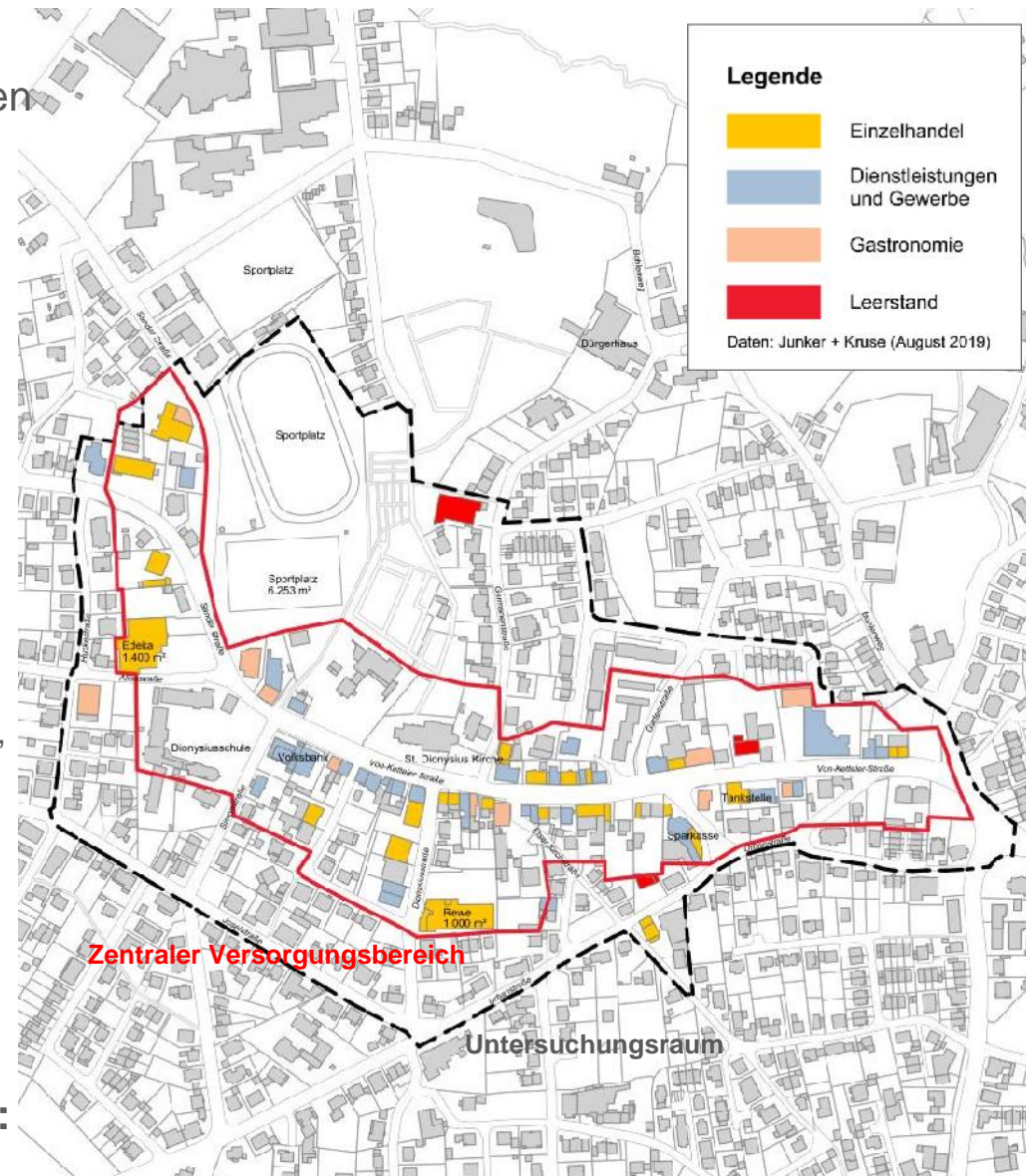


- „Begrüner“ Platz an der Kirche, großzügiger Bereich als Vorfläche, leicht abgesetzt
- ...dort auch Anbindung zum Friedhof
- Sportplätze im Grünen
- Wege ins Grüne, Landschaft, Park unscheinbar und teils sehr unattraktiv
- Grünes Umfeld Gunne am Bürgerhaus bzw. neue Kindertagesstätte
- Hoher Anteil an privatem Grün, Hausgärten
- **Grün und Freiflächen charakteristisch aber im Zentrum wenig präsent, Anbindung Freiraum wenig ausgeprägt**

