

# Unser Dorf 2030

## Gemeinde Ellerau (Kreis Segeberg)

# Ortsentwicklungskonzept



**Unser Dorf 2030**  
**Gemeinde Ellerau (Kreis Segeberg)**

**Ortsentwicklungskonzept**

**Inhaltsübersicht**

1. Präambel
  
  2. Erläuterungen zum Ortsentwicklungskonzept  
Bericht und Pläne
- 
- |          |   |
|----------|---|
| Anlage A | Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung  |
| Anlage B | Auswertung der Befragungsergebnisse   |
| Anlage C | Städtebauliche Untersuchung - Bahnhofsumfelder Ellerau<br>„Steckbrief“ der Gemeinde |

## Präambel

### **zum Ortsentwicklungskonzept Ellerau: „Unser Dorf 2030“**

(Leitlinien für eine nachhaltige Ortsentwicklung bis zum Jahr 2030)

---

Leben braucht Visionen - Visionen brauchen Leben

Das vorliegende Entwicklungskonzept für Ellerau entstand auf Wunsch aller Gemeindevertreterinnen und –vertreter der Legislaturperiode 2013 – 2018. Es ist das Ergebnis einer intensiven Planung und konstruktiven Auseinandersetzung des hierfür aus den Reihen der Gemeindevertretung gebildeten Arbeitskreises „Ortsentwicklung“, der Diskussionen und Anregungen aus den politischen Gruppierungen des Ortes, der Beteiligung der Einwohner des Ortes durch eine Fragebogenaktion und eine öffentliche Bürgerversammlung sowie der fachlichen Betreuung durch das Planungsbüro dn-stadtplanung, Pinneberg.

Die Beteiligten wünschen sich, dass die in Konzeptform vorliegenden Anregungen und Vorschläge für eine nachhaltige Ortsentwicklung nach und nach, je nach sich abzeichnendem Bedarf, umgesetzt werden mögen. Das Ziel soll es sein, in der Gemeinde nicht nur kurzfristige Aufgaben abzuarbeiten, sondern ein mittelfristiges Konzept zur Entwicklung des Ortes zur Hand zu haben, damit die Bürgerinnen und Bürger von Ellerau sich weiterhin in ihrem Ort wohlfühlen und sich mit ihm identifizieren. Der Arbeitskreis hat Wert darauf gelegt, das Dorf als solches konzeptionell zu belassen und der Ausarbeitung daher die Bezeichnung **„Unser Dorf 2030“** gegeben.

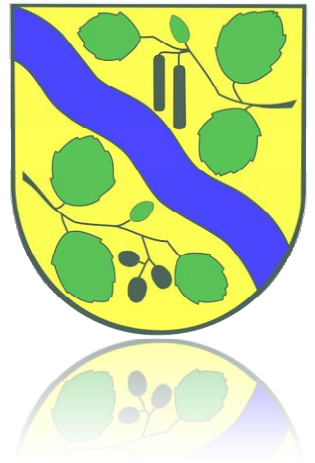
Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass eine längerfristige, nachhaltige Planung für die Entwicklung des Ortes in der Tagespolitik nur sehr schwer zu bewältigen ist. Daher wurde die Arbeit an dem Ortsentwicklungskonzept davon losgelöst durchgeführt. Verständlicherweise hat sie sich daher über einen längeren Zeitraum erstreckt. Das Ortsentwicklungskonzept stellt für die Gemeindepolitik und die Verwaltung einen Rahmenplan, ein informelles Instrument, dar, mit dessen Hilfe es einfacher gemacht werden soll, zukünftige Planungsüberlegungen zu bewerten und umzusetzen. Zeitliche Vorgaben enthält es nicht. Es ist auch kein starres Gefüge, vielmehr eine Zusammenstellung von Vorschlägen und Planungsüberlegungen, die zur Abrundung der Ortsentwicklung dienen können. Der Planungsprozess ist damit nicht abgeschlossen, er kann jederzeit fortgesetzt werden.

- Das Ortsentwicklungskonzept zeigt die Leitlinien für eine Entwicklung der Gemeinde Ellerau in den kommenden Jahren auf,
- Das Ortsentwicklungskonzept besteht aus einer Bestandsaufnahme (Analyse) und aus einem Konzept von Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes,
- Das Ortsentwicklungskonzept stellt den übergeordneten Handlungsrahmen für die Entwicklung von Ellerau dar,
- Das Ortsentwicklungskonzept bewertet insbesondere die Innenentwicklung des Ortes,
- Die im Ortsentwicklungskonzept enthaltenen Leitbilder, Ziele und Maßnahmen geben den in den „Runden Tischen“ erzielten Konsens wieder.

Ellerau, im November 2017

Arbeitskreis Ortsentwicklung

Das Ortsentwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung am 07. Dezember 2017 beschlossen.



# Gemeinde Ellerau

(Kreis Segeberg)

## Erläuterungen zum Ortsentwicklungskonzept





# Gemeinde Ellerau - Ortsentwicklungskonzept

## Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ellerau liegt im Süden des Kreises Segeberg im Verwaltungsbezirk Norderstedt und hat eine Fläche von 7,09 km<sup>2</sup> mit ca. 6.100 Einwohnern. Im Rahmen einer Ortsentwicklungsplanung möchte die Gemeinde über ihre zukünftige städtebauliche Entwicklung nachdenken. Die Aspekte Wohnflächen-, Schul- und Sportentwicklung, sowie die Anlage von Rundwanderwegen mit Anbindung an das Ortszentrum und die Überprüfung einer Fläche für Urnenbestattungen sollen besonders berücksichtigt werden. Die Einbindung des bürgerlichen Engagements stellt ebenfalls einen wichtigen Wegepunkt dar.

Hierzu sind in einem ersten Schritt die möglichen Entwicklungsflächen auf ihre Eignung (z.B.: Lage, Erschließung, Landschaftsschutz, regionale Vorgaben, Verfügbarkeit, etc.) abgestimmt bzw. überprüft worden. Dies wurde in enger Abstimmung mit der Gemeinde und deren Fachvertretern durchgeführt.

Flächenmäßig erfolgt die Darstellung des Gemeindegebiets als Übersichtsplan: Bestandsanalyse und als Entwicklungskonzept. Zusätzlich sind für einzelne Flächen und deren Nutzungen städtebauliche Grobkonzepte mit entsprechenden Flächenbilanzen erstellt worden.

Die vorliegenden Ergebnisse aus dem Schritt 1 sind nunmehr graphisch und verbal zusammengefasst und sollen nach erfolgter Bürgerbeteiligung und Abstimmung in den politischen Gremien mit der Kreisplanung des Kreises Segeberg und ggf. der Landesplanung vorabgestimmt werden.

Dadurch wird sichergestellt, dass die Bürger möglichst frühzeitig am Planungsprozess beteiligt werden. Ihr Umgang und ihre gelebte Erfahrungen im Dorf, ihre Anregungen und Wünsche zu möglichen Veränderungen sollen durch Informationsveranstaltungen erfasst und als wichtiger Bestandteil einer zukunftsorientierten Entwicklung, als identitätsstiftendes Element einen wesentlichen Bestandteil der Planungen erhalten. Die Ergebnisse werden im vierten Schritt in einem Ortsentwicklungsplan zusammengefasst und ggf. als Grundlage für eine notwendige Flächennutzungsplanänderung bzw. die Aufstellung von Bebauungsplänen dienen.

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Ellerau  
Berliner Damm 2

25479 Ellerau

### **Auftragnehmer:**

**dn**  **stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR  
Dorle Danne & Anne Nachtmann  
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg  
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73  
buero@dn-stadtplanung.de  
www.dn-stadtplanung.de

### **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Dorle Danne  
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Gemeindegebietes	4
1.2	Übergeordnete Planung - Vorgaben/Restriktionen	5
1.2.1	Lage an der Siedlungsgrenze	5
1.2.2	Regionaler Grünzug/Gebiet mit besonderer Erholungsneigung	6
1.3	Darstellung Flächennutzungsplan	7
1.4	Lärmaktionsplan	7
1.5	Vorhandene Nutzungen	8
<b>2</b>	<b>Mögliche Entwicklungen in Ellerau</b>	<b>10</b>
2.1	Schwerpunkte	10
2.2	Wohnflächenentwicklung	10
2.2.1	Fläche südlich Richtweg	11
2.2.2	Fläche östlich Bachstelzenweg	13
2.3	Schul- und Sportentwicklung	14
2.4	Rundwanderwegen mit Anbindung an das Ortszentrum	15
2.5	Fläche für eine Urnenbestattung	17
2.6	Fazit	19
2.7	Ausblick	20

## Anlagen:

1. Überschlägige Ermittlung des zusätzlichen Flächenbedarfs für soziale Infrastruktureinrichtungen
2. Lageplan - Bestand
3. Lageplan - Entwicklung (Entwurf)
4. Flächenbilanz

# 1 Bestandsanalyse

---

## 1.1 Lage des Gemeindegebietes

Das Gemeindegebiet von Ellerau grenzt an die Stadt Quickborn im Süden und Südwesten, an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Osten, an die Gemeinde Alveslohe im Norden und die Gemeinde Bilsen im Westen an.

Der bebaute Siedlungsbereich erstreckt sich von West nach Ost entlang der südlichen Gemeindegrenze. Nördlich anschließend befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen. Die südwestliche Grenze der Gemeinde wird durch die Gronau gebildet, die westliche durch die Pinnau. Im Norden der Gemarkung fließt der Ebach. Der Siedlungsbereich liegt landschaftlich reizvoll an der Krumbek, diese wird im Ortszentrum zu einigen Teichen aufgestaut. Hier befinden sich kleine Parkanlagen, die in einen attraktiven Grünzug mit Naherholungsfunktion übergehen.

- **Landschaftlich reizvolle Lage**

Das Ortszentrum der Gemeinde liegt im südwestlichen Bereich am Berliner Damm. Hier befinden sich die zentralen Einkaufsbereiche und Verwaltungseinheiten sowie unweit davon der Bahnhof. Zudem sind Schulen und Sportstätten in erreichbarer Nähe zu den Wohngebieten vorhanden.

- **Differenzierte Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vorhanden**

Ellerau ist verkehrstechnisch gut erschlossen, da es direkt an der AKN-Strecke zwischen Kaltenkirchen und Eidelstedt liegt. Es verfügt über einen AKN Bahnhof sowie einen weiteren Haltepunkte (Tanneneck) auf der Linie A 1, von denen aus man in 39 bis 47 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof fahren kann. Ebenfalls gibt es eine Busverbindung nach Nordersstedt und nach Quickborn.



Abb.: Luftbild der Gemeinde Ellerau



Im östlichen Bereich wird Ellerau seit 1970 von der Autobahn Hamburg - Flensburg/Kiel (BAB A 7) geteilt. Östlich der A 7 befinden sich gewerblich genutzte Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen. Der Autobahnanschluss „Quickborn“ liegt nur 5 Minuten entfernt.

- **Räumliche Barrieren (Bahntrasse und Autobahn) im Süden und Osten vorhanden**

Sowohl die AKN-Trasse, die gleichzeitig auch die südliche Gemeindegrenze darstellt, als auch die A 7 sind städtebauliche Barrieren. Beide Verkehrsstrassen können nur an den im Bestandsplan markierten Stellen gequert werden. Sie grenzen und schränken eine bauliche Entwicklung auch hinsichtlich vorhandener Lärmimmissionen ein.

## 1.2 Übergeordnete Planung - Vorgaben/Restriktionen

### 1.2.1 Lage an der Siedlungsgrenze

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum (Fortschreibung 1998) liegt Ellerau im Achsenraum und ist dort als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet des Stadtrandkerns Quickborn festgelegt (Ziff. 2.2 Abs. 2 LEP). Ellerau nimmt somit an der Entwicklung der Stadt Quickborn teil. Ellerau als Nachbargemeinde muss übergreifende Planungskonzepte mit der Entwicklung in der Stadt Quickborn abstimmen.

Der Siedlungsbereich (rote Schraffur) der Gemeinde liegt laut der Darstellung der Karte zum Regionalplan innerhalb der Siedlungsachse (Hamburg-Langenhorn) - Norderstedt- Garstedt, Norderstedt-Mitte - Quickborn - Henstedt-Ulzburg - Kaltenkirchen. Das Achsenkonzept bildet die planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde Ellerau.

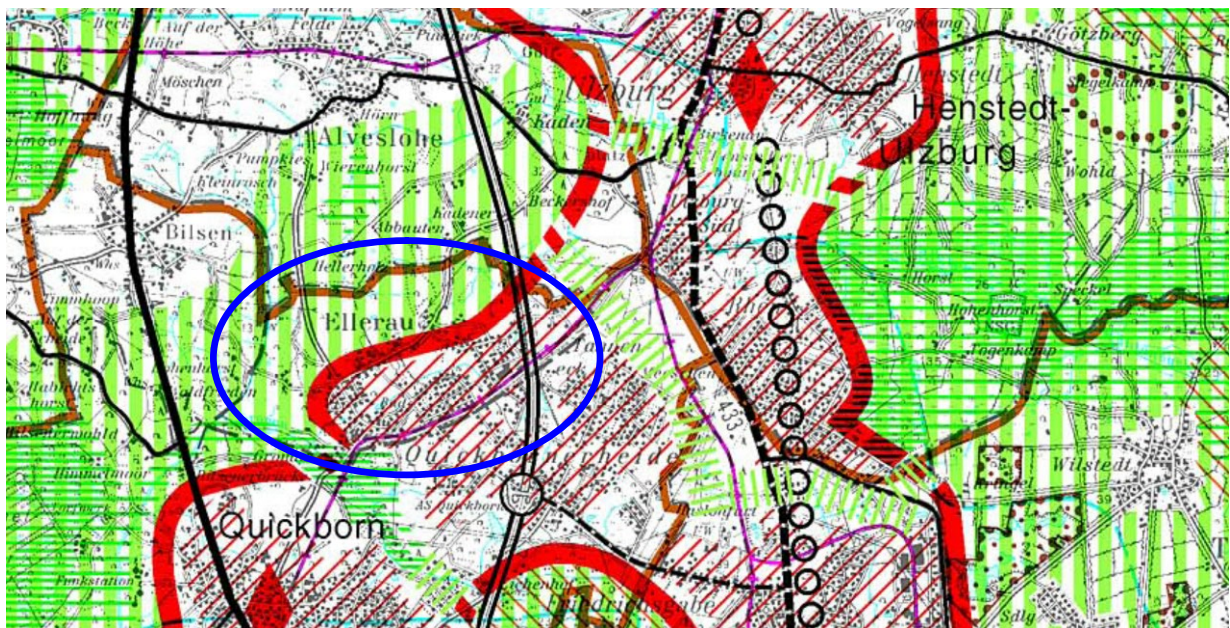


Abb.: Ausschnitt Regionalplan

Laut dem Ziel der Landesplanung soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung auf den Achsen vollziehen:

*„Die Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg, soll sich aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindung als Wohnstandort und ggf. als Gewerbestandort weiterentwickeln.*

In Hinblick auf die Neuausweisung von Bauland ist diese Lage im Achsenraum von erheblichem Vorteil. Ellerau hat die Möglichkeit, Wohnbauflächen und ggf. auch Gewerbeflächen - über den örtlichen Bedarf hinaus zu entwickeln, um der nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen gerecht zu werden.

Im Regionalplan heißt es dazu: *„die Verwirklichung einer auch künftig dem Achsenkonzept entsprechenden Siedlungstätigkeit ist nur möglich, wenn genügend Wohnungsbau-land auf den Achsen verfügbar ist.*

Die in der Karte dargestellte (rote) Abgrenzungslinie kennzeichnet verbindlich die Grenze zwischen den Achsen oder besonderen Siedlungsräumen und den angrenzenden Räumen. Sie ist ein wesentliches regionalplanerische Instrument zur Steuerung der siedlungsstrukturellen Entwicklung

- **Grenze der Siedlungsentwicklung berücksichtigen**

Für Ellerau bedeutet dies, dass eine bauliche Entwicklung nur bis zu dieser Grenze überhaupt möglich ist. Diese Linie bildet insofern neben den genannten Barrieren (AKN und A 7) den „imaginären Rahmen“ der bei der Entwicklung neuer Nutzungen bzw. Flächeninanspruchnahmen zu berücksichtigen ist.

## 1.2.2 Regionaler Grünzug/Gebiet mit besonderer Erholungsneigung

Nördlich an die Siedlungsgrenze schließt im Regionalplan die Darstellung des regionalen Grünzugs und ein sogenanntes Gebiet mit besonderer Erholungseignung (grüne Schraffur) an. Diese Darstellung dient dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. Die regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen im Einzelnen dem Schutz:

- der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen,
- der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und
- der Freiraumerholung.

Ellerau besitzt somit eine hohe und erlebbare Erholung- und Freiraumqualität für seine Bewohner und Besucher die langfristig geschützt ist.

Innerhalb des regionalen Grünzugs und der Grünzäsuren sind bei allen Planungen, Maßnahmen und Nutzungen die verschiedenen, sich teilweise überlagernden ökologisch wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu berücksichtigen und von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

- **regionaler Grünzug besitzt eine hohe Erholungs- und Schutzfunktion für die vorhandenen Freiräume**

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen darf planmäßig nicht gebaut werden. Es können nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind (z.B. Landwirtschaft) oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.



### 1.3 Darstellung Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohnbauflächen sind mit Ausnahme einer Fläche nördlich des Bahnhofes (eingekreist) südlich des Richtweges bereits überwiegend bebaut. Das gleiche gilt für die gewerblichen Bauflächen. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen stehen gemäß F-Plan derzeit noch 5 ha zur Verfügung.