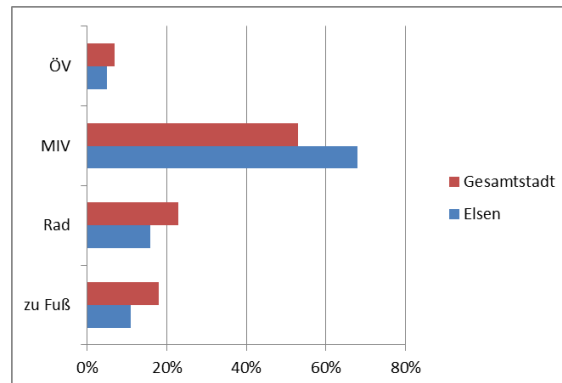




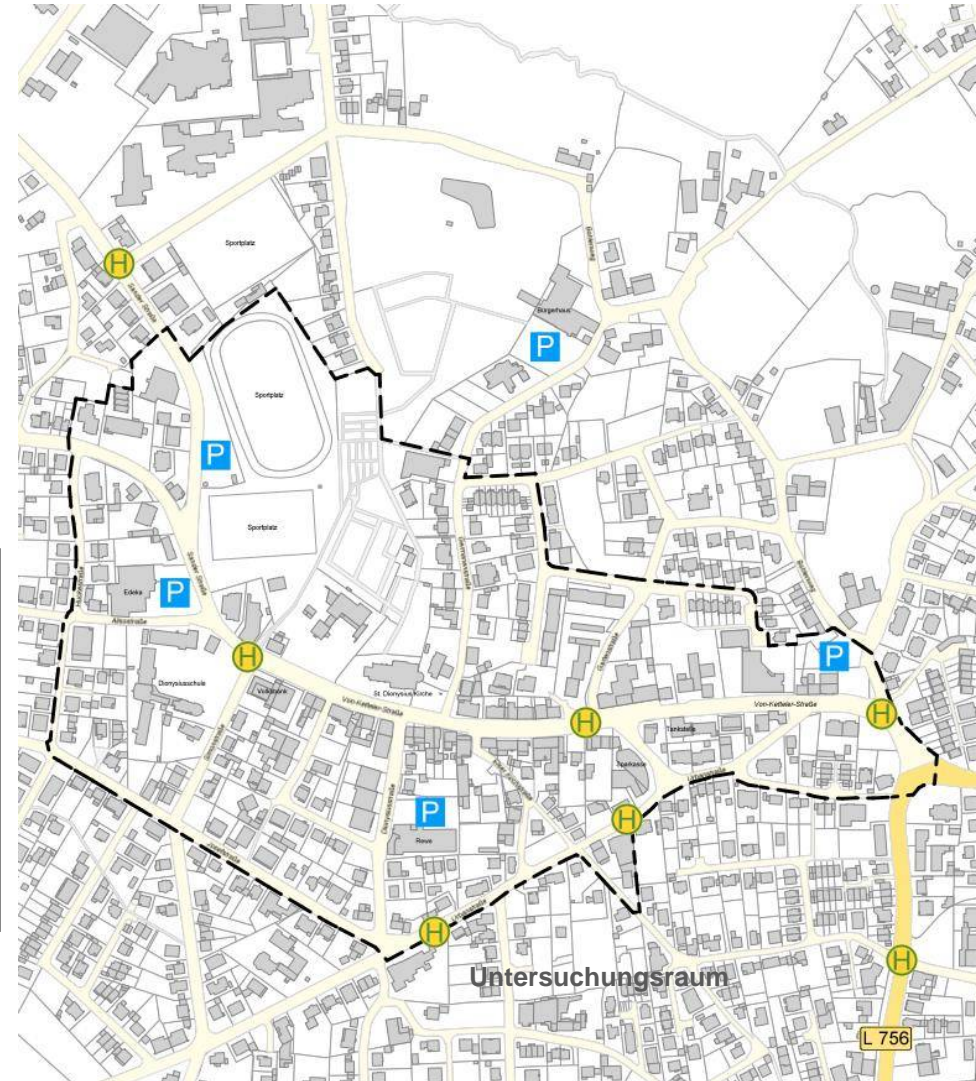
- Angebotsschwerpunkt: kurzfristige Bedarfsstufe mit deutlichen Ergänzungen in den übrigen Bedarfsbereichen
- Magnetbetriebe: Rewe und Edeka, leicht abgesetzt, noch passende Betriebsgrößen
- Gesamtverkaufsfläche: 6.420 qm
- Geringe Leerstandsquote
- Konkurrenzstandorte, Radius 3 km:  
Elsen: 1 Supermarkt, 3 Discounter  
Kernstadt: 2 Supermärkte, 2 Discounter  
Schloß Neuhaus: 3 Supermärkte, 4 Discounter, 1 Verbrauchermarkt  
Sande: 1 Supermarkt, 1 Discounter
- Fehlender Drogeriemarkt im Geschäftszentrum
- Insgesamt gute Ausstattung, wichtig: Ergänzung der Magnetbetriebe



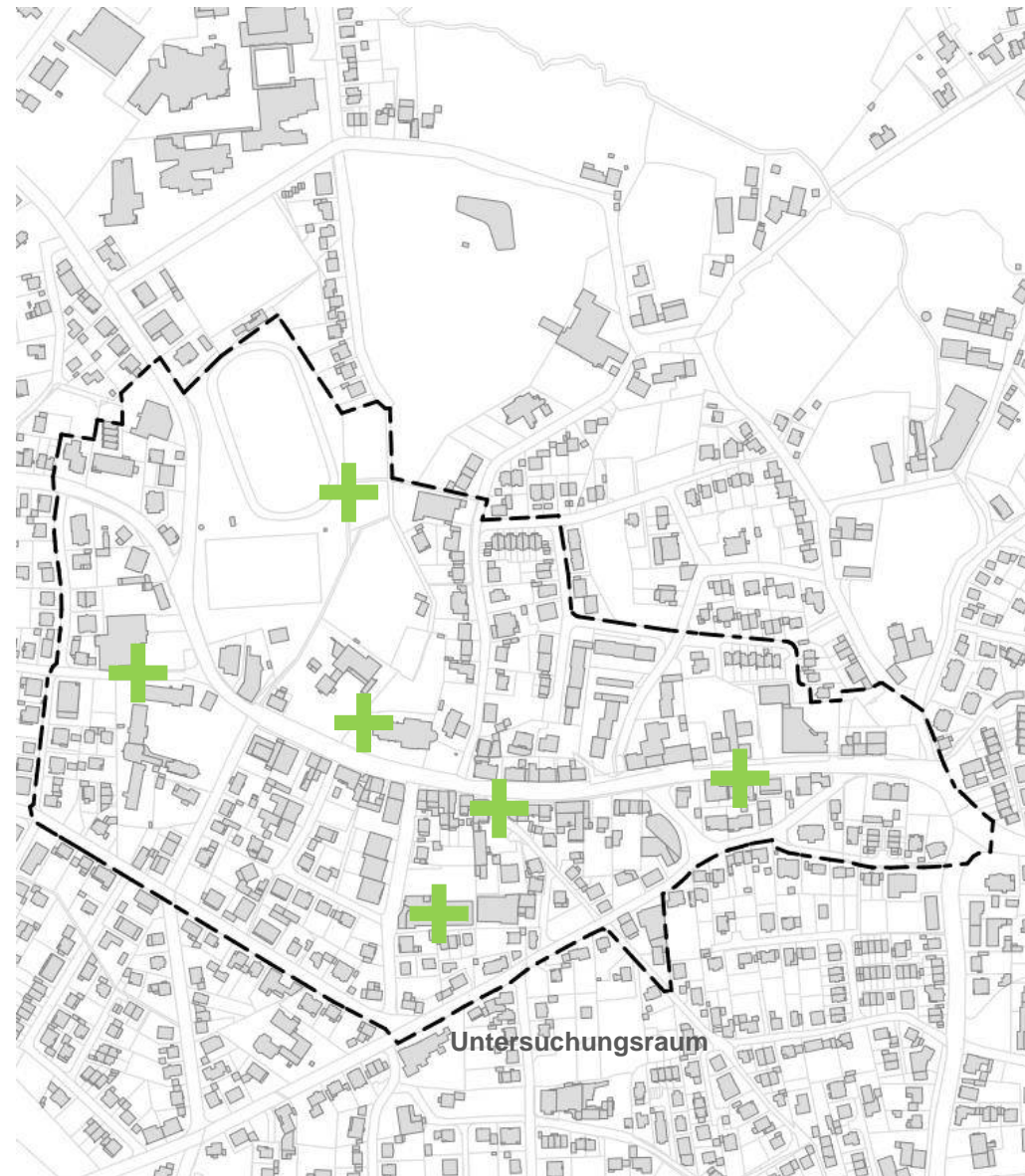
- Hauptverkehrsstraßen, naher Autobahnanschluss
- Straßenbegleitendes Parken und Sammelstellplätze den Betrieben zugeordnet
- Verkehrsbelastung: ca. 16.000 Kfz/24h auf der Von-Ketteler-Straße
- ÖPNV über Buslinien
- Fahrradwege vorhanden, weitgehend eingeschränkte Qualität
- Modal Split:



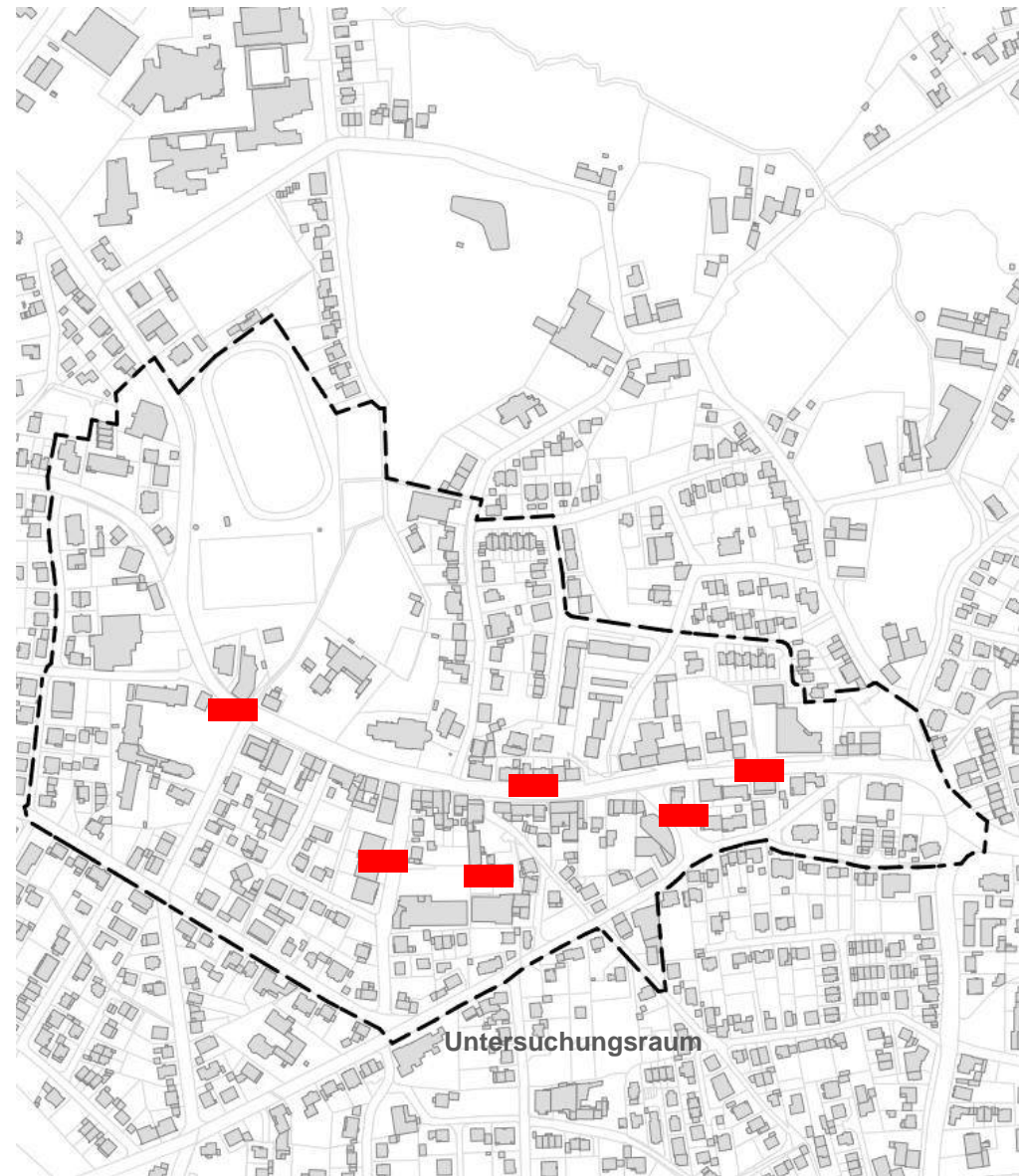
- **Gute Erreichbarkeit, keine öffentlichen Sammelstellplätze**



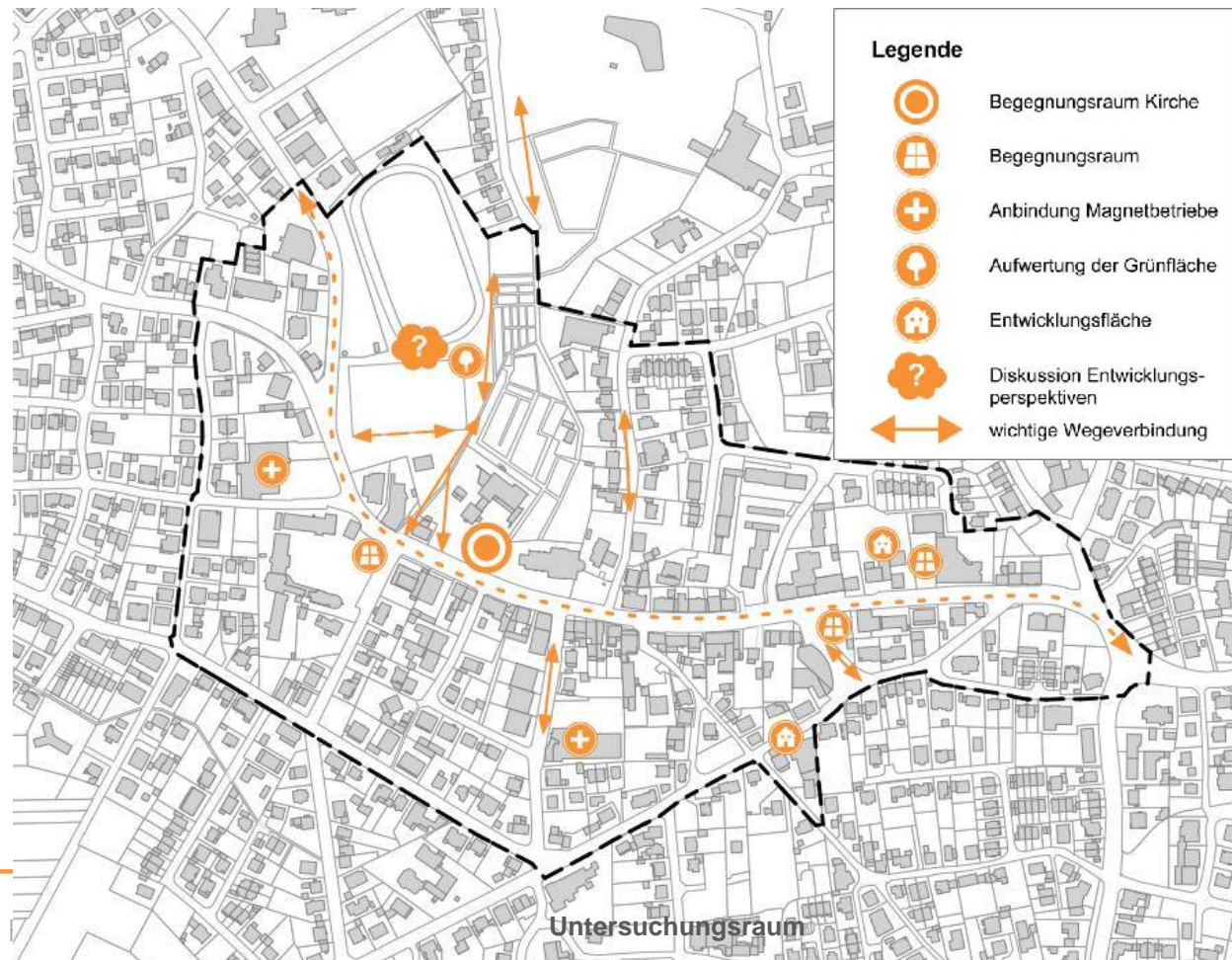
- Wachsende Bevölkerung
- Erscheinungsbild Von-Ketteler-Straße insgesamt freundlich
- Dionysiuskirche
- Lebendiger Nutzungsmix, geringe Leerstandsquote
- Lebensmittelversorgung im Stadtteilzentrum
- Angrenzende Grün- und Freibereiche
- Entwicklungspotenziale
- Gute Verkehrsanbindungen