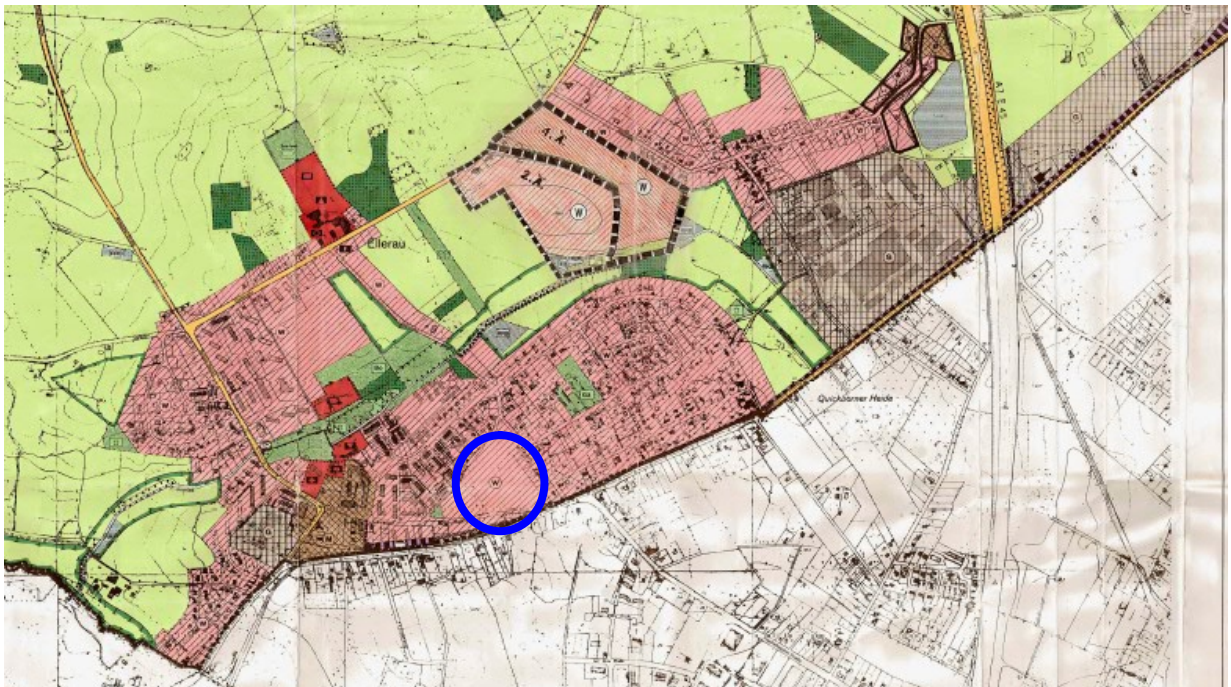


Abb. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1998

### 1.4 Lärmaktionsplan

Zusätzlich sind die sogenannten ruhigen Gebiete (hier: grün) nach dem Lärmaktionsplan von 2015<sup>1</sup> im Bestandsplan dargestellt. Hierin heißt es: „Durch die geplante Aufnahme des Lärmschutzes in das Städtebauliche Leitbild der Gemeinde wird der Aspekt des Immissionsschutzes in allen Planungen gestärkt.“

Laut der schalltechnischen Berechnungen zum sechsstreifigen Ausbau der A 7 vom Dreieck Bordesholm bis zur Landesgrenze Schleswig-Holstein - Hamburg und zum Autobahndreieck Hamburg-Nordwest werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich Ellerau/Quickborn um bis zu 12,2 dB(A) in der Nacht überschritten. Daher sind aktive Lärmschutzmaßnahmen planfestgestellt worden (Planfeststellungsbeschluss vom 28.12.2012 zum Abschnitt Bordesholm bis Landesgrenze SH/ Hamburg), die auch das Gemeindegebiet Ellerau entlasten sollen. Zum einen ist dies eine 5 m hohe und ca. 1,4 km lange Lärmschutzwand auf der Westseite der Autobahn und zum anderen ein lärmindernder Deckenaufbau (offenporiger Asphalt OPA).

<sup>1</sup> Entwurf zum Lärmaktionsplan,.... 2015





Abb.: Lage der Ruhigen Gebiete (hier grün)

Erstmalig ist daher die Aufnahme des Schutzes als ruhiges Gebiet für das Erholungsgebiet "Herrendam/ Buschweg" westlich und östlich der A 7 vorgesehen. Die Flächen werden als ruhiges Gebiet festgesetzt und vor einer Zunahme des Lärms geschützt. Es wird angestrebt, die Lärmbelastung in diesen Gebieten so zu verringern bzw. auf einem Niveau zu halten, dass die Kommunikation im Freien am Tage (ca. 55 dB(A)) möglich bleibt.

## 1.5 Vorhandene Nutzungen

Wie im Bestandsplan dargestellt ist, wird Ellerau neben den beiden westlich und östlich der Autobahn gelegenen Gewerbegebieten überwiegend als Wohnstandort genutzt. Dies wird auch aus der überschlägigen Flächenbilanz deutlich.

Bestandsflächen	166,49
Gebiete mit Wohnnutzung (rosa)	117,63
Gebiete mit gemischten Nutzungen (ocker)	6,66
Gebiete mit gewerblichen Nutzungen (blau)	33,92
Gebiete mit öffentlichen Nutzungen (violett)	8,28

Die Wohngebiete werden durch vorhandene Freiflächen bzw. den Grünzug entlang der Krumbek eingerahmt und durch dort verlaufenden Fußwegeverbindungen mit dem Ortszentrum bzw. dem Bahnhof vernetzt. Bereiche mit dichterem Bebauung arrondieren sich am Rand des zentralen grünen Bereichs. In Richtung Osten sind die Wohngebiete durch eher aufgelockerte Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung geprägt.

Gemischte Bauflächen und öffentlichen Einrichtungen (u.a. Rathaus, Gemeindezentrum, Sporteinrichtungen) befinden sich in der Nähe zum Ortszentrum. Nördlich der Dorfstraße an der Grenze des Siedlungsbereiches liegt das Schulzentrum mit Sportanlagen.



Abb. Ausschnitt aus dem Bestandsplan

Außerhalb des Siedlungsbereichs liegen landwirtschaftliche Betriebe.







**Abb. Ausschnitt - mittelfristige/ langfristige Entwicklung von Wohnbauflächen (rosa gestreift)**

Insgesamt sind neben Arrondierungen im nordöstlichen Bereich, Wohnbauflächen für eine mittelfristige und langfristige Entwicklung westlich „Lohering“ und östlich „Schulweg“ in einer Größe von ca. 11,28 ha ausgewiesen (hier: rosa gestreift) worden.

Zusätzlich zu den genannten Flächen sind für eine mögliche kurzfristige Entwicklung 2 Bereiche (ca. 8,02 ha) genauer betrachtet worden. Hierfür wurden möglich Detailplanungen entwickelt die als Beispiel für erdenkliche Nutzungen und Gestaltungen zu betrachten sind.

### 2.2.1 Fläche südlich Richtweg

Beispielhaft wurden für die Fläche südlich des Richtweges (ca. 5,13 ha) zwei alternative Entwürfe einmal in verdichteter Bauweise und in aufgelockerter Bauweise erarbeitet. In beiden Darstellungen sind Platzhalter für sozialen Wohnungsbau / z.B. für eine mögliche Unterbringung von Flüchtlingen vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Schaffung von Planungsrecht müsste hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Haupteinschließung der Fläche könnte über den Schulweg in Form einer Ringschließung erfolgen. Fußwegeverbindungen könnten das neue Gebiet mit den angrenzenden Nutzungen (Zentrum, Bahnhof, Schule, usw.) vernetzen.

Für die Variante mit der aufgelockerten Bebauung sind in etwa 71 WE angedacht vornehmlich als Einzel- und Doppelhäuser für ein bis zwei Nutzungseinheiten. Der Bereich südlich des Richtweges ist als Gegenstück zur dichter bebauten Nordseite mit Reihenhäuser und ggf. sozialem Wohnungsbau angedacht.





Abb. Aufgelockerte Bauweise

Die zweite Gestaltungsvariante sieht eine verdichtete Bauweise/ Geschosswohnungsbau (auch als sozialen Wohnungsbau) im Westen vor. In der Mitte ist ein grüner Innenbereich mit anschließender Reihenhausbauung angedacht, Richtung Osten folgen Einfamilien- und/oder Doppelhäuser. Auf diese Weise könnte ca. 116 Wohneinheiten realisiert werden.



Abb. Verdichtete Bauweise



## 2.2.2 Fläche zwischen Bachstelzenweg und Schulweg

Auf Vorschlag der Arbeitsgruppe soll hier eine Fläche für eine zweite Seniorenwohnanlage vorgehalten werden. Die Lage am Grünzug, in direkter Nachbarschaft zum schon vorhanden Senioren - Wohnen am Kopenhagenweg und zu den zentralen Einrichtungen spricht für diesen Standort.

Im nördlichen Bereich könnten zusätzlich Reihenhäuser, Stadthäuser, Einfamilienhäuser und sozialer Wohnungsbau errichtet werden. Auch hier ist auf eine Grünwegemernetzung zu achten. Es könnten ca. 35 Wohneinheiten und zusätzliche 8 Gebäude für Seniorenwohnen auf einer Fläche von ca. 2,64 ha errichtet werden. Für diesen Bereich müsste jedoch auch der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.



Abb.: Wohnen und Senioren-Wohnen



## 2.3 Schul- und Sportentwicklung

Für eine mögliche Sporthallenerweiterung kommen zwei Flächen südlich der Dorfstraße in direkter Nähe zum jetzigen Schulstandort in Frage (hier: violett). In der Lupe (Flächengröße ca. 0,4 ha) ist beispielhaft der Platzbedarf für eine Dreifachhalle mit entsprechenden Stellplätzen dargestellt.

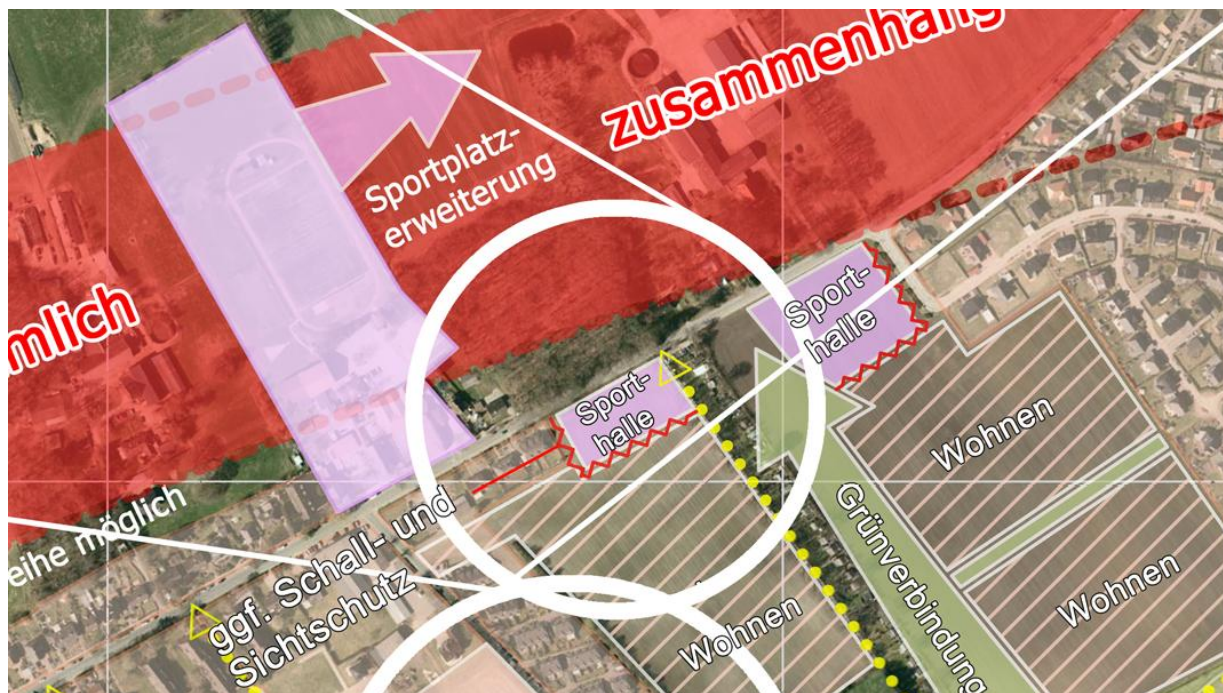


Abb. mögliche Standorte für eine Sporthalle (hier: violett)



Abb. Standorte Sporthalle – Flächenbedarf Dreifachhalle



An beiden Standorten sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden bzw. potenziellen Wohnbebauungen zu berücksichtigen.

Auch hierfür müsst ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden.

## 2.4 Rundwanderwege mit Anbindung an das Ortszentrum

Der Ausschnitt zeigt vorhanden Grünwegeverbindungen. Ziel ist die Schaffung eines Rundwanderweges (vgl. Gesamtplan) im Außenbereich mit anschließenden Verbindungen in den landschaftlich reizvollen Grünbereich „Krumbek“. Die zentrale grüne Mitte entlang der Krumbek mit den kleinen Teichen ist ein wesentliches ortsbildprägendes Element und soll weithin geschützt und mit den angrenzenden Ortsteilen über grüne Wegverbindungen vernetzt werden. Zusätzlich sollen Grünzäsuren die innere grüne Mitte mit dem Außenraum verbinden. Die genaue Wegeführung hängt jedoch von der Verfügbarkeit der landwirtschaftlichen Wege ab und soll genauer geprüft werden.

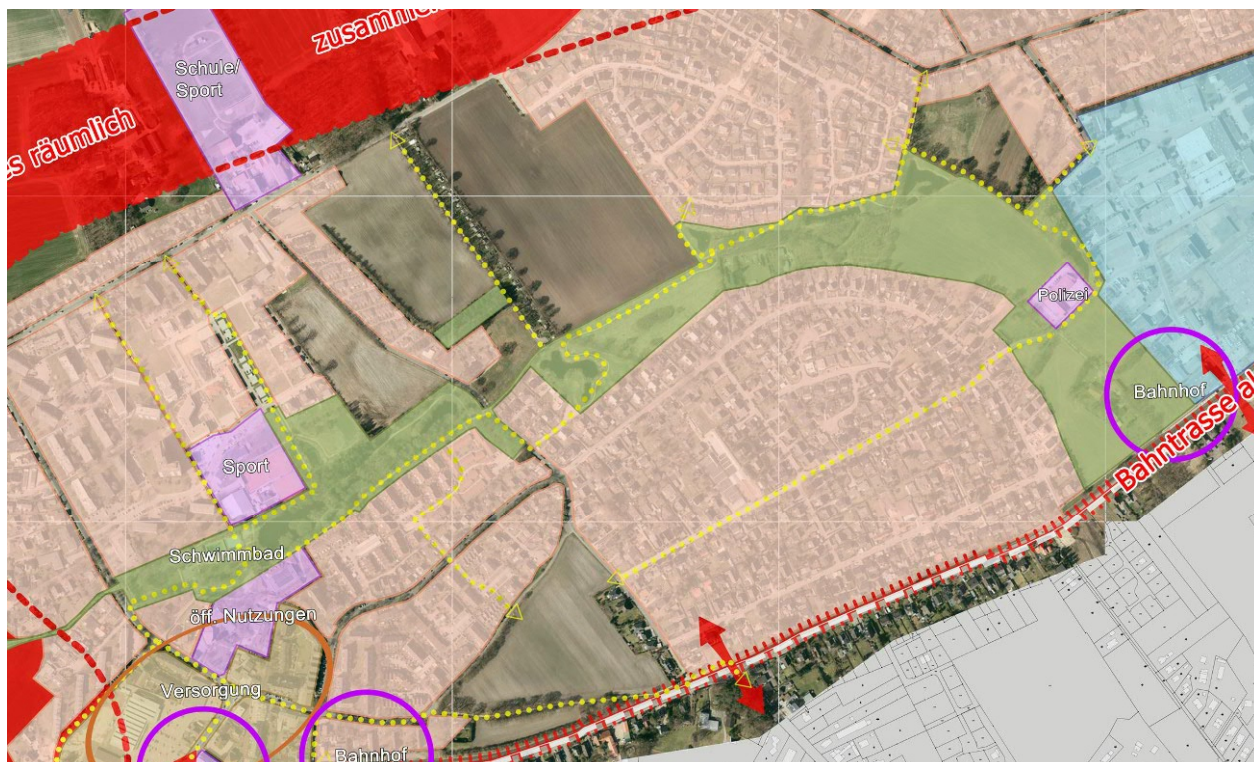


Abb. bestehender Grüngürtel und bestehende Wegeverbindungen (hier: gelb)





Abb. gewünschte Wegeverbindungen (hier: weiß)

Wünschenswert wäre eine Weiterführung der grünen Mitte in Richtung Westen. Bisher gibt es hier keine Möglichkeit die Wegeverbindung entlang der Krumbek weiterzuführen. Grundsätzlich sollte die Verbindung in Hinblick auf ein Biotopverbundsystem (ökologische Belange, Frischluftschneise, Amphibienwanderwege, etc. weiterhin durchlässig sein und von zusätzlicher Bebauung Fall freigehalten werden.



Abb. Weiterführung Grünzäsur an der Krumbek



## 2.5 Fläche für eine Urnenbestattung

Im östlichen Siedlungsgebiet, östlich Eichenweg und südlich Dreiüm, bietet sich die Anordnung einer Fläche für eine Urnenbestattung (ca. 1,5 ha) in Form eines Friedwaldes an. Die verkehrliche Erreichbarkeit und auch die direkte Lage zu einem Hofcafé sprechen für diesen Standort.

Auch hierfür müsste ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden.