- Fehlende Begegnungsräume
- Eingeschränkte Aufenthaltsqualität und Zäsuren durch den MIV
- Teils geringe Fußwegebreiten und Defizite bei Angeboten für den Radverkehr
- Ergänzungsbedarf im Einzelhandel
- Leicht abgesetzte Lagen, geringer Zusammenhalt
- Fehlende Tiefe, Rückseitencharakter in Randbereichen des Zentrums

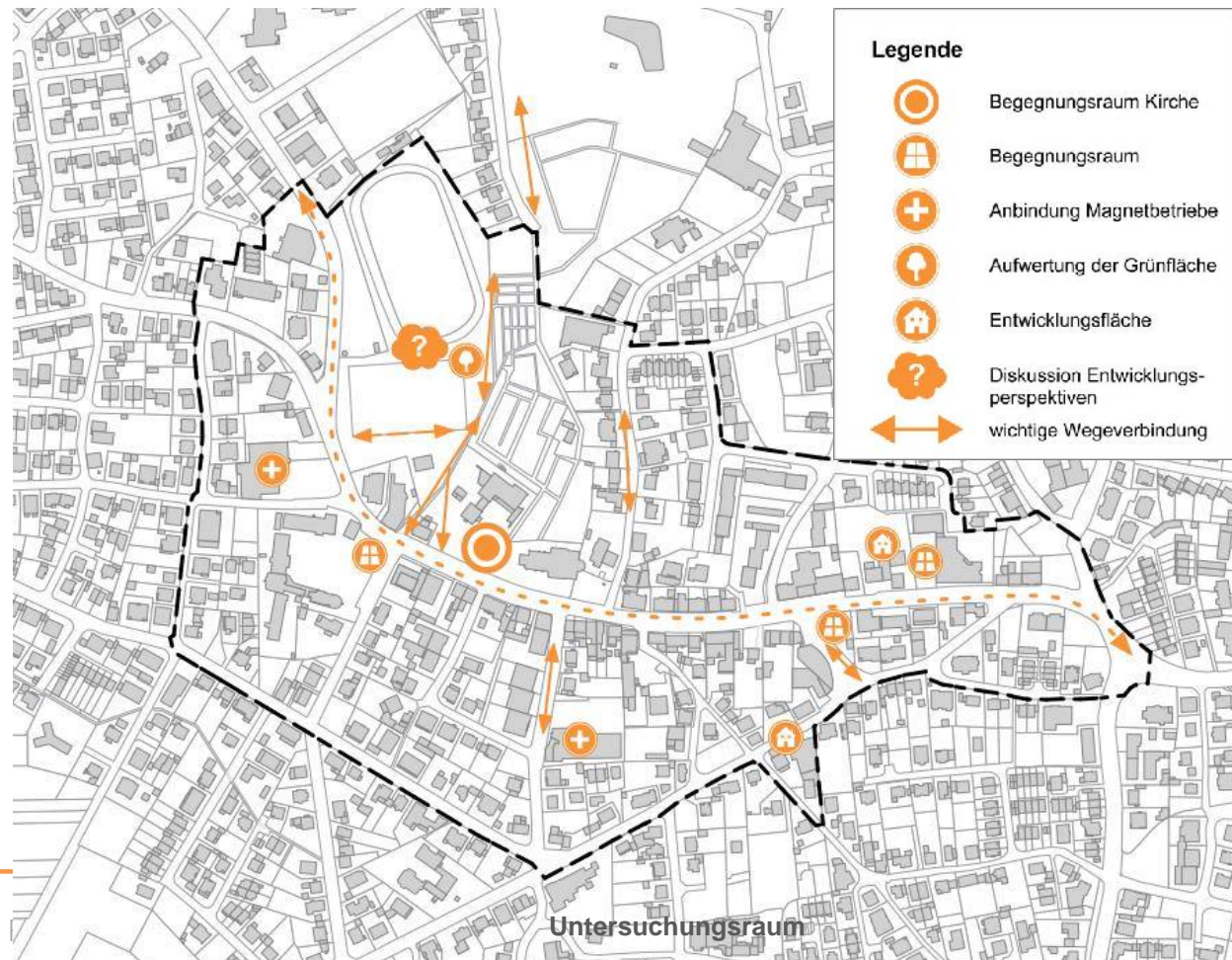


- **Begegnungsräume, Aufenthaltsqualität erhöhen!**  
Bereich am Kirchplatz in Kooperation mit der Kirche  
Begegnungsräume entlang der Von-Ketteler-Straße
- **Verbindungen qualifizieren, Tiefe schaffen!**  
Verknüpfung Grün im Bereich Kirchplatz (und Sportplatz)  
Verbindungen in benachbarte Quartiere





- **Stärkung des Geschäftszentrums!**  
Sicherung zentraler Versorgungsbereich als Schlüssel für eine nachhaltige Stärkung  
Profilierung und Ergänzung
- **Verkehr optimieren – IMOK als Grundlage!**  
Modal Split, sichere Radwege, ruhender Verkehr
- **Stadtteilzentrum weiterbauen!**
- **Stadtteilzentrum weiterdenken**  
mittel- bis langfristige **Perspektiven!**



# Handlungsfeld Begegnungsräume: Kirchplatz



# Handlungsfeld Begegnungsräume: Kirchplatz



# Handlungsfeld Begegnungsräume: Kirchplatz



# Handlungsfeld Begegnungsräume: Kirchplatz



- Grundsätzlich ist ein attraktiver Bestand gegeben, Voraussetzung: Kooperation mit der Kirche als Eigentümer der Flächen
- *Ziele und Maßnahmen:* Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte als Treffpunkt im Stadtteilzentrum
- Verbesserung Angebote und Nutzungsmöglichkeiten auf der Fläche z. B. durch: Spielgeräte, Bänke, Akzent durch Wasser o.Ä.
- Anbindung Freiflächen/Grünzug
- Sichtbeziehung von Osten verbessern
- Bei Interesse der Kirche: Ideenwerkstätten für eine Umsetzung denkbar