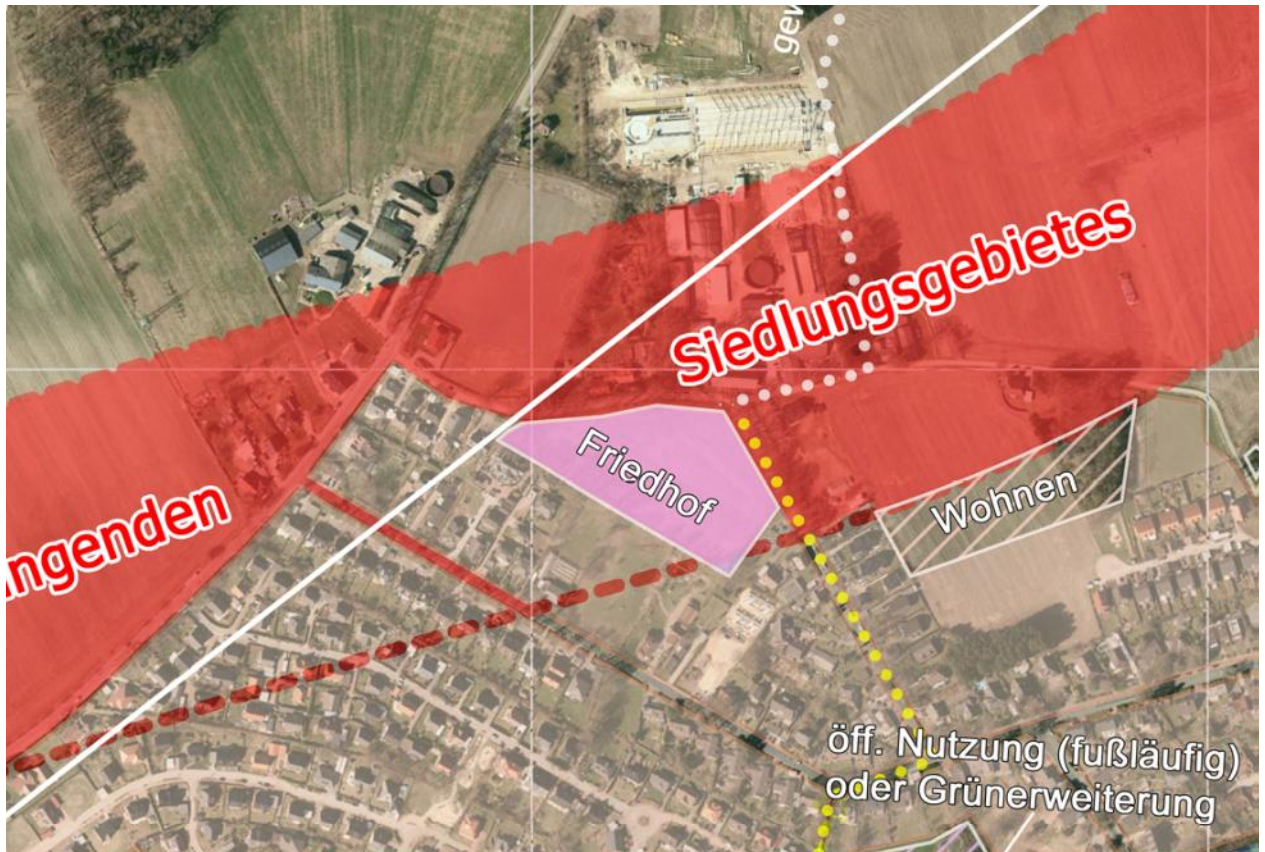


Abb. Ausschnitt Friedhof

## 2.6 Fazit

Ellerau ist eine Gemeinde mit hohem Entwicklungspotenzial in Bezug auf eine wohnbauliche Entwicklung. Die räumliche Entwicklung wird jedoch durch vorhandene Barrieren und Vorgaben der Landesplanung eingeschränkt bzw. definiert. Eine bauliche Entwicklung kann nur südlich der Siedlungsachse im zusammenhängenden Siedlungsgebiet angeordnet werden. Hier ergeben sich rein flächenmäßig betrachtet ggf. folgende Entwicklungsmöglichkeit:

Entwicklungsflächen kurz- bis mittelfristig (ausgefüllte Flächen)	10,54
davon: Gebiete mit Wohnnutzung	8,02
davon: Gebiete mit öffentlichen Nutzungen	2,52
Entwicklungsflächen langfristig (gestreifte Flächen)	13,26
davon: Gebiete mit Wohnnutzung	11,28
davon: Gebiete mit öffentlichen Nutzungen	1,98

Die noch vorhandenen Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes müssen jedoch sehr sorgfältig betrachtet und ausgewählt werden. Der zentrale, attraktive Grünzug an der Krumbek soll als wichtiger Naherholungsraum freigehalten und langfristig geschützt werden.

Neue Wohnbauflächen oder sonstige Nutzungen sollen so angeordnet werden, dass Grünwegeverbindungen und Grünzäsuren den Zugang auch zum zentralen Grünzug bzw. zur freien Landschaft nicht verbauen.

Der geschützte regionale Grünzug soll auch weiterhin geschützt werden und in seiner Funktion u.a. als Erholungsraum durch die Anordnung von attraktiven Wegeverbindungen gestärkt werden.

## 2.7 Ausblick

Die vorliegenden Ergebnisse sollen nach der Abstimmung in den politischen Gremien als Diskussionsgrundlage der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sollen später in einem Ortsentwicklungsplan zusammengefasst und ggf. als Grundlage für eine notwendige Flächennutzungsplanänderung bzw. für die Aufstellung von Bebauungsplänen dienen.

Pinneberg, den 13.02.2017



dn.stadtplanung . GbR  
Dorle Danne & Anne Nachtmann

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg  
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73  
buero@dn-stadtplanung.de  
www.dn-stadtplanung.de

gez. Dipl.-Ing. Dorle Danne  
gez. Dipl.-Ing. Anne Nachtmann



## Anlage 1

# Überschlägige Ermittlung des zusätzlichen Flächenbedarfs für soziale Infrastruktureinrichtungen

## 1. Vorbemerkung

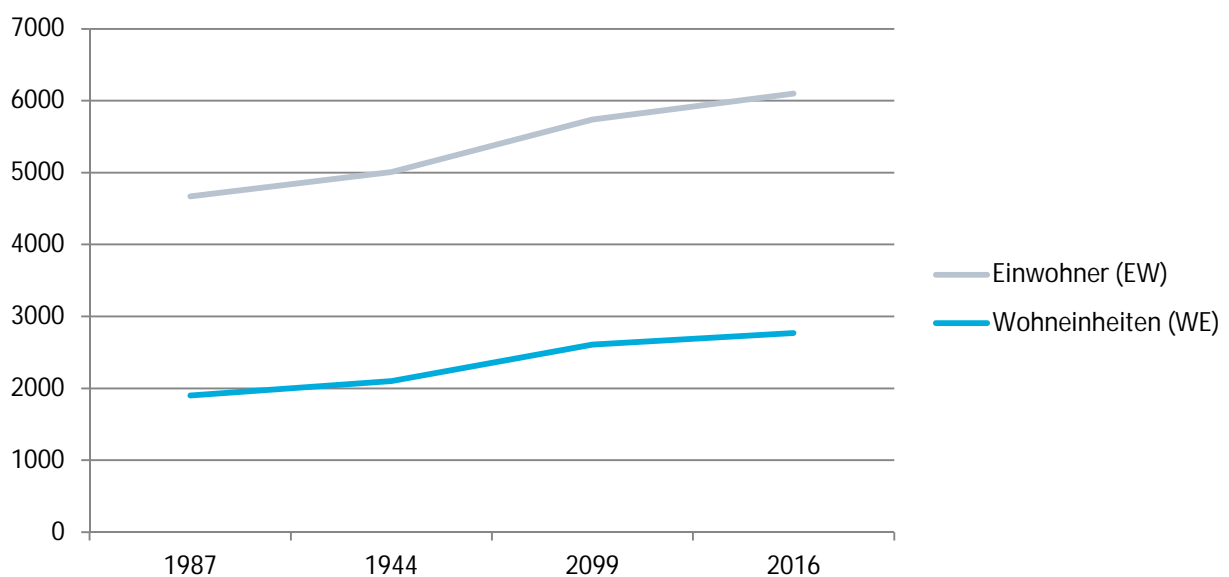
Laut Landesentwicklungsplan 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum (Fortschreibung 1998) liegt Ellerau im Achsenraum und ist dort als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet des Stadtrandkerns Quickborn festgelegt (Ziff. 2.2 Abs. 2 LEP). Ellerau nimmt somit an der Entwicklung des zentralen Ortes der Stadt Quickborn teil. Ellerau als Nachbargemeinde muss übergreifende Planungskonzepte mit der Entwicklung in der Stadt Quickborn abstimmen.

Zudem hat die Innenentwicklung (vgl. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP) Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Das heißt die Gemeinde muss nachweisen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen kann.

Die Anzahl der Einwohner und auch die Anzahl der Wohneinheiten in Ellerau hat sich von 1987 bis 2016 (Zeitraum 29 Jahre) wie folgt entwickelt. Die Anzahl der Einwohner ist um 1.430 Einwohner (pro Jahr ca. 49 EW.) angestiegen, die Anzahl der Wohneinheiten hat sich um 870 WE (pro Jahr ca. 30 WE) erhöht.

Tab.: Anzahl Einwohner und Wohneinheiten<sup>1</sup>

Zeitpunkt	Einwohner (EW)				Wohneinheiten (WE)			
	VZ 1987	Dez. 1994	Dez. 2009	2016	VZ 1987	Dez. 1994	Dez. 2009	2016
Anzahl	4.670	5.008	5.740	6.100	1.900	2.102	2.610 <sup>2</sup>	2.770 <sup>3</sup>



<sup>1</sup> Regionalplan für den Planungsraum I SH (Fortschreibung 1998), Kiel

<sup>2</sup> Eigene Berechnung geschätzter Wert/Auswertung des vorliegenden Datenmaterials

<sup>3</sup> Eigene Berechnung geschätzter Wert/Auswertung des vorliegenden Datenmaterials

### Zusätzliche potenzielle Wohnbaufläche

Im vorliegenden Ortsentwicklungskonzept sind zwei Teilbereiche beispielhaft konkreter betrachtet worden. Auf der Fläche (A) südlich des Richtweges (ca. 5,13 ha) können bei verdichteter Bauweise ca. 116 Wohneinheiten realisiert werden. Auf der ca. 2,64 ha großen Fläche (B) zwischen Bachstelzenweg und Schulweg könnten ca. 35 Wohneinheiten auf ca. 1,50 ha errichtet werden. Dies entspricht einer zusätzlichen Fläche von ca. 6,63 ha und ca. 151 WE insgesamt.



Fläche A



Fläche B

### Zusätzliche potenzielle Wohneinheiten

In der nachstehenden Betrachtung werden diese beiden Wohnbauflächen mit zusammen angenommenen 151 WE (116 + 35 WE) auf mögliche Folgen für die Infrastruktur näher betrachtet.

### Zusätzliche Einwohner

Im Kreis Segeberg liegt laut dem gemeinsamen Datenprofil, Metropol Region Hamburg<sup>4</sup> 2007 die Anzahl der Personen pro Wohneinheit bei ca. 2,24 Personen Stand 2004.

Da die Zahl pro Jahr tendenziell weiter abnimmt, wird bei den folgenden Berechnungen der Faktor von 2,2 Einwohner / pro Wohneinheit zu Grunde gelegt.

Für Ellerau bedeutet dies, dass durch die Entwicklung der beiden genannten potenziellen Wohnbauflächen ca. 332 Einwohner (151 WE x 2,2) rechnerisch hinzukommen könnten.

Tab.: Entwicklung Einwohner pro Wohneinheit in Ellerau bzw. im Kreis Segeberg<sup>5</sup>

Jahr	1987	1994	2016
EW pro WE	2,46	2,37	2,2

<sup>4</sup> Hamburg-Randkreise, Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Gemeinsames Datenprofil, Metropol Region Hamburg, 2007

<sup>5</sup> Auswertung des vorliegenden Datenmaterials vgl. Kleinstädtische Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg, Gutsche, Rügenapp, Hamburg, 2013 und Hamburg-Randkreise, Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Gemeinsames Datenprofil, Metropol Region Hamburg, 2007

## 2. Überschlägige Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs an sozialer Infrastruktur / hier im Bereich Kindergarten und Schulen.

Ausgangspunkt der folgenden Überlegungen ist das Planungsziel, im Planungszeitraum bis 2025 zusätzliche Wohneinheiten für Ellerau zu realisieren um der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohnraum nachzukommen. Grundlage dafür sind Erfahrungswerte aus Neubaugebieten (nach: Schöning / Borchard, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992)<sup>6</sup>.

### Allgemeiner Flächenbedarf für Infrastruktureinrichtungen<sup>7</sup>

Allgemein betrachtet, besteht bei den Gemeinbedarfsflächen (Grünanlagen, Spielplätze, Sportanlagen, Kindergärten, Schulen, etc.) ein durchschnittlicher Flächenbedarf von 9 bis 14 qm pro EW. Für Ellerau ergibt sich daraus ein zusätzlicher Flächenbedarf für Infrastruktureinrichtungen von ca. 0,3 - 0,46 ha allgemein.

### Mehrbedarf an Kinderbetreuungs- und schulischen Einrichtungen durch Einwohnerzuwachs

In der folgenden Tabelle wird anhand von Richtwerten<sup>8</sup> der zusätzliche Bedarf an den wichtigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule und Kindergarten) bei einem angenommenen Einwohnerzuwachs von angenommenen 332 Personen grob abgeschätzt. Diese Berechnung beruht auf statistischen Werten sowie dem vorliegenden Datenmaterial und dient nur als grober Anhaltspunkt. Die überschlägigen Ergebnisse werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab.: Ermittelter Mehrbedarf an Kinderbetreuungs- und schulischen Einrichtungen<sup>9</sup>

Einrichtung	Kinderkrippe	Kindergarten	Grundschule	Hauptschule	Realschule	Gymnasium
Altersgruppe	0 - 3	3 - 6	6 - 9	10 - 15	10 - 16	10 - 19
Nachfrage	1,3 % der Bev. <sup>10</sup>	2,8 % der Bev.	4,8 % der Bev.	5 % der Bev.	1,8 % der Bev.	3,3 % der Bev.
Bedarf an Plätzen	4,4	9,3	16,0	17,0	6,0	11,0

### Vorhandene Einrichtungen KIGA in Ellerau - Betreuungsquoten

Derzeit sind laut Bedarfsplan Kindertageseinrichtungen 2013/2014<sup>11</sup> in Ellerau in 3 Kindertageseinrichtungen ca. 240 Plätze vorhanden. Für die Krippenbetreuung (0-3 Jahre) wird laut vorliegendem Bericht in naher Zukunft eine Betreuungsquote von 50% für notwendig gehalten. Für die 3 - 6 jährigen wird ein Betreuungsquote von 100 % angesetzt, dies entspricht auch dem gesetzlichen Auftrag jedem Kind einen Kindergartenplatz anzubieten.

<sup>6</sup> Schöning / Borchard, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992

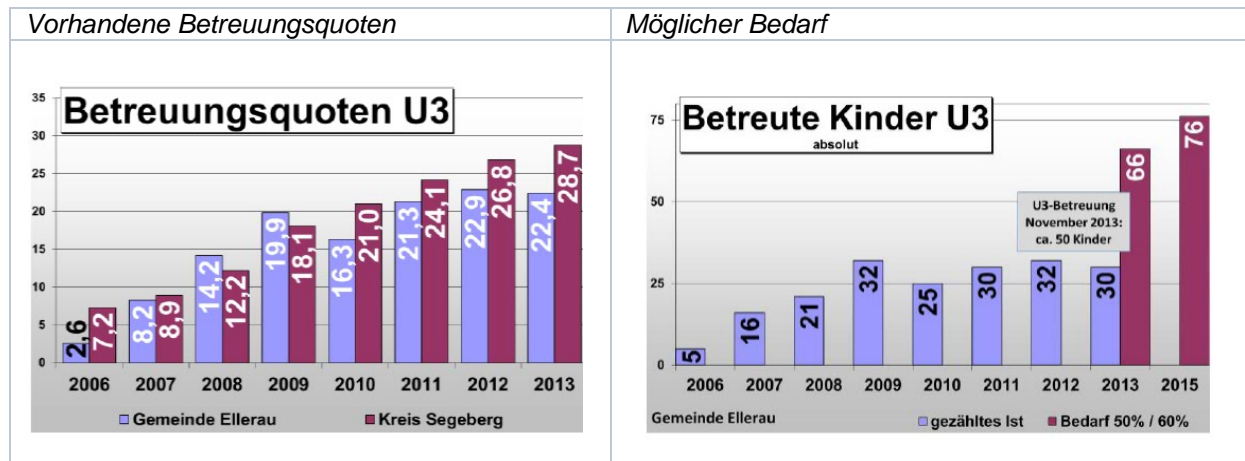
<sup>7</sup> ebenda

<sup>8</sup> ebenda

<sup>9</sup> Angenommener Einwohnerzuwachs ca. 332 Personen entspricht möglicher Anzahl an WE 151 x 2,2 EW pro WE

<sup>10</sup> entspricht einem Versorgungsgrad von etwa 50% der Altersgruppe

<sup>11</sup> Bedarfsplan Kindertageseinrichtungen 2013/ 2014, Kreis Segeberg, Fachbereich Soziales, Bad Segeberg 2013

Abb.: Betreuungsquoten Kindergarten<sup>12</sup>

### 3. Zusammenfassung

Zusammengefasst nach Kindergarten, Grundschule sowie weiterführenden Schulen ergibt sich gerundet folgender Mehrbedarf für die genannten Einrichtungen:

Tab.: Mehrbedarf an Kinderbetreuungs- und schulischen Einrichtungen<sup>13</sup>

Einrichtung	Kinderkrippe/Kindergarten	Grundschule	Weiterführende Schulen
Bedarf an Plätzen	ca. 15	ca. 16	ca. 34

Bei Umsetzung der beiden potenziellen Baugebiete für angenommene 332 Personen würden, rein statistisch betrachtet, oben genannte zusätzliche Plätze in Kindergärten und Schulen bereitgestellt werden müssen. Die Zahlen sind abhängig von der zeitlichen Umsetzung (ggf. 5 - 10 Jahre).