# Begegnungsräume Bereich Gartenstraße



# Begegnungsräume Bereich Gartenstraße





# Begegnungsräume Bereich Gartenstraße



- Heute relativ freundlich wirkender, begrünter Bereich gegenüber **Sparkasse**, schwaches, wenig einladendes Umfeld
- *Ziele und Maßnahmen:* Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Vergrößerung der Freifläche z. B. für eine Erweiterung der Gastronomie, ggf. Wegfall einzelner Parkplätze
- Heute: **Schotterfläche**, privates Eigentum, hochwertiger Bäckereibetrieb benachbart
- Ziele und Maßnahmen: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Gestaltung der Freifläche, Nutzung als Freiraum für die Gastronomie
- Heute: Unattraktive, provisorisch wirkende Einmündung **Gartenstraße**, privates Eigentum
- Ziele und Maßnahmen: Aufwertung der Parkplatzfläche



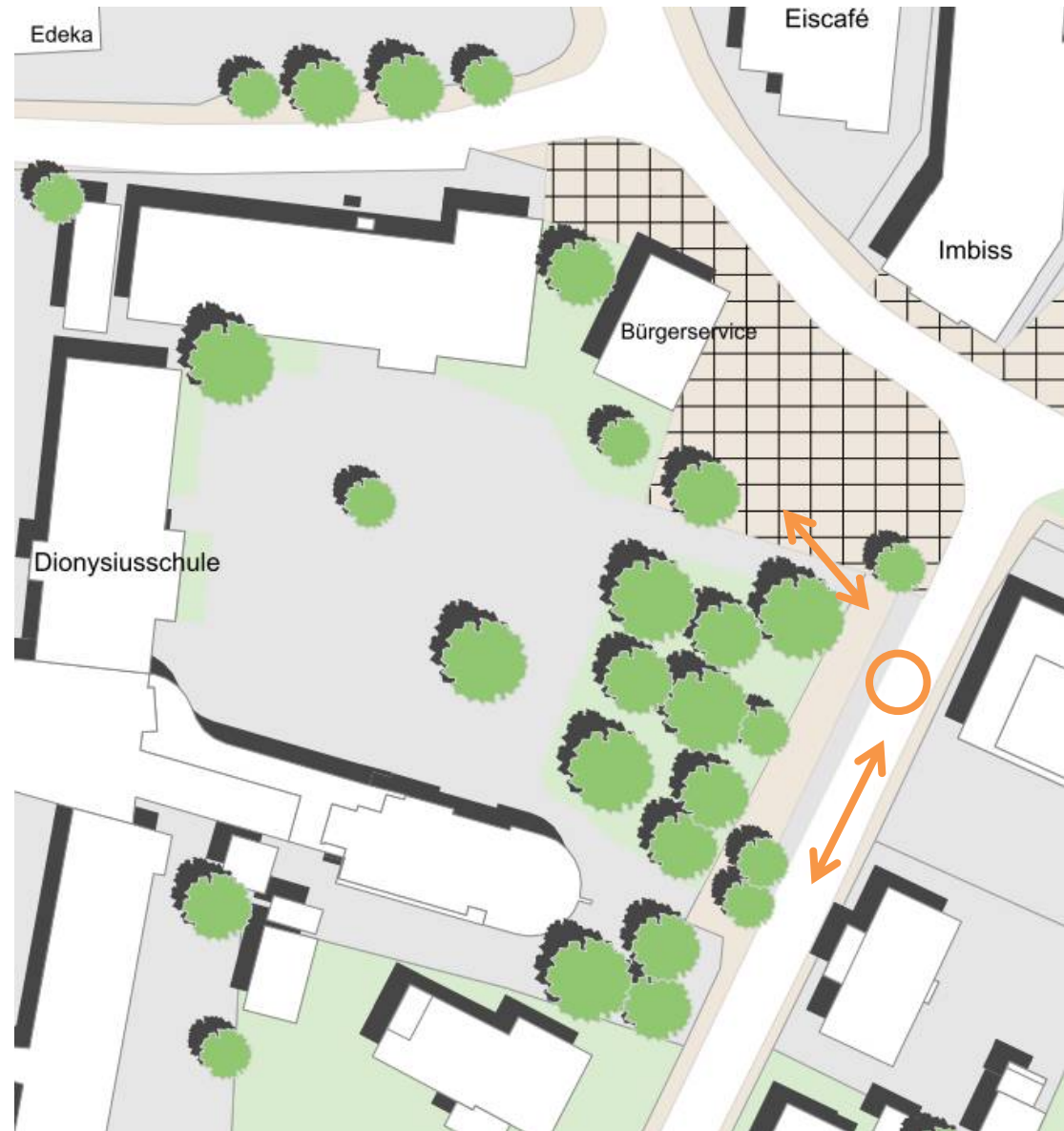
# Begegnungsräume Bürgerservice



# Begegnungsräume Bürgerservice



- Als Parkplatz genutzter **Vorbereich Bürgerservice**, stark begrünt, Schule als wichtige Einrichtung im Stadtteil nicht zu sehen
- Gegenüberliegende, gastronomische Betriebe mit frequentierter Außengastronomie
- *Ziele und Maßnahmen:* Empfangsplatz für Verwaltung und Schule, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Sichtbarkeit der Schule
- Aspekt sichere Schule: Verkehrsberuhigung Simonstraße in Platzgestaltung integrieren



# Begegnungsräume Schrieweshof



# Begegnungsräume Schrieweshof



- **Schrieweshof** als Platzfläche gestaltet, Bebauung nur zur Hälfte realisiert, „unvollendet“
- Fertigstellung zweiter Bauabschnitt: lebendiger Platz mit guter Aufenthaltsqualität
- Ergänzende, gastronomische Nutzung denkbar



Wohnpark  
Schrieweshof



# Verbindungen qualifizieren – Wege ins Grüne



# Verbindungen qualifizieren – Wege ins Grüne



# Verbindungen qualifizieren – Wege ins Grüne



# Verbindungen qualifizieren – Wege ins Grüne



# Verbindungen qualifizieren – Wege ins Grüne



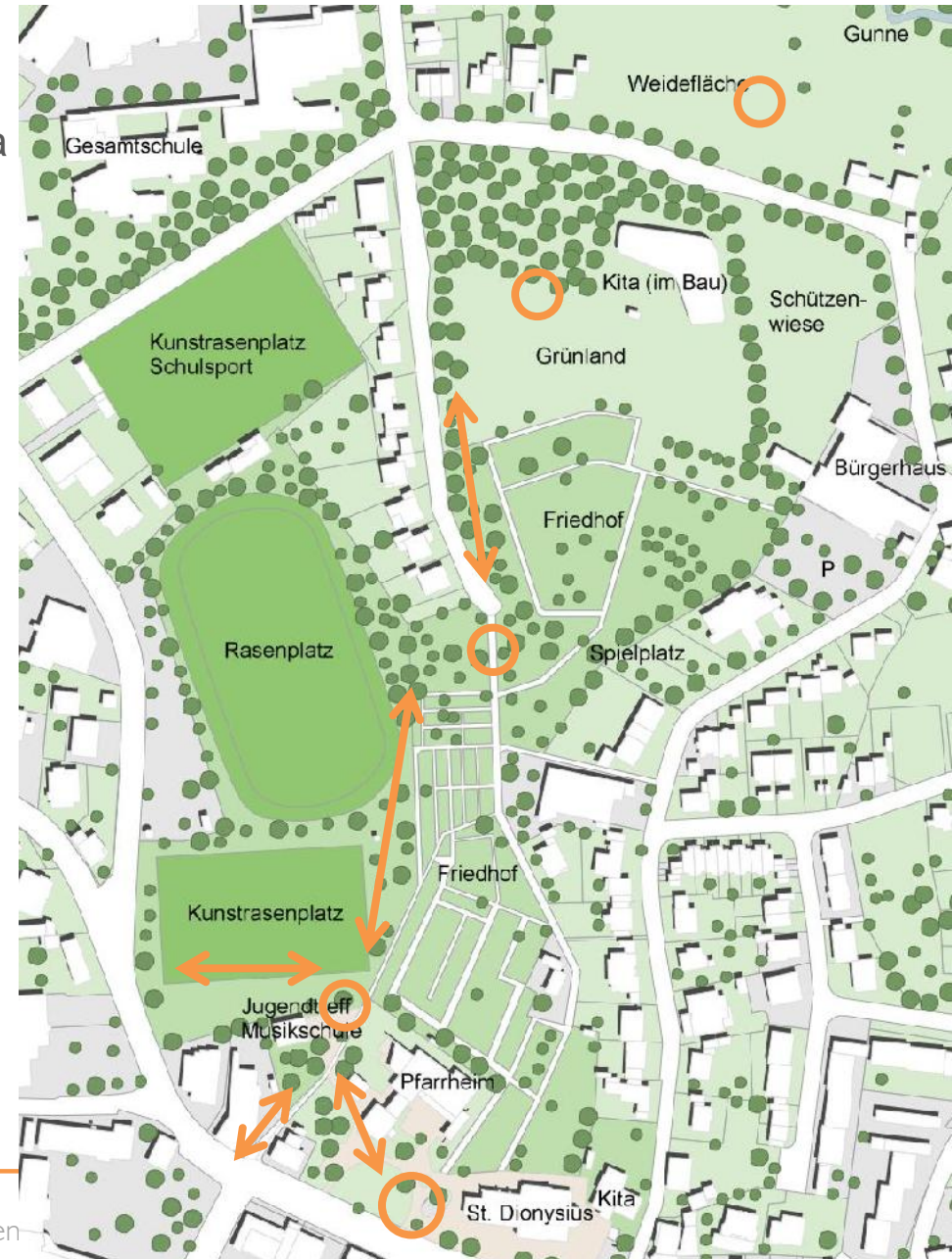
# Verbindungen qualifizieren – Wege ins Grüne



# Verbindungen qualifizieren – Wege ins Grüne



- Stadtteil im Grünen: Sportflächen, Friedhof, Wege, Spielplatz, Freiflächen ohne klare Nutzungen, Wäldchen, Schützenwiese, Kita im Bau, Übergang in die Landschaft
- *Ziele und Maßnahmen:* Integration der Freiflächen ins Zentrum, attraktive Wege und Verbindungen
- Kurzfristig: Eingangssituationen um den Kirchplatz und Wegeverbindung West, Anbindung Bürgerhaus und Spielplatz, attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen
- Langfristig: Aufwertung der Freiflächen, Differenzierte Wege- und Grünverbindungen, Anbindung südlich Sportplatz, Parkanlage im Übergang zur Landschaft
- Rahmenplanung und Bürgerwerkstätten zu diesem Thema denkbar





Verbindungen und Tiefe schaffen!



Verbindungen und Tiefe schaffen!



**Verbindungen und Tiefe schaffen!**



# Verbindungen und Tiefe schaffen!



# Tiefe: Verbindungen und Geschäftszentrum qualifizieren! 45

- Trittstein **Sparkasse**, teils attraktiver, städtischer Bereich an der Von-Ketteler-Straße, verdichtete Bebauung, gewerbliche Nutzungen im rückwärtigen Bereich ohne Gestaltung, keine Verbindungsfunktion in die Quartiere
- *Ziele und Maßnahmen:* Schaffung von Aufenthaltsqualität und eines verbindenden Elements zwischen Geschäftszentrum und Wohnquartier
- Beruhigung Einmündungsbereich Urbanstraße, Grün und Begegnungsflächen
- Elser **Kirchstraße**, historische Verbindung, schmaler Weg mit teils reizvollen aber vielen unattraktiven Situationen, Rückseitencharakter
- *Ziele und Maßnahmen:* gestalterische Aufwertung einer historischen Ortsverbindung