Die Ermittlung ist eine überschlägige Zusammenstellung, die eine grobe Orientierung in Hinblick auf die Bereitstellung möglicher neuer Wohneinheiten darstellt. Eine genaue Analyse und Bewertung der Parameter würde den Umfang des jetzigen Arbeitsauftrages überschreiten.

Pinneberg, den 02.03.2017  
gez. Dipl.-Ing. Dorle Danne, Stadtplanerin

**dn stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR  
Dorle Danne & Anne Nachtmann  
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg  
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73  
buero@dn-stadtplanung.de  
www.dn-stadtplanung.de

<sup>12</sup> Bedarfsplan Kindergarteneinrichtungen 2013/ 2014, Kreis Segeberg, Fachbereich Soziales, Bad Segeberg 2013

<sup>13</sup> Angenommener Einwohnerzuwachs ca. 332 Personen entspricht möglicher Anzahl an WE 151 x 2,2 EW pro WE

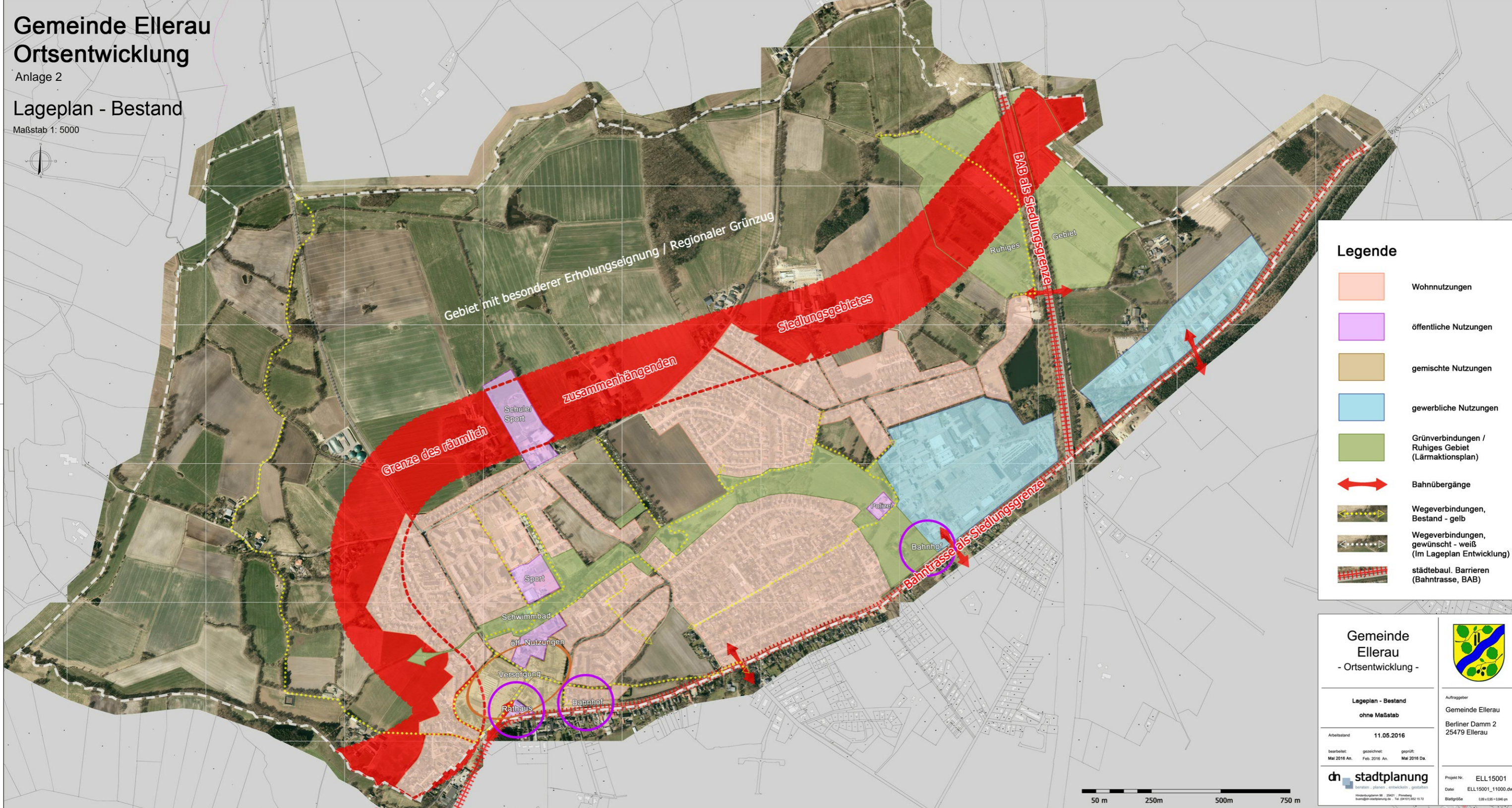


# Gemeinde Ellerau Ortsentwicklung

Anlage 2

## Lageplan - Bestand

Maßstab 1: 5000



### Legende

-  Wohnnutzungen
-  öffentliche Nutzungen
-  gemischte Nutzungen
-  gewerbliche Nutzungen
-  Grünverbindungen / Ruhiges Gebiet (Lärmaktionsplan)
-  Bahnübergänge
-  Wegeverbindungen, Bestand - gelb
-  Wegeverbindungen, gewünscht - weiß (Im Lageplan Entwicklung)
-  städtebaul. Barrieren (Bahntrasse, BAB)

Gemeinde  
Ellerau  
- Ortsentwicklung -



**Lageplan - Bestand**  
ohne Maßstab

Auftraggeber  
Gemeinde Ellerau  
Berliner Damm 2  
25479 Ellerau

Arbeitsstand 11.05.2016

bearbeitet: Mai 2016 An. gezeichnet: Feb. 2016 An. geprüft: Mai 2016 Da.

**dn stadtplanung**  
beraten · planen · entwickeln · gestalten

Projekt Nr.: ELL15001  
Datei: ELL15001\_11000.dwg  
Blattgröße: 0,89 x 0,86 m









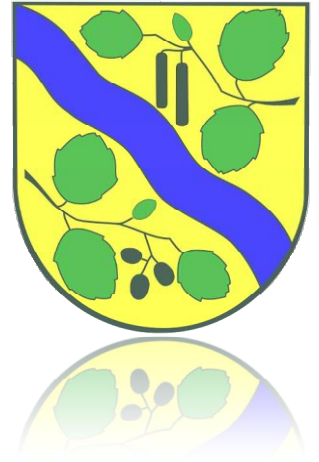
## Anlage 4

# Gemeinde Ellerau - Ortsentwicklung

## Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Bestandsflächen	166,49
Gebiete mit Wohnnutzung	117,63
Gebiete mit gemischten Nutzungen	6,66
Gebiete mit gewerblichen Nutzungen	33,92
Gebiete mit öffentlichen Nutzungen	8,28
Entwicklungsflächen kurz- bis mittelfristig (ausgefüllte Flächen)	10,54
Gebiete mit Wohnnutzung	8,02
Gebiete mit öffentlichen Nutzungen	2,52
Entwicklungsflächen langfristig (gestreifte Flächen)	13,26
Gebiete mit Wohnnutzung	11,28
Gebiete mit öffentlichen Nutzungen	1,98

Stand: 18.05.2016



# Gemeinde Ellerau

(Kreis Segeberg)

## Bürgerbeteiligung zum Ortsentwicklungskonzept





## Gemeinde Ellerau Bürgerbeteiligung zum Ortsentwicklungskonzept

<b>Datum, Ort:</b>	01.06.2017, Bürgerhaus, Hojerweg 2, Ellerau
<b>Anwesende:</b>	ca. 15 Bürger/ Bürgerinnen, Herr Bürgermeistert Urban, Herr Schmidt von Koss (Bauausschussvorsitzende) , Frau Danne und Frau Nachtmann (dn.stadtplanung)

### Inhalt

TOP 1: Begrüßung .....	2
TOP 2: Kurzvorstellung des Ortsentwicklungskonzeptes.....	2
1. Vorgaben der Arbeitsgruppe.....	2
2. Bestandsanalyse - Ergebnisse.....	2
3. Folgende Ergebnisse sind bisher aus der Analyse abgeleitet worden:.....	3
TOP 3: Durchführung Bürgerbeteiligung.....	3
Ergebnis - Wohnentwicklung und Grünräume (rot) .....	4
1. Oberbegriff - Zusätzliche Wohneinheiten/ Wohngebiete - Genannte Stichworte: .....	4
2. Weitere Wortmeldungen zum Thema:.....	4
3. Gestaltungsvorschläge: .....	4
4. Für welche Nutzergruppen soll zusätzlicher Wohnraum sein: .....	4
5. Sonstiges.....	5
Ergebnis - Gewerbe und Verkehr (blau) .....	5
1. Verkehrswege.....	5
2. Grundsätzliche Forderung: .....	5
3. ÖPNV .....	5
4. Gewerbliche Entwicklung.....	5
5. Einkaufen - Versorgung .....	6
Ergebnis - Freizeit und Naherholung (gelb) .....	6
1. Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Grünfläche entlang der Krumbek .....	6
2. Hinweise zur Pflege .....	7
3. Sporthallenerweiterung .....	7
Ergebnis - Sonstiges .....	7
1. Urnenfriedhof.....	7
2. Regionalplanung – Siedlungsgrenze.....	7
Anlagen - Fotos: .....	9



## TOP 1: Begrüßung

---

1. Herr Bürgermeister Urban begrüßt die anwesenden Teilnehmer. Er informiert über den Anlass der heutigen Veranstaltung. Er weist darauf hin, dass auf Grundlage des vorliegenden Ortsentwicklungskonzeptes heute Ideen, Wünsche und Anregungen der Bürger zu folgenden Themenschwerpunkten gesammelt werden sollen:
  - Wohnentwicklung und Grünräume
  - Freizeit und Naherholung
  - Gewerbe und Verkehr
  - Sonstiges

Den Bürgern soll in diesem Forum die Möglichkeit gegeben werden, sich möglichst frühzeitig am Planungsprozess zu beteiligen. Ihre Wünsche und Anregungen sind wichtiger Bestandteil einer zukunftsorientierten Entwicklung.

2. Herr Urban fragt nach, ob es von Seiten der Anwesenden gewünscht wird Arbeitsgruppen zu bilden, oder im Plenum zu verbleiben. Die Mehrheit der Anwesenden spricht sich für das Plenum aus.
3. Herr Urban begrüßt Frau Danne und Frau Nachtmann vom begleitenden Planungsbüro und merkt an, dass Beide die Wünsche und Anregungen aufnehmen werden.

## TOP 2: Kurzvorstellung des Ortsentwicklungskonzeptes

---

Die Inhalte des Ortsentwicklungskonzeptes stellt Frau Danne anhand einer Beamer-Präsentation kurz zusammen:

### 1. Vorgaben der Arbeitsgruppe

Auf Wunsch der "Arbeitsgruppe Ortsentwicklungskonzept" sind bisher folgende Schwerpunkte in Hinblick auf eine mögliche Entwicklung betrachtet worden.

- Wohnflächenentwicklung,
- Schul- und Sportentwicklung,
- Stärkung und ggf. Erweiterung des Grüngürtels
- Anlage von Rundwanderwegen mit Anbindung an das Ortzentrum
- Überprüfung einer Fläche für Urnenbestattungen

### 2. Bestandsanalyse - Ergebnisse

Das Gemeindegebiet von Ellerau grenzt an die Stadt Quickborn im Süden und Südwesten, an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Osten, an die Gemeinde Alveslohe im Norden und die Gemeinde Bilsen im Westen an.

- Ellerau ist verkehrstechnisch gut angebunden, da es direkt an der Bundesautobahn BAB A 7 und an der AKN-Strecke zwischen Kaltenkirchen und Eidelstedt liegt. Diese sind gleichzeitig räumliche Barrieren (Bahntrasse und Autobahn).
- Die „Grenze der Siedlungsentwicklung“ als Vorgabe des Regionalplans schränkt die Entwicklung nach Norden und Westen ein.

- Differenzierte Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.
- Landschaftlich reizvolle Lage - Gemeinde im Grünen.
- Regionaler Grünzug besitzt eine hohe Erholungs- und Schutzfunktion für die vorhandenen Freiräume.
- Ellerau wird durch den zentralen Grünzug entlang der Krumbek gegliedert.

3. Folgende Ergebnisse sind bisher aus der Analyse abgeleitet worden:

- Ellerau ist eine Gemeinde mit hohem Entwicklungspotential, die aber in der räumlichen Entwicklung eingeschränkt ist.
- Realisierbare Standorte, Dimensionierungen und denkbare Auswirkungen der genannten Nutzungen wurden untersucht und benannt. Diese sind lediglich Möglichkeiten; die Konkretisierung und Auswahl soll im Rahmen der Bürgerbeteiligung/politischen Beratungen erfolgen.
- Neue Wohnbauflächen oder sonstige Nutzungen sollen so angeordnet werden, dass Grünwegeverbindungen und Grünzäsuren den Zugang auch zum zentralen Grünzug bzw. zur freien Landschaft nicht verbauen.
- Der zentrale, attraktive Grünzug an der Krumbek soll als wichtiger Naherholungsraum freigehalten und langfristig geschützt werden.
- Der nördlich der Gemeinde verlaufende regionale Grünzug soll auch weiterhin geschützt werden und in seiner Funktion u.a. als Erholungsraum durch die Anordnung von attraktiven Wegeverbindungen gestärkt werden.
- Die Ergebnisse und ggf. weitere Vorschläge sollen anschließend mit den Bürgern im Rahmen des heutigen Termins erörtert werden.

## **TOP 3: Durchführung der Bürgerbeteiligung**

---

Die aus dem Plenum hervorgebrachten Anregungen, Wünsche und Ideen werden nach den genannten Themenschwerpunkten auf Zuruf aus dem Plenum von Frau Danne und Frau Nachtmann auf farbige Karten geschrieben.

Den Themenschwerpunkten sind folgende Farbe zugeordnet:

- Wohnentwicklung und Grünräume (rot)
- Gewerbe und Verkehr (blau)
- Freizeit und Naherholung (gelb)
- Sonstiges (grün)

Das Protokoll gibt keinen chronischen Ablauf wieder, es fasst die genannten Punkte unter Oberbegriffen zusammen. Alle genannten Aussagen sind erfasst und werden genannt. Eine Bewertung bzw. Gewichtung findet zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht statt.



## Ergebnis - Wohnentwicklung und Grünräume (rot)

---

### 1. Oberbegriff - Zusätzliche Wohneinheiten/ Wohngebiete - Genannte Stichworte:

- Die Innenentwicklung soll vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich angestrebt werden.
- Ein Bürger merkt an, dass heutige Schätzungen davon ausgehen, dass bis zum Jahr 2030 – ca. 6.300 Einwohner in Ellerau wohnen könnten (heute sind es ca. 6.100).
- Es sollten nur so viele neue Wohneinheiten realisiert werden, dass eine behutsame Entwicklung der Infrastruktur (gemeint u.a. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen) gewährleistet werden kann.
- Differente Meinung: Wohngebiete sollen nicht entwickelt werden, da sie den Haushalt der Gemeinde belasten , z.B.: Kosten für Kindergärten und Schulen

### 2. Weitere Wortmeldungen zum Thema:

- Die notwendige Infrastruktur muss erhalten bleiben, dazu muss sie auch ausgelastet sein, d.h. ein gewisser Zuwachs an Wohneinheiten auch für ortsansässige sollte eingeplant werden.
- Die Baugebiete sollen möglichst kleinteilig und langfristig entwickelt werden.
- Für die Entwicklung der vorgeschlagenen möglichen Wohngebiete wird eine zeitliche Reihenfolge/Priorisierung gewünscht
- Frage der Bürger/Innen: Mit welchen Wohngebieten soll angefangen werden? Welche Auswahlkriterien liegen vor.
- Vorschlag mehrerer Bürger/Innen: Rechtzeitig Gespräche mit Grundstückseigentümern führen (in Bezug auf Flächenverfügbarkeiten).

### 3. Gestaltungsvorschläge:

- Ellerau`s Qualitätsmerkmal hervorheben – „Grünes Ellerau“ - Qualitätssicherung durch Grünerhalt und Planung von Grünzäsuren, d.h. Grünstrukturen in die Wohngebiete einplanen.
- Gewünscht wird hier auch eine naturnahe Entwicklung des Krumbekparks.
- Eine Erweiterung der vorhandenen Parkflächen wird ebenfalls vorgeschlagen (Bereich nördliche des Seniorenwohnens).
- Zusätzlich sollen Bäume entlang der Krumbek gepflanzt werden.

### 4. Für welche Nutzergruppen soll zusätzlicher Wohnraum sein:

Genannt werden:

- Mehrgenerationshäuser
  - Geschosswohnungsbau
  - Barrierefreier Wohnraum
  - Altengerechtes Wohnen
  - Sozialer Wohnungsbau
  - Genossenschaftsbauten preiswerter Wohnraum
- 
- Explizit genannt wird die sog. „Dreiecksfläche“ südlich Richtweg, westlich Schulstraße. Im Bereich des „Dreiecks“ sollte auch Geschosswohnungsbau eingeplant werden. Insbesondere die Nähe zur AKN- später S-Bahn und zum Zentrum sprechen dafür.

- Zusätzlich wird die Frage aufgeworfen, wie zukünftig mit der Fläche zwischen der Bahntrasse und der Straße „Richtweg“ umgegangen werden soll, bisher ist hier Schlichtwohnungsbau vorhanden. Hier besteht durchaus ein Entwicklungspotential.

#### 5. Sonstiges

- Weiterhin wird angeregt, darüber nachzudenken, inwieweit sich ggf. Einfamilienhäuser durch Auszug der Kinder, oder „Älterwerden“ für die Bereitstellung von Wohnraum eignen könnten (Generationswechsel).

## **Ergebnis - Gewerbe und Verkehr (blau)**

---

### 1. Verkehrswege

- Es wird angeregt, ein durchgängiges Radwegesystem zu entwickeln.
- Gelobt wird die Anbindung über das neue Gewerbegebiet im Osten in Richtung Henstedt-Ulzburg. Bekanntheitsgrad der vorhandenen Radwege sollte erhöht werden, ggf. durch Beschilderung, Radwegkarte, usw.
- Verkehrswegesystem für Radfahrer sollte ergänzt werden – konkret wird der Vorschlag gemacht an der „Autobahn-Brücke“ einen Anschluss zu erstellen.
- Es wird der Wunsch geäußert, den Kreuzungspunkt Berliner Damm - Hellhorn als Kreisverkehr umzugestalten oder ggf. eine Ampelanlage einzurichten. Herr Urban gibt den Hinweis, dass dies nur in Abhängigkeit vom gesamten Verkehrsaufkommen zu betrachten ist.
- Der Ausbauzustand der Straßen wird als verbesserungswürdig angesehen.

### 2. Grundsätzliche Forderung:

- Bei der Entwicklung von Wohngebieten soll im Vorwege geprüft werden, wie sich der zusätzliche Wohnraum auf die Verkehrsentwicklung auswirkt.

### 3. ÖPNV

- Der Ausbau der Bahnstrecke als S-Bahn Anbindung zwischen Hamburg und Kaltenkirchen wird begrüßt.
- Der zweigleisige Ausbau der S-Bahntrasse wird teilweise kritisch beurteilt.
- Es besteht der Wunsch eines höhenfreien Ausbaus der Bahntrasse: entweder soll die Bahntrasse oder die Bahnstraße auf der "-1 Ebene" geführt werden.

### 4. Gewerbliche Entwicklung

- Die vorhandenen Gewerbeflächen im Osten der Gemeinde werden von den meisten Bürger/Innen zurzeit als ausreichend betrachtet.
- Es wird der Hinweis gegeben, dass Gewerbesteuererinnahmen durch Gewerbeflächenneuausweisungen ggf. zusätzlich akquiriert werden könnten. Hier die Bitte um Prüfung bei weiteren Planungen.
- Es sollten Anreize für Ansiedlung von Firmen geschaffen werden. Thema. Wirtschaftsförderung, wünschenswert wäre ein attraktiver Branchenmix.



- Es wird nachgefragt, ob es Vorschläge zur Nachnutzung der Gewerbebrache östlich Buchenweg gibt? Herr Urban erläutert, dass der Eigentümer dazu bisher keine konkreten Pläne hat.

#### 5. Einkaufen - Versorgung

In Bezug auf das vorhandene Einkaufszentrum am Berliner Damm wird angemerkt, dass dieses nur funktioniert, wenn es nicht „leerläuft“. Ein gewisses Bevölkerungswachstum und auch zusätzliche Gewerbeentwicklungen sollte angestrebt werden.

## **Ergebnis - Freizeit und Naherholung (gelb)**

---

Es wird die Frage aufgeworfen, wie sich Ellerau präsentieren möchte, was macht Ellerau aus: Stichwort: „Interessantes, lebenswertes Ellerau“ mit welchem Profil möchte Ellerau sich in Zukunft präsentieren?

Hierzu werden diverse Vorschläge genannt, die ggf. dazu beitragen könnten Ellerau ein besonderes Profil zu verschaffen. Genannt wurden:

#### 1. Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Grünfläche entlang der Krumbek

- Eine Erweiterung der vorhandenen Grünanlagen soll geprüft werden. Vorschlag: Flächen im Bereich nördlich des Seniorenwohnens.
- Barfußpfad/ Kneipbecken an der Krumbek einrichten. (Anm. der Bürger/ Innen, so etwas hat es schon gegeben, über die Zeit war es schwer eine durchgängige Wartung und Pflege durch die Bürger zu gewährleisten)
- Zusätzlich sollen Bäume entlang der Krumbek gepflanzt werden.
- Schulgarten anlegen, auch für den Kindergarten - genannt wird das Beispiel Parkanlage in Hamburg - Osdorf, hier sind verschiedenen Funktionen in ansprechenderweise kombiniert, Basketballfeld, Schulgarten, Ruheräume, usw. (Anm.: ein Schulgartenprojekt hat es auch schon gegeben – Betreuung schwierig)
- Trimm-dich-Pfad beim Seniorenwohnen einrichten
- Parkbank aufstellen in der Nähe zur Bibliothek als „Leseplatz“ ggf. an der Stelle wo sich die kleine Brücke befindet: Genannt werden hier auch:
- Standorte für Büchertelefonzellen und sogenannte Bücherschränke suchen
- Vorgeschlagen wird auch eine Parkgestaltung als „essbare Stadt“ (Beispiel am Rhein – Obst und Gemüse als Bepflanzung). Hier könnte sich eine gemeinnützige Gruppe zur Pflege der „essbaren Stadt“ bilden, oder der Vorschlag könnte als Schulprojekt umgesetzt werden. Es kommt die Frage auf, ob die Bürger so etwas annehmen? Vgl. Link: <https://www.bzfe.de/inhalt/essbare-stadt-kassel-2987.html>
- Gewünscht wird zudem eine naturnahe Entwicklung des Krumbekparks durch:
- Zusätzliche Nistkästen für Eulen, Blaumeise, Fledermäuse; diese sollten hochwertig sein
- Anpflanzen von einheimische Pflanzen, dies kommt auch der einheimischen Fauna zu Gute, z.B. dem Specht.
- Es wird vorgeschlagen, einen Standort für eine Hundewiese auszuweisen, z.B. im Bereich der Feuerwehr, nördlich oder südlich des Brombeerweges
- Es wird gewünscht, für die genannten Maßnahmen eine Reihenfolge zu erstellen.

## 2. Hinweise zur Pflege

Im Rahmen der Beteiligung werden diverse Hinweise auf notwendige Reinigung und Pflege der öffentlichen Anlagen gegeben, mit dem Wunsch entsprechend Abhilfe zu schaffen:

- Reinigung des Wasserlaufs „Krumbek“
- Vogelfütterungsverbotsschild säubern und durch Gehölzschnitt die Sichtbarkeit dieser verbessern, zur Vermeidung der Eutrophierung der Gewässer
- Mülleimerstandorte direkt an Parkbänken stellen ein Geruchsbelästigung dar, ggf. sollten diese verlagert werden
- Ratten am Katzenstieg bekämpfen
- Hundebutel aufhängen und Müllentsorgung sichern, genannt wird der Bereich, am Kirchenstieg/ Dorfstraße, Danziger Straße

## 3. Sporthallenerweiterung

- Es wird die Frage aufgeworfen, wie die Sporthalle finanzierbar sein könnte. Herr Urban äußert sich dahingehend, dass hier entsprechende Vorprüfungen notwendig sind.
- Es wird der Wunsch geäußert, die Anzahl der Stellplätze für eine neue Sporthalle großzügiger zu bemessen, damit die Veranstaltungen auch problemfrei besucht werden können.
- Es wird nachgefragt, ob eine Sporthalle neben dem jetzigen vorhandenen Sportplatz errichtet werden könnte. Frau Danne merkt an, dass dies in enger Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgen müsse, da sie auf der Grenze der Siedlungsentwicklung liegen würde. Der Standort könnte ggf. im Rahmen einer Kreisbereisung vorabgestimmt werden.

## **Ergebnis - Sonstiges**

---

### 1. Urnenfriedhof

- Der vorgeschlagene Standort für einen Urnenfriedhof südlich „Dreiüm“ wird von einigen Teilnehmer kritisch betrachtet. Die ausgewählte Fläche wird aufgrund der zu feuchten Bodeneigenschaften für ungeeignet gehalten. Es soll geprüft werden, ob der Urnenfriedhof südlich der Dorfstraße/ östlich Schulweg angeordnet werden kann.
- Nachgedacht werden soll auch über einen Alternativstandort im Bereich des Ehrenmals.

### 2. Regionalplanung – Siedlungsgrenze

- Es wird angeregt, langfristig darüber nachzudenken, inwieweit eine Einflussnahme auf die Landesplanung – in Bezug auf die Lage der Siedlungsgrenze möglich ist. Zurzeit befinden sich die Regionalpläne in der Neuaufstellung. Im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten der Gemeinden soll dies beachtet werden.



Herr Urban bedankt sich bei den Bürgern/Innen für die diversen, kreativen Ideen und Hinweise und gibt einen Ausblick auf die weitere Vorgehensweise. Die Vorschläge werden in einem Protokoll dokumentiert und zusammengefasst. Die Ergebnisse werden im Bauausschuss und der Gemeindevertretung beraten und ggf. gewichtet. Zusätzlich soll mit den politischen Gremien entschieden werden, welche Vorschläge, bzw. in welchem Umfang sie in das Ortsentwicklungskonzept eingearbeitet werden sollen.

Pinneberg, den 16.06.2017 – redaktionell überarbeitet am 30.10.2017 nach Ergänzungen aus der Sitzung des Arbeitskreises „Ortsentwicklung“ am 26.10.2017



dn.stadtplanung . GbR  
Dorle Danne & Anne Nachtmann  
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg  
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73  
buero@dn-stadtplanung.de  
www.dn-stadtplanung.de

gez. Dipl.-Ing. Dorle Danne  
gez. Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

Anlagen - Fotos:

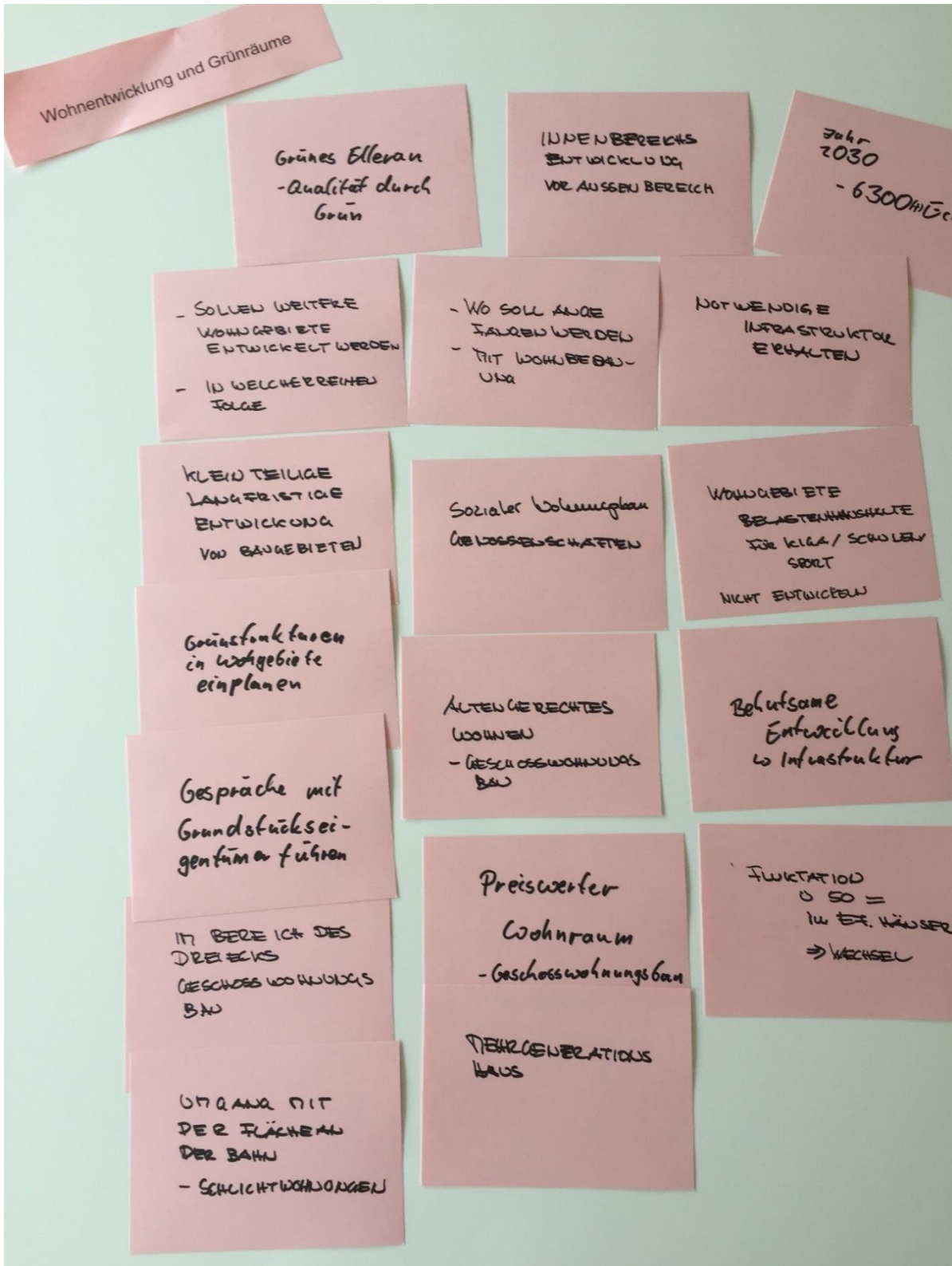


Abb.: Anregungen zum Thema Wohnentwicklung und Grünräume



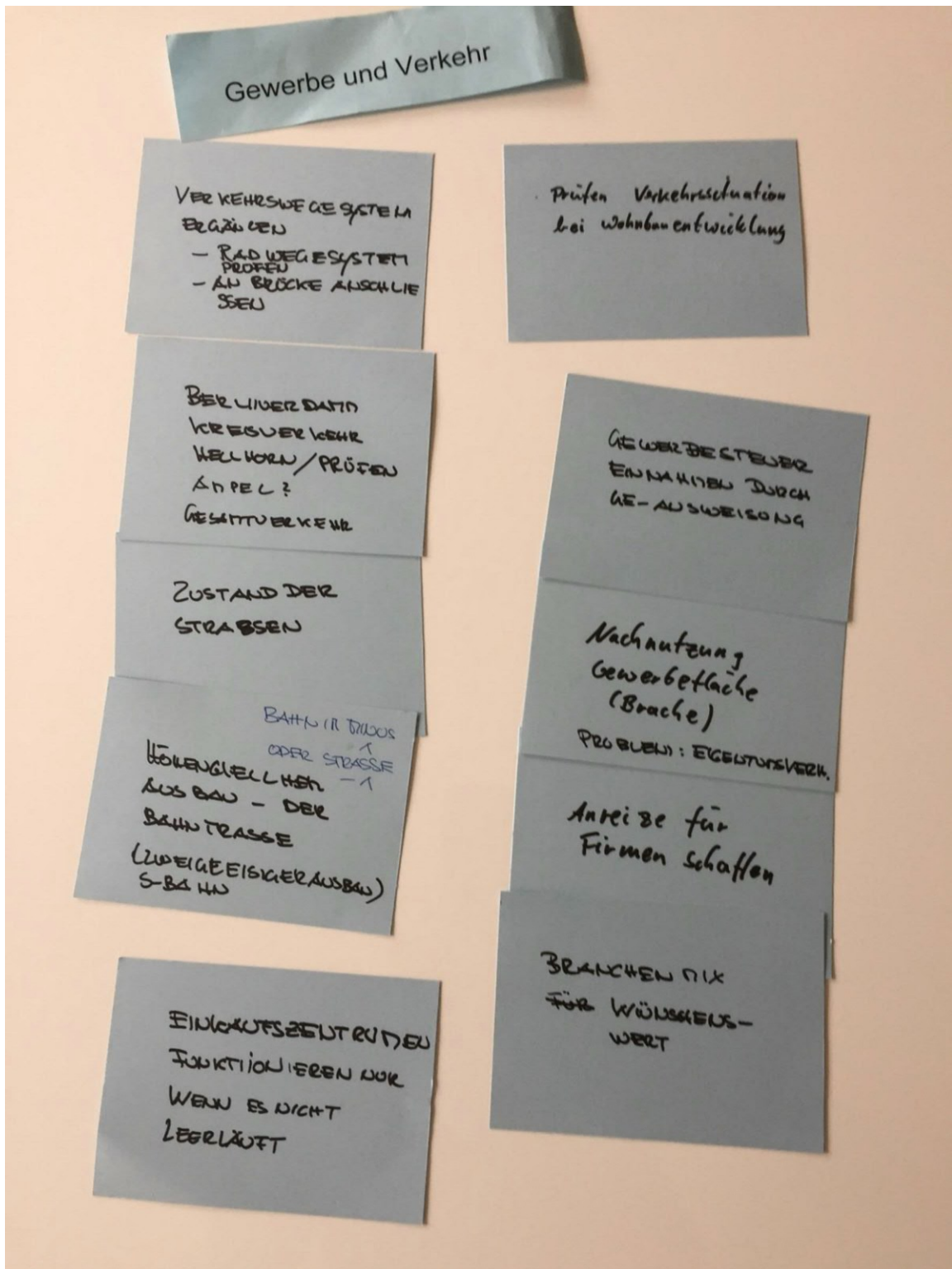


Abb.: Anregungen zum Thema Gewerbe und Verkehr

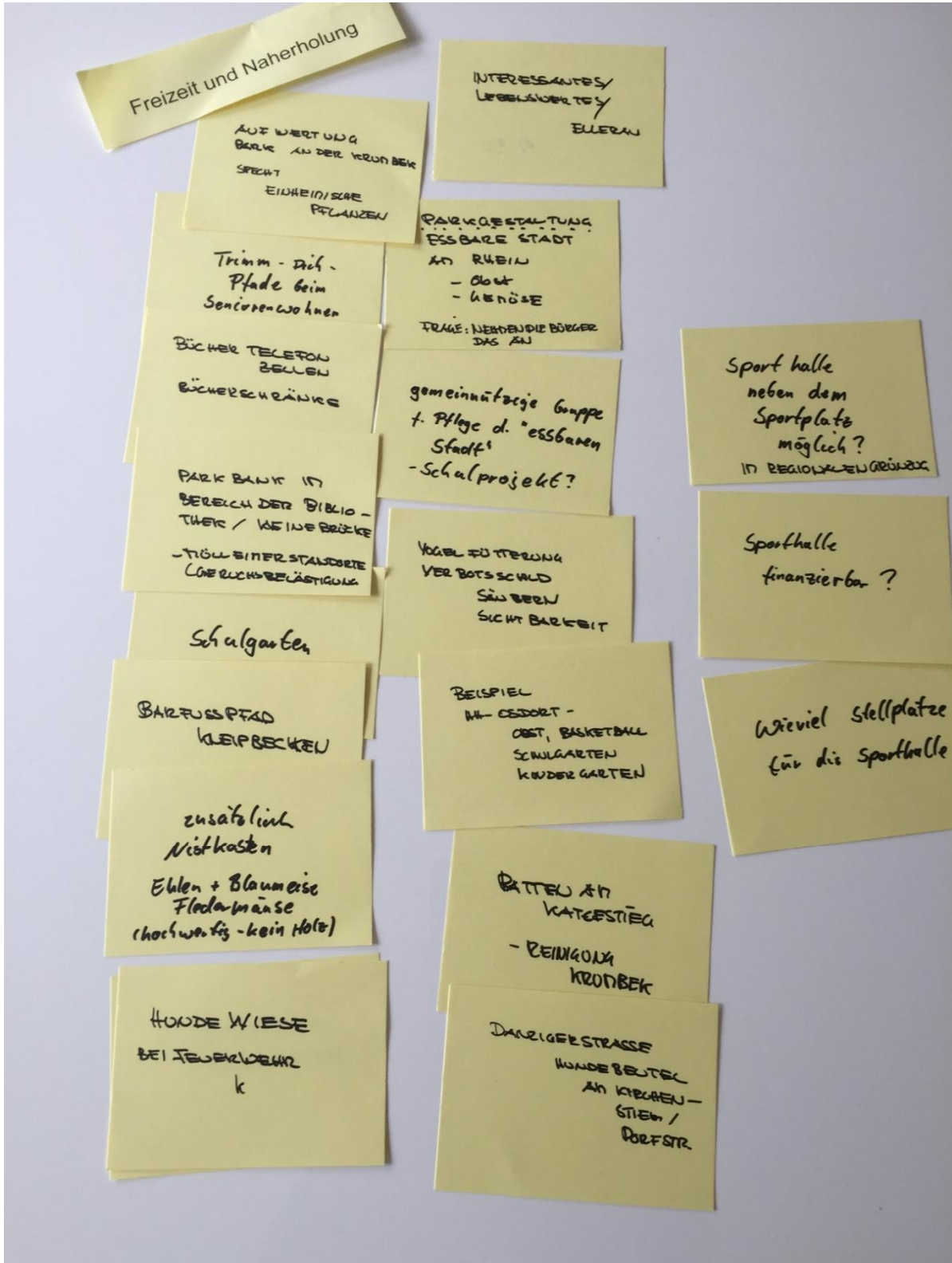


Abb.: Anregungen zum Thema Freizeit und Erholung



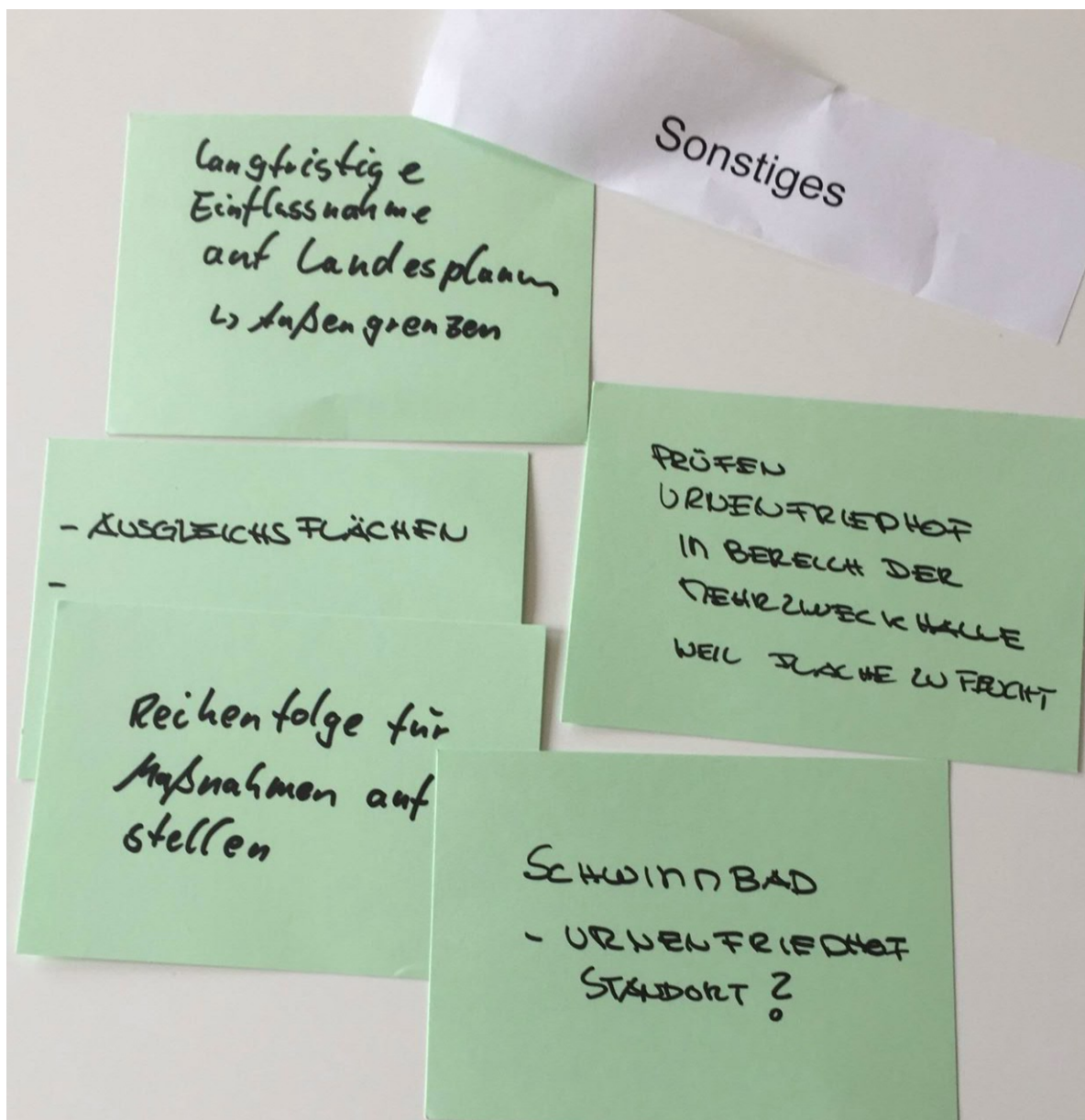


Abb.: Anregungen zu sonstigen Themen



Fotos des Plenums



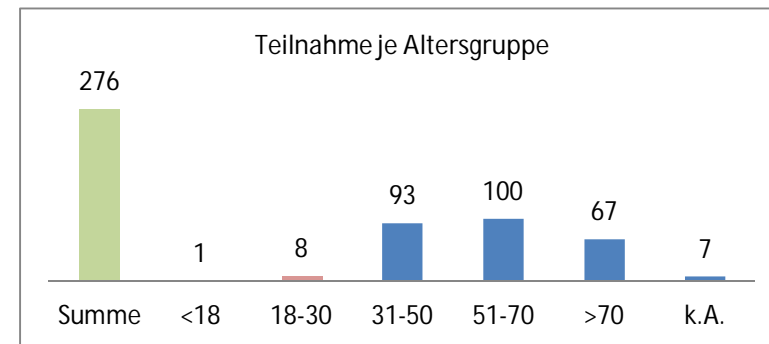
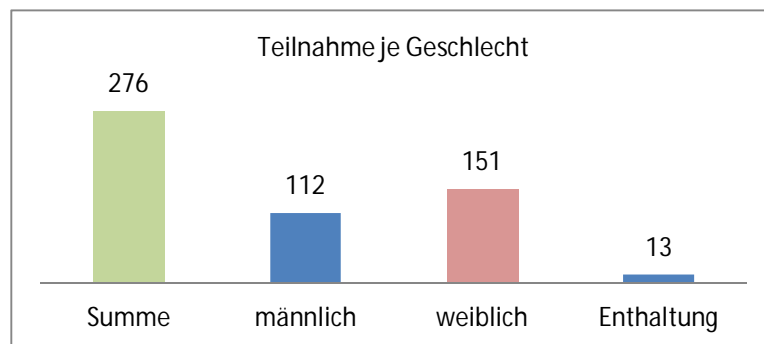
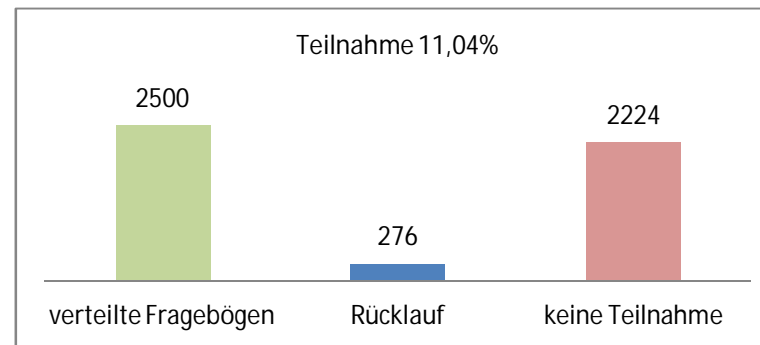
# Ortsentwicklungskonzept 2030

## Teil 2: Bürgerbefragung der Gemeinde Ellerau





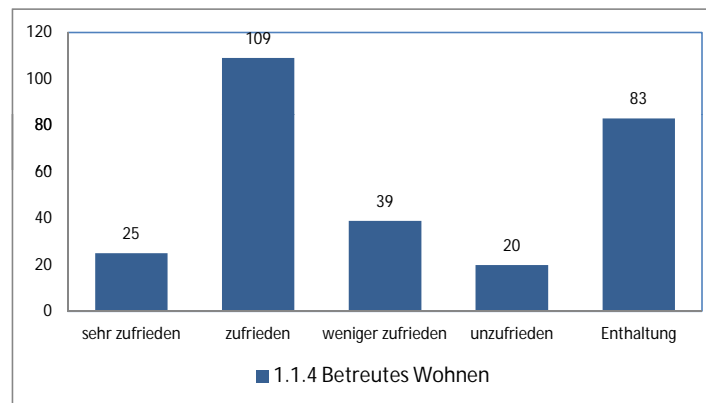
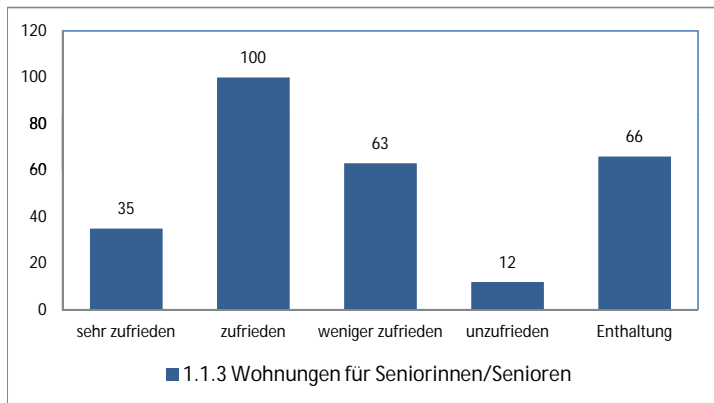
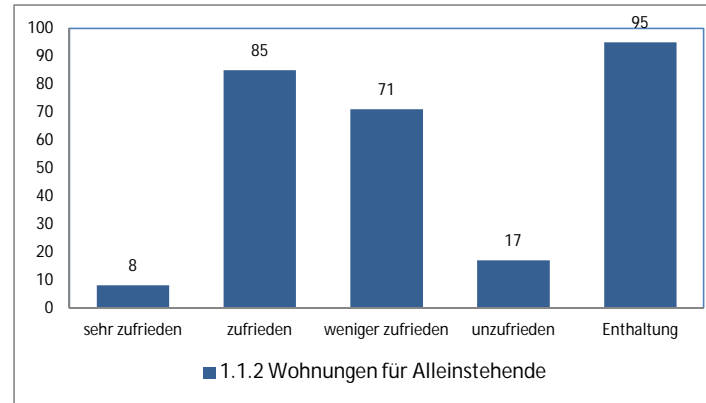
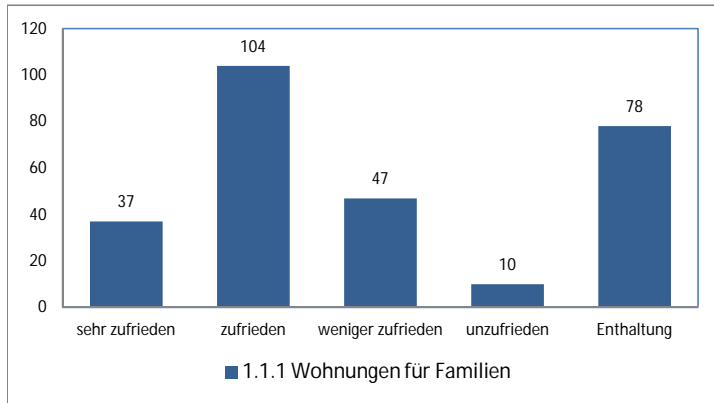
# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030



# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

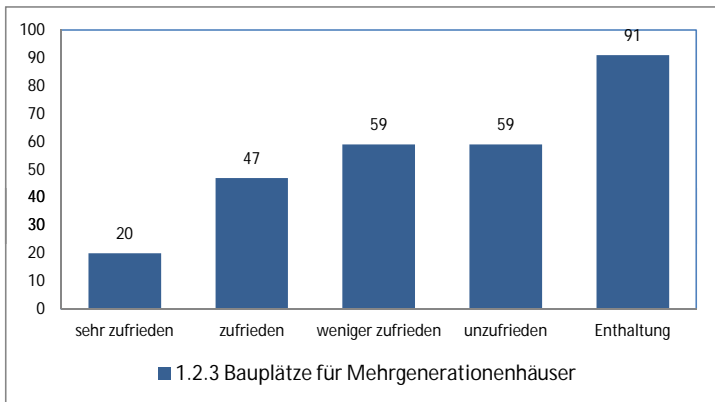
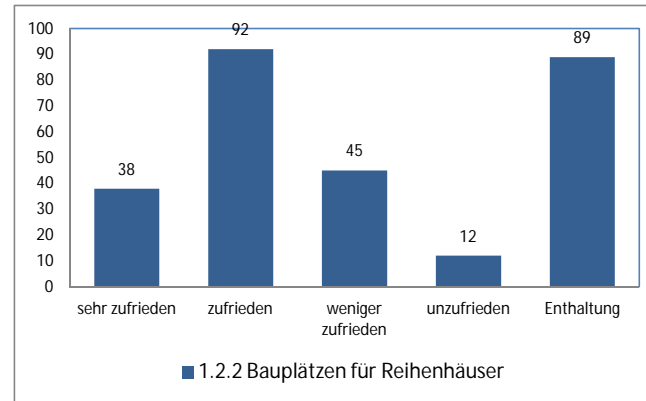
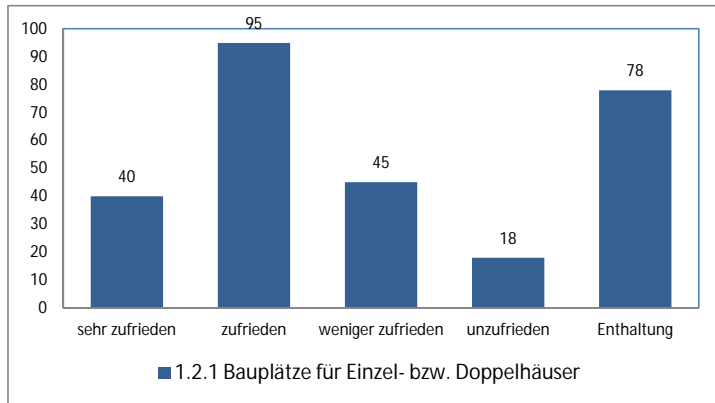
## 1. Wohnen, Leben, Freizeit