# Stärkung und Sicherung Geschäftszentrum!



# Stärkung und Sicherung Geschäftszentrum!

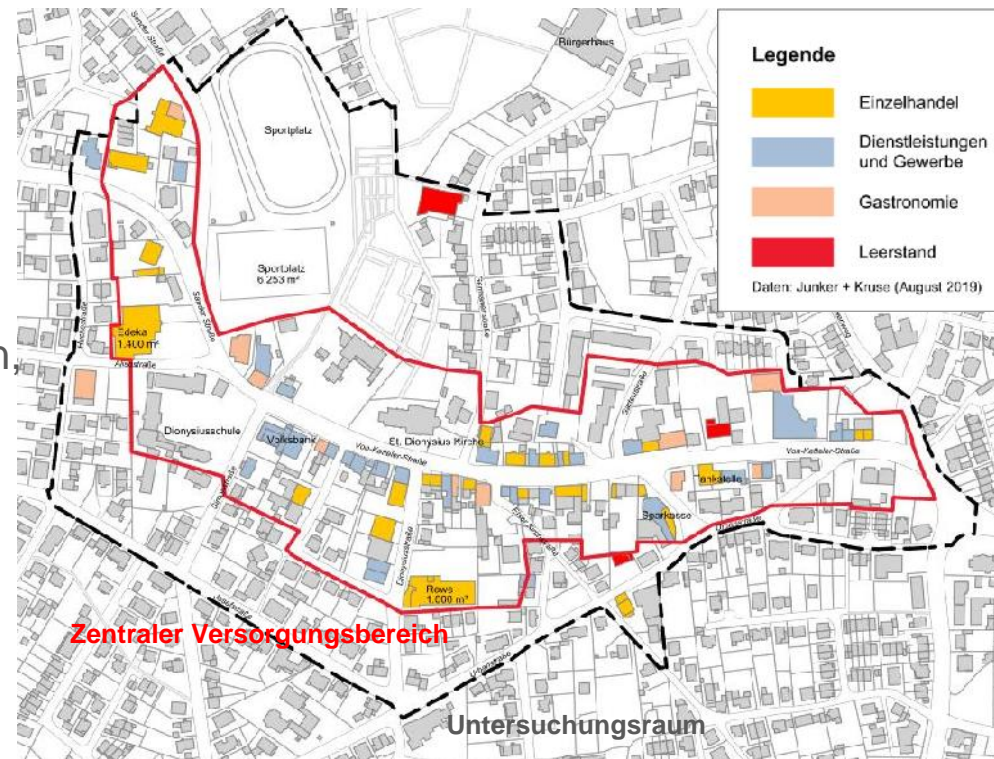


# Stärkung und Sicherung Geschäftszentrum!





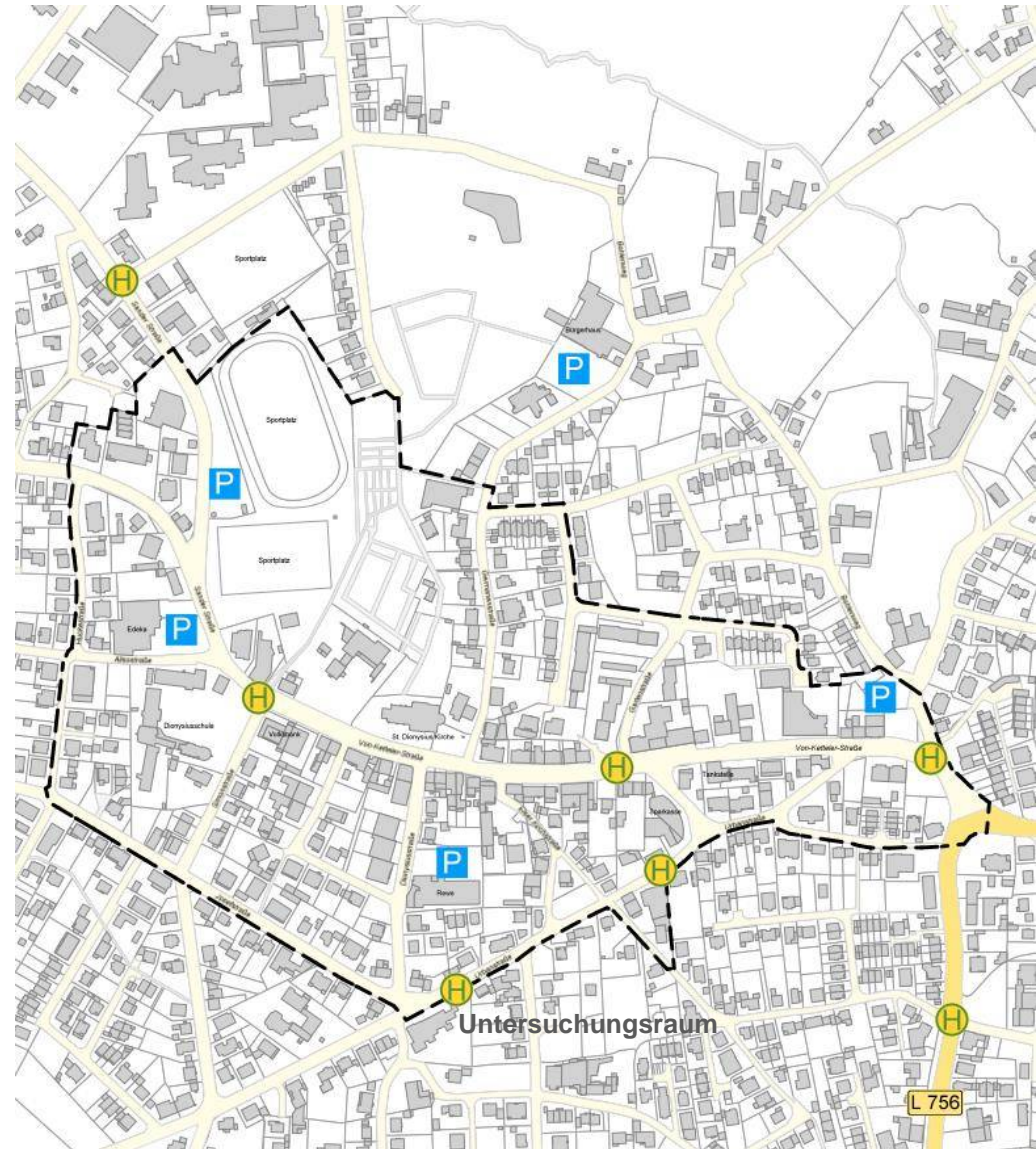
- Für ein Stadtteilzentrum grundsätzlich gute Ausgangslage: Angebotsmix, Magnetbetriebe, gutes Angebotsniveau, keine Leerstände, kein Trading Down
- *Ziele und Maßnahmen:* Sicherung durch Umsetzung der Leitlinien Einzelhandelskonzept: Sortimentsliste, Schutz zentraler Versorgungsbereiche...
- Ansiedlung Drogeriemarkt im Stadtteilzentrum: Schlüsselmaßnahme, auch als mittelfristige Option
- Profilierung: Ergänzung durch kleinteilige gewerbliche Anbieter, insbesondere Dienstleistungen und Gastronomie
- Integration und Anbindung der Magnetbetriebe
- Marketing, Management, Veranstaltungen, gemeinsame Initiativen
- Einkaufserlebnis profilieren: Stärken stärken, Schwächen schwächen



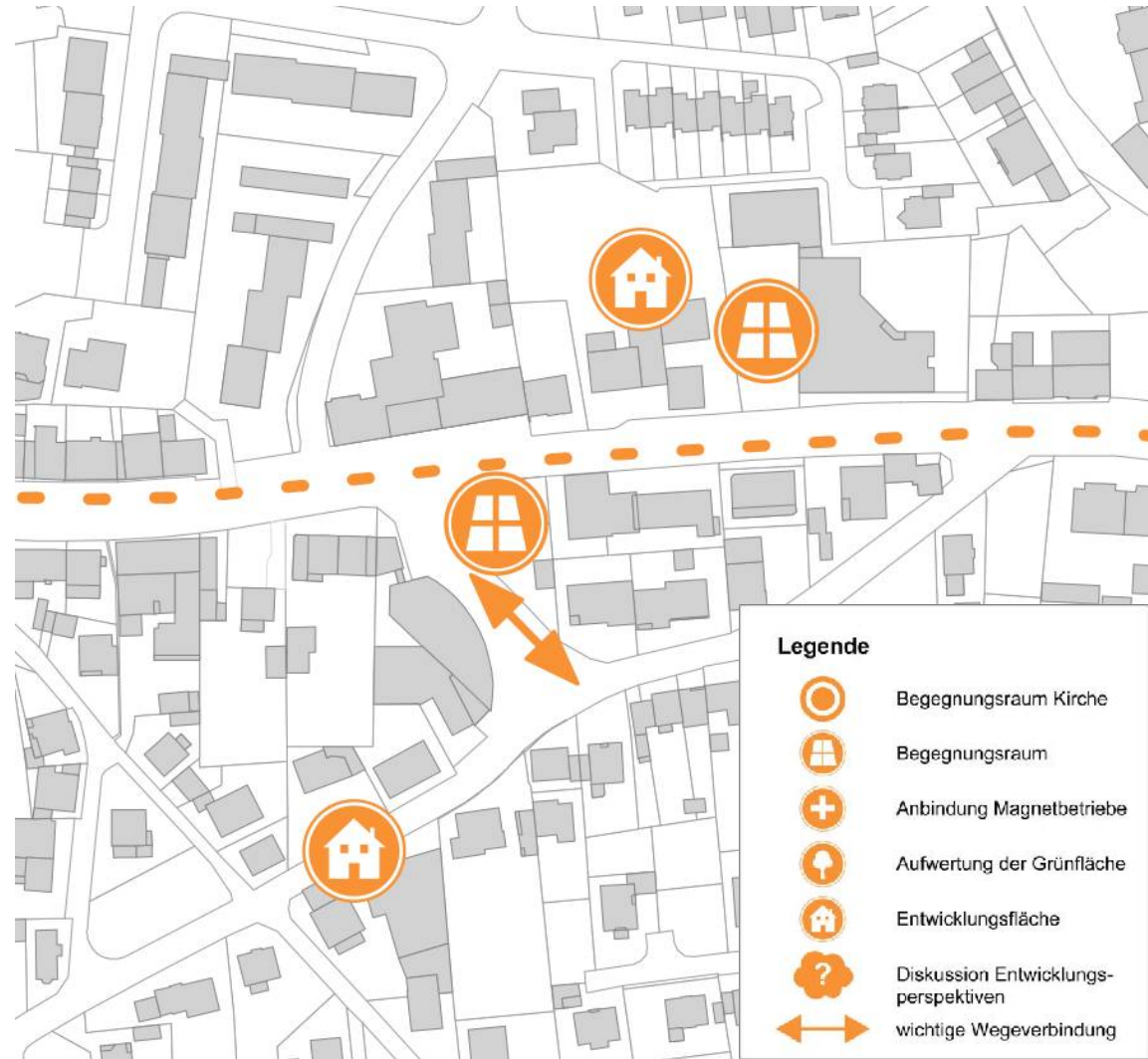
- **IMOK** als Grundlage!

Aus der Sicht des Stärkungskonzepts für das Stadtteilzentrum sind folgende Themen im IMOK wichtig:

- Verbesserung des Modal Split im Sinne des Umweltverbundes
- Schulwegsicherung und Einbindung Dionysiuschule
- Integrierte Lösungen für den ruhenden Verkehr
- Bau sicherer Radwege, Verknüpfungen Grünbereiche



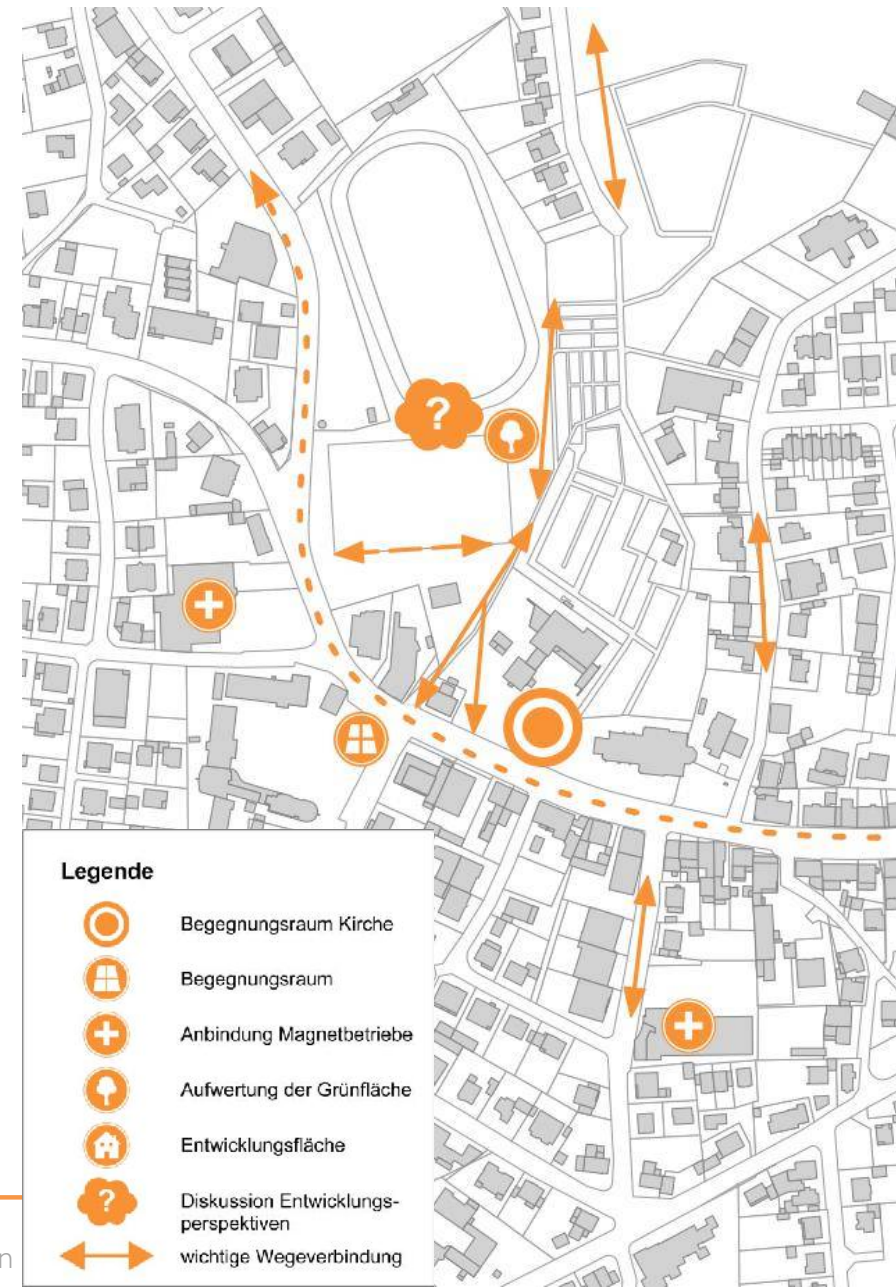
- Handlungsrahmen für Investoren und private Akteure
- Zweiter Bauabschnitt am Schrieweshof
- Mindernutzungen im Bereich Urbanstraße / Elser Kirchstraße
- Tankstelle an der Von-Ketteler-Straße?
- ...
- Definition des zukünftigen baulichen Rahmens als sinnvolle, planerische Aussage



- Mittel- und langfristige Perspektiven:
- Klärung der diskutierten Verlagerung der Sportplätze
- Aufzeigen von Handlungsoptionen
- Eruieren von Bedarfen für den Stadtteil bzw. das Zentrum

## Entwicklungschancen für das Stadtteilzentrum:

- Qualifikation und Vernetzung der Grün- und Freiräume
- Ergänzung durch gemischte Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel, soziale Infrastruktur
- Aussagen zum ruhenden Verkehr
- Qualifikation des Stadtteilzentrums
- Definition des Entwicklungsrahmens durch Bürgerwerkstätten und Planwerke



1. Einführung

2. Entwicklungsperspektiven und Konzept Elsen

3. Weiteres Vorgehen

## Elsen

- Bürgerdialoge, Ortsbegehung und Werkstatt zu Begegnungsräumen und anderen Themen im Stadtteilzentrum
- Zusammenfassung der Ergebnisse
- Stärkungskonzept

# Stärkungskonzept für das Stadtteilzentrum Elsen