### 1.1 Wie beurteilen Sie die vorhandenen Angebote auf dem Wohnungsmarkt in Ellerau an



# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

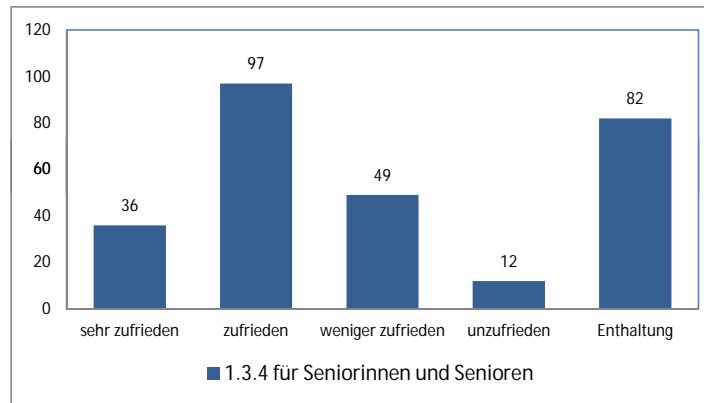
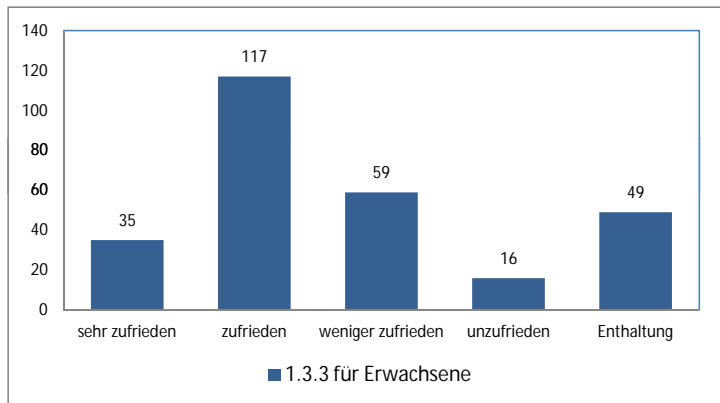
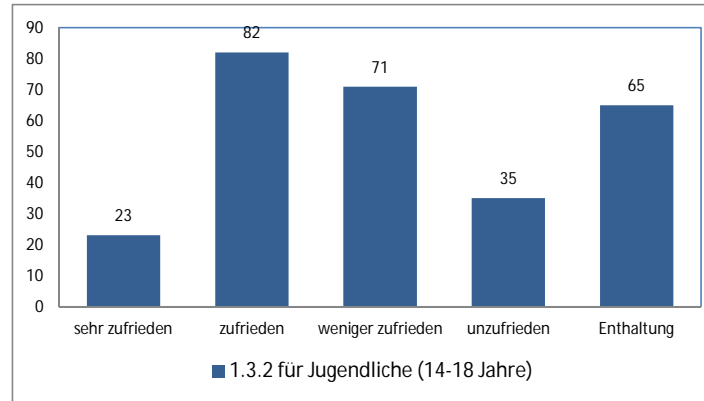
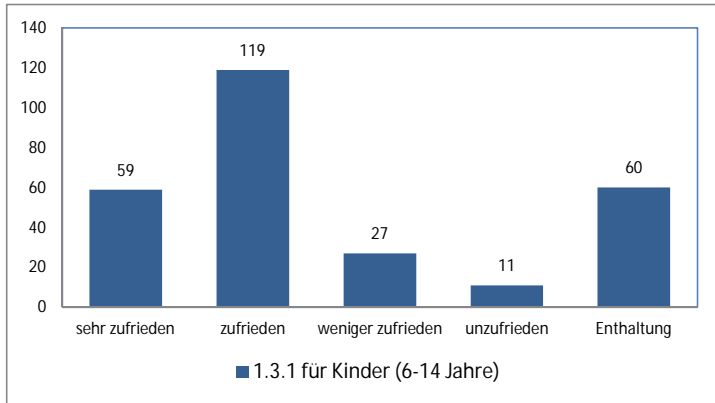
## 1.2 Wie beurteilen Sie das vorhandene Angebot an





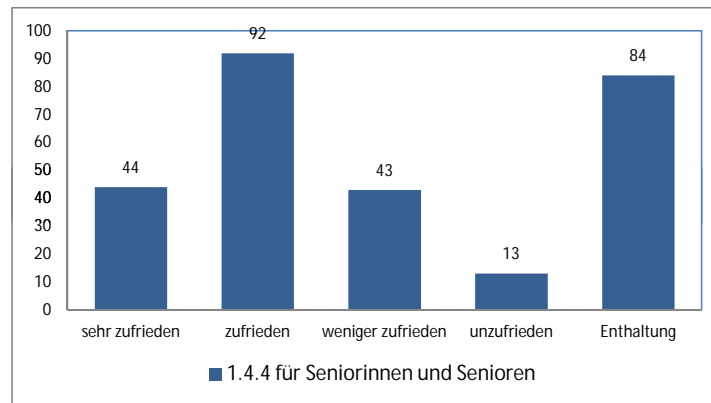
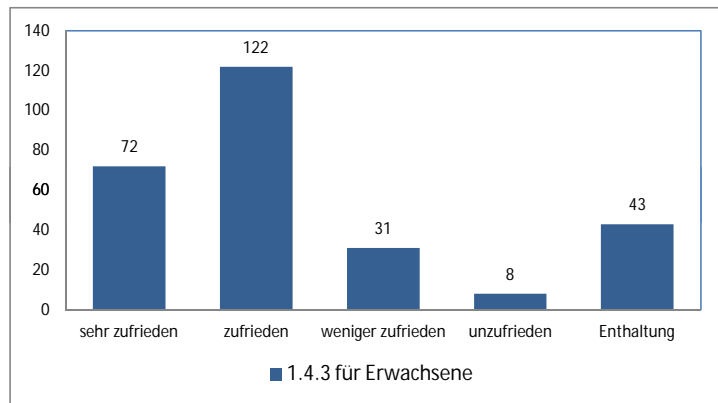
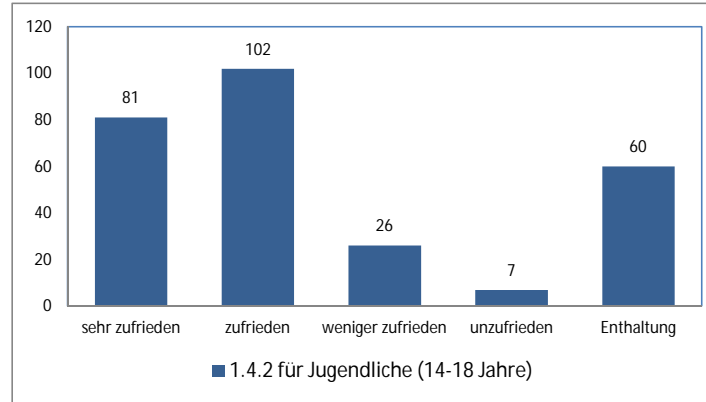
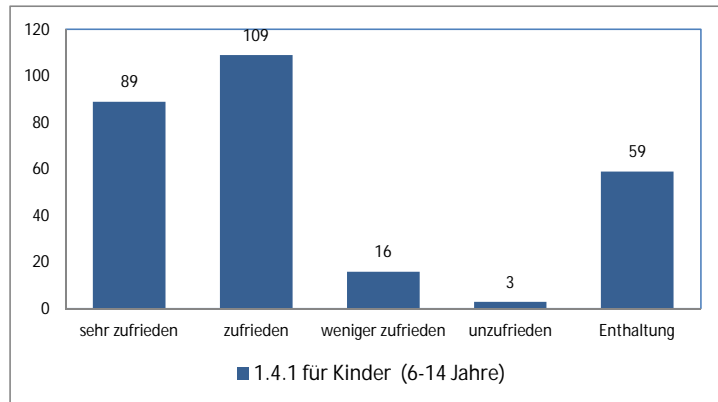
# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

## 1.3 Wie beurteilen Sie die vorhandenen Möglichkeiten/Angebote an Spiel- bzw. Freizeitbetätigungen



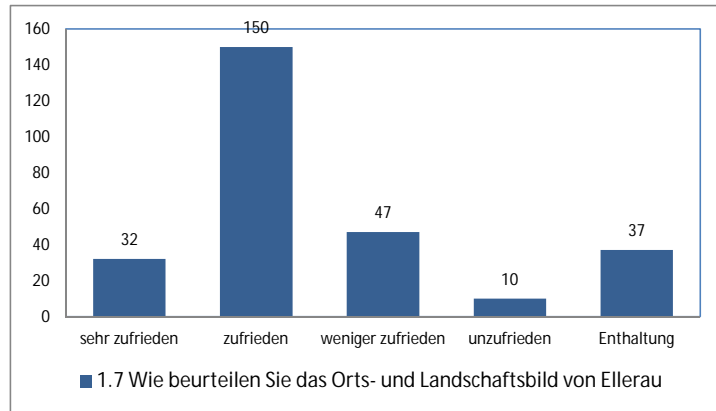
# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

## 1.4 Wie beurteilen Sie die vorhandenen Möglichkeiten / Angebote an sportlicher Betätigung

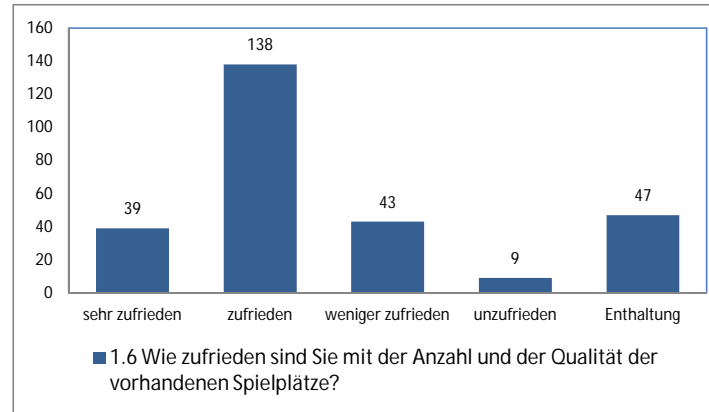


# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

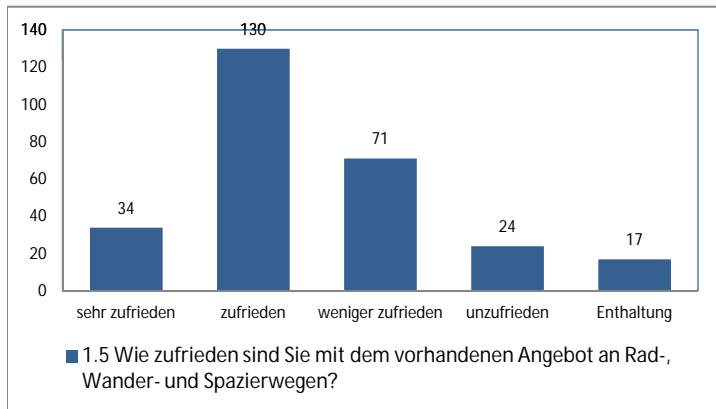
**1.5 Wie zufrieden sind sie mit dem vorhandenen Angebot an Rad-, Wander- und Spazierwegen?**



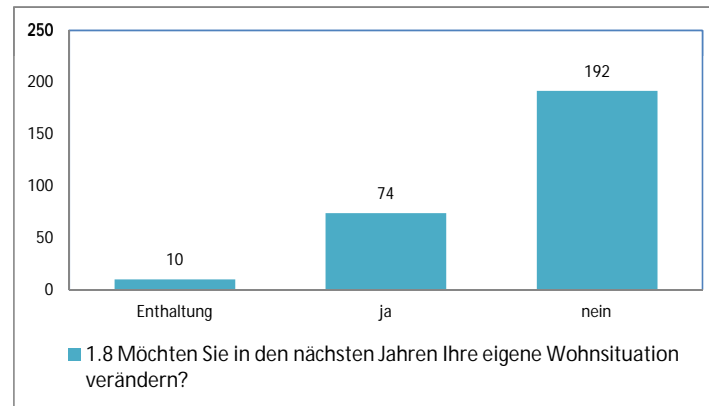
**1.6 Wie zufrieden sind Sie mit der Anzahl und der Qualität der vorhandenen Spielplätze?**



**1.7 Wie beurteilen Sie das Orts- und Landschaftsbild von Ellerau**



**1.8 Möchten Sie in den nächsten Jahren Ihre eigene Wohnsituation verändern?**

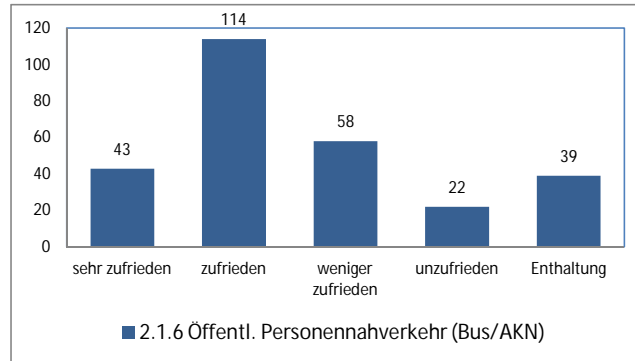
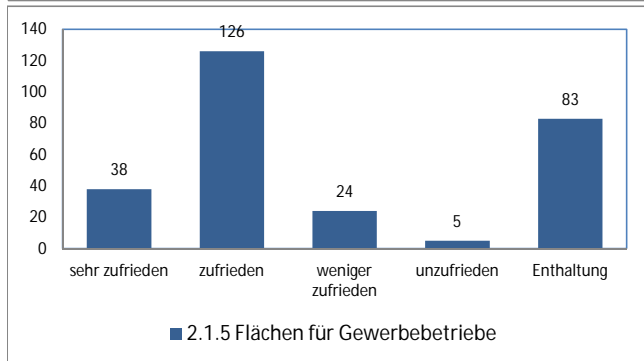
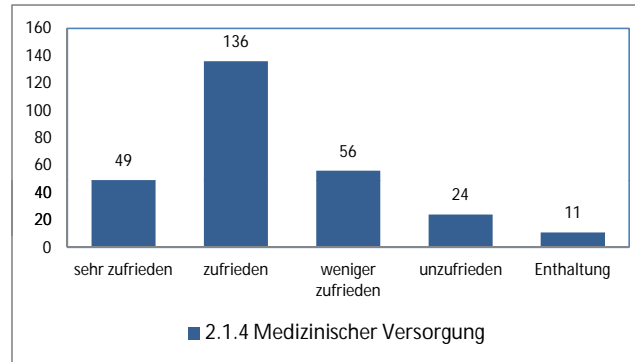
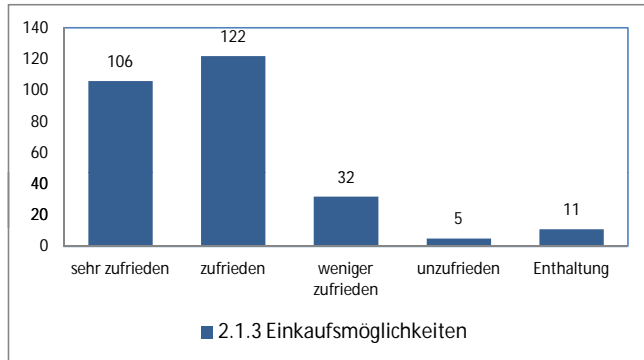
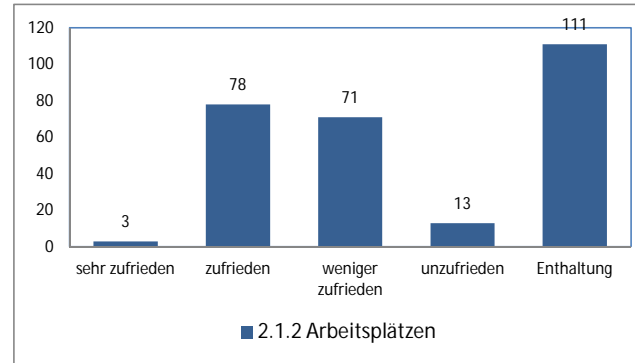
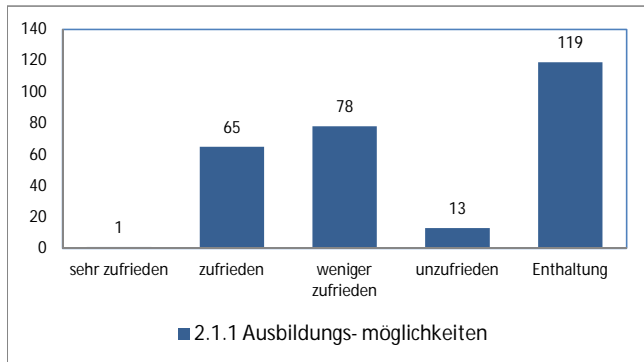




# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

## 2. Arbeit, Wirtschaft, Gewerbe, Verkehr

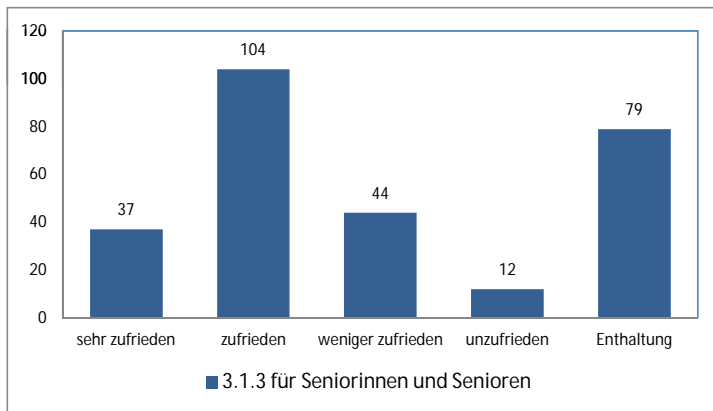
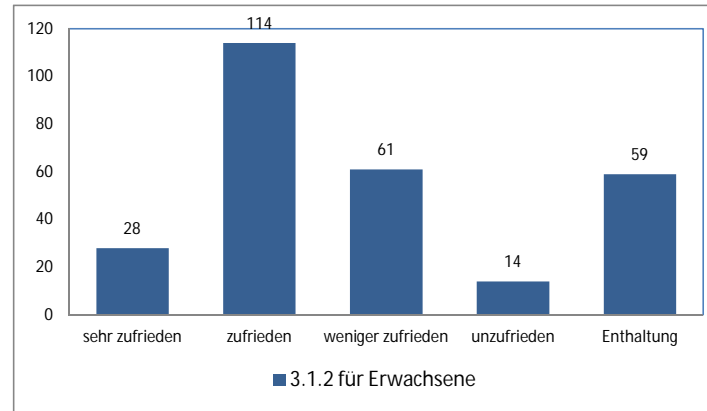
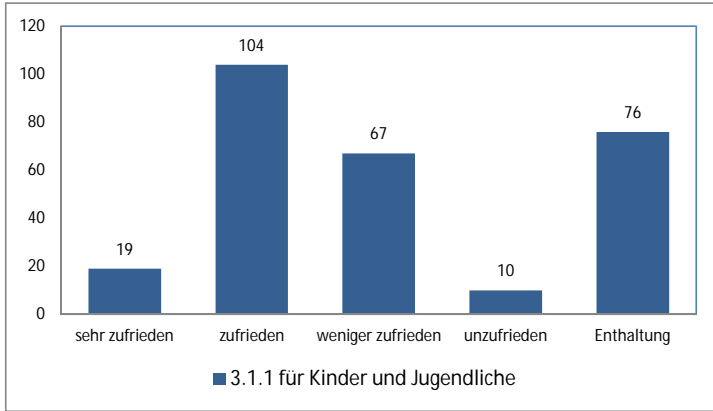
### 2.1 Wie beurteilen Sie die vorhandenen Angebote innerhalb der Gemeinde an



# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

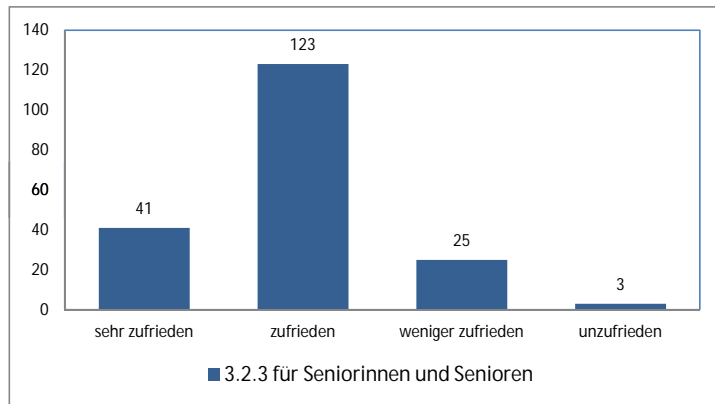
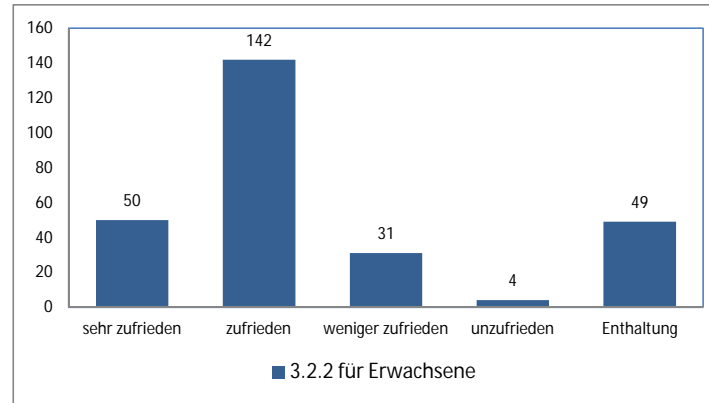
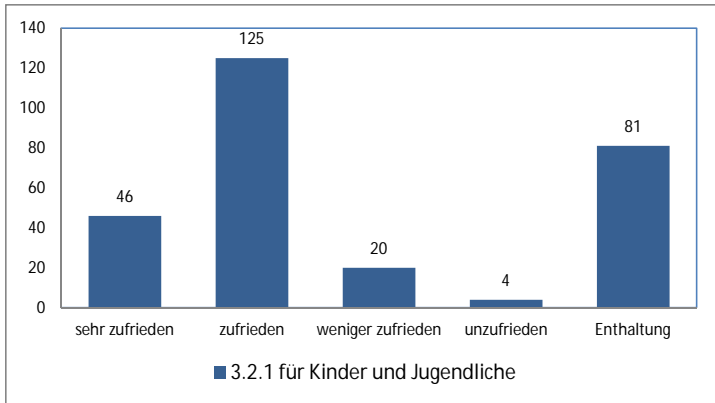
## 3. Kultur und Bildung

### 3.1 Wie beurteilen Sie das kulturelle Veranstaltungsangebot in Ellerau



# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

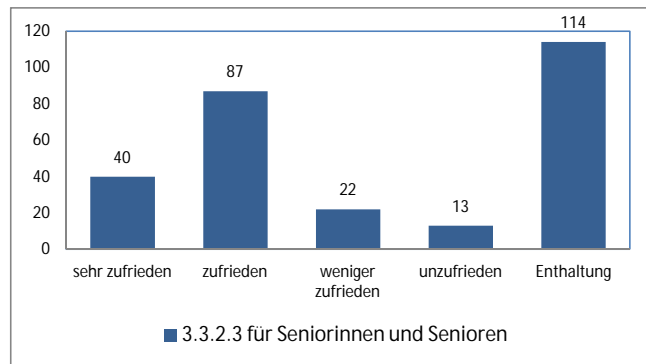
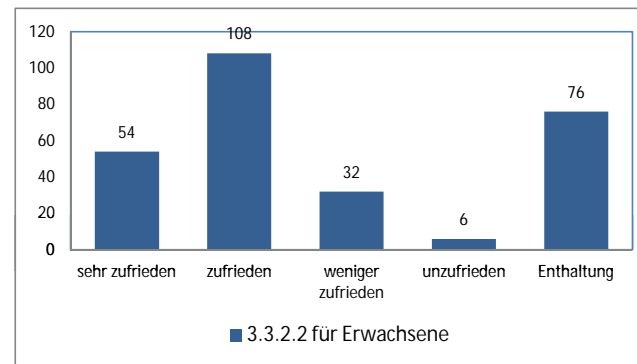
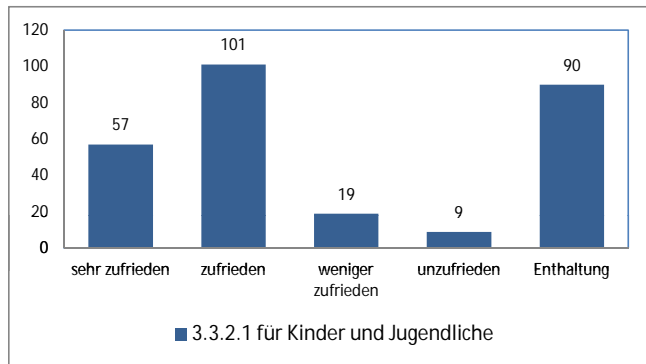
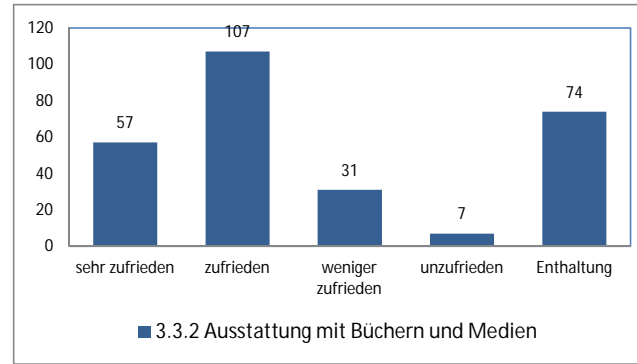
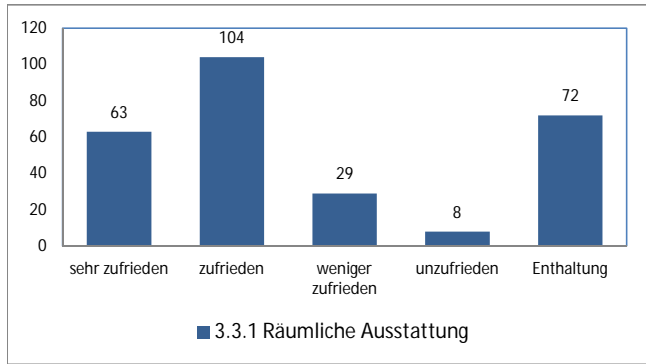
## 3.2 Wie beurteilen Sie das Fort- und Weiterbildungsprogramm (vornehmlich von der VHS) in Ellerau





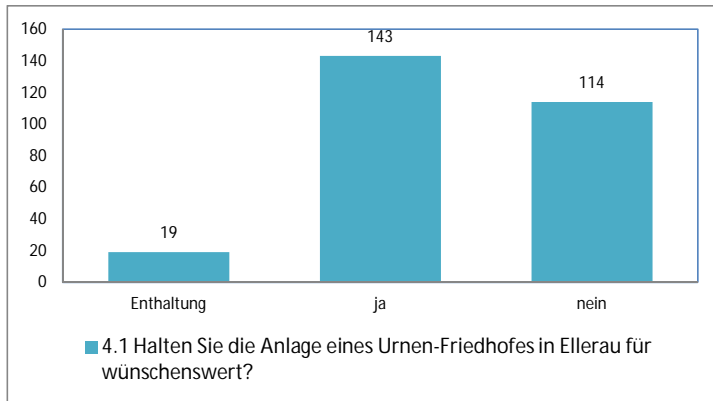
# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

## 3.3 Wie beurteilen Sie die Büchereiausstattung



## 4. Sonstiges

### 4.1. Halten Sie die Anlage eines Urnenfriedhofes in Ellerau für wünschenswert?



# Bürgerbefragung zum Ortsentwicklungskonzept 2030

## 1. Wohnen, Leben, Freizeit

Bitte ankreuzen: Ich bin

sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden	keine Angabe
-------------------	-----------	----------------------	-------------	-----------------

1.1 Wie beurteilen Sie die vorhandenen Angebote auf dem Wohnungsmarkt in Ellerau an

1.1.1 Wohnungen für Familien

1.1.2 Wohnungen für Alleinstehende

1.1.3 Wohnungen für Seniorinnen/Senioren

1.1.4 Betreutes Wohnen

Was sollte vornehmlich gefördert werden?

.....  
.....


1.2 Wie beurteilen Sie das vorhandene Angebot an

1.2.1 Bauplätzen für Einzel- bzw. Doppelhäuser

1.2.2 Bauplätzen für Reihenhäuser

1.2.3 Bauplätzen für Mehrgenerationenhäuser

Wo sehen Sie die größten Defizite?

.....  
.....


Wie beurteilen Sie die vorhandenen Möglichkeiten/Angebote an Spiel- bzw.

1.3 Freizeitbetätigungen

1.3.1 für Kinder (6-14 Jahre)

1.3.2 für Jugendliche (14-18 Jahre)

1.3.3 für Erwachsene

1.3.4 für Seniorinnen und Senioren

Was sollte vordringlich verbessert/erweitert werden?

.....  
.....


Wie beurteilen Sie die vorhandenen

1.4 Möglichkeiten/ Angebote an sportlicher Betätigung

1.4.1 für Kinder ( 6 - 14 Jahre)

1.4.2 für Jugendliche (14-18 Jahre)

1.4.3 für Erwachsene

1.4.4 für Seniorinnen und Senioren

Was sollte vordringlich verbessert/erweitert werden?

.....  
.....


1.5 Wie zufrieden sind Sie mit dem vorhandenen Angebot an Rad-, Wander- und Spazierwegen?

1.6 Wie zufrieden sind Sie mit der Anzahl und der Qualität der vorhandenen Spielplätze?

1.7 Wie beurteilen Sie das Orts- und Landschaftsbild von Ellerau?

Was könnte verbessert werden?

.....  
.....


--	--	--	--	--

1.8 Möchten Sie in den nächsten Jahren Ihre eigene Wohnsituation verändern?

Bitte ankreuzen:

Ja                  Nein



**Bitte ankreuzen: Ich bin**

sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden	keine Angabe
-------------------	-----------	----------------------	-------------	-----------------

**2. Arbeit, Wirtschaft, Gewerbe, Verkehr**

Wie beurteilen Sie die vorhandenen

- 2.1 Angebote innerhalb der Gemeinde an
  - 2.1.1 Ausbildungsmöglichkeiten
  - 2.1.2 Arbeitsplätzen
  - 2.1.3 Einkaufsmöglichkeiten
  - 2.1.4 Medizinischer Versorgung
  - 2.1.5 Flächen für Gewerbebetriebe
  - 2.1.6 Öffentl. Personennahverkehr (Bus/AKN)


Wo sehen Sie den vordringlichsten Handlungsbedarf?

.....  
 .....

**3. Kultur und Bildung**

Wie beurteilen Sie das kulturelle

- 3.1 Veranstaltungsangebot in Ellerau
  - 3.1.1 für Kinder und Jugendliche
  - 3.1.2 für Erwachsene
  - 3.1.3 für Seniorinnen und Senioren


Nennen Sie ggf. bitte besondere Wünsche:

.....  
 .....

Wie beurteilen Sie das Fort- und Weiterbildungsangebot (vornehmlich von der VHS) in Ellerau

- 3.2
  - 3.2.1 für Kinder und Jugendliche
  - 3.2.2 für Erwachsene
  - 3.2.3 für Seniorinnen und Senioren


Was sollte vornehmlich verbessert werden?

.....  
 .....

Wie beurteilen Sie die Bücherei- ausstattung

- 3.3
  - 3.3.1 Räumliche Ausstattung
  - 3.3.2 Ausstattung mit Büchern und Medien
    - 3.3.2.1 für Kinder und Jugendliche
    - 3.3.2.2 für Erwachsene
    - 3.3.2.3 für Seniorinnen und Senioren


Was sollte vornehmlich verbessert werden?

.....  
 .....

**4. Sonstiges**

Halten Sie die Anlage eines Urnen- Friedhofes in Ellerau für wünschenswert?  
 Bitte ankreuzen

Ja                      Nein

4.2 Haben Sie weitere Ideen oder Anregungen zur Ortsentwicklung bis zum Jahr 2030?

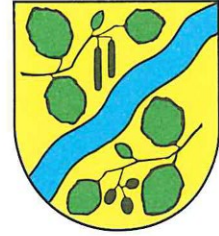
.....  
 .....

4.3 Welche Altersgruppe gehören Sie an?  
 Bitte ankreuzen

(<18); (18-30); (31-50); (51-70); (>70)

4.4 Sie sind? (w) (m)

4.5 Anzahl der Personen in Ihrem Haushalt?  
 (1); (2); (3); (4); (>4)



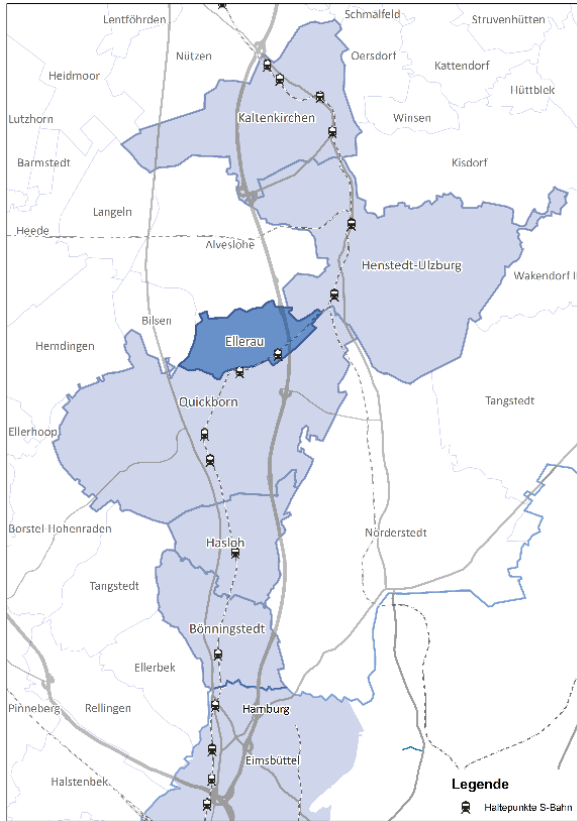
-  
**Städtebauliche  
Untersuchung  
Bahnhofsumfelder  
Ellerau**

**im Zusammenhang mit  
der S21**

**Teil 1: Steckbrief der  
Gemeinde Ellerau**

# Steckbrief Gemeinde Ellerau

## 1) Räumliche Lage:



## 2) Daten zur Gemeinde Ellerau:

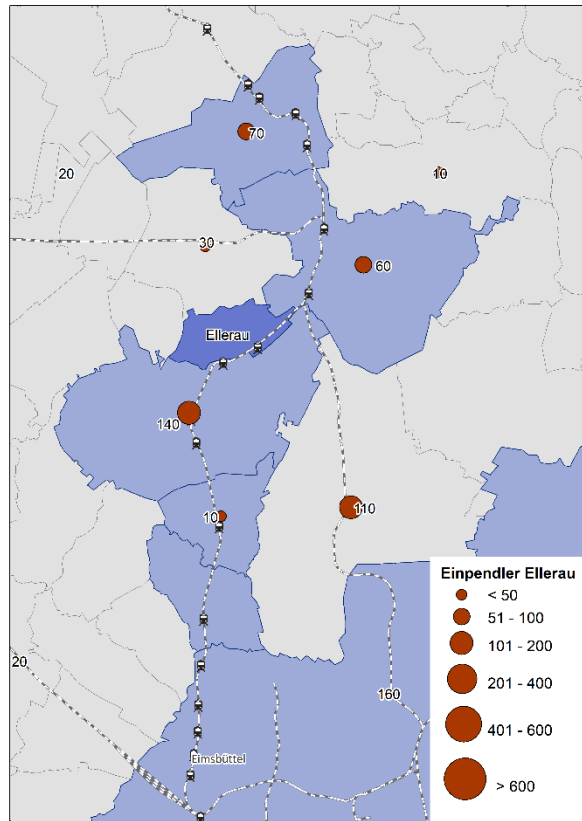
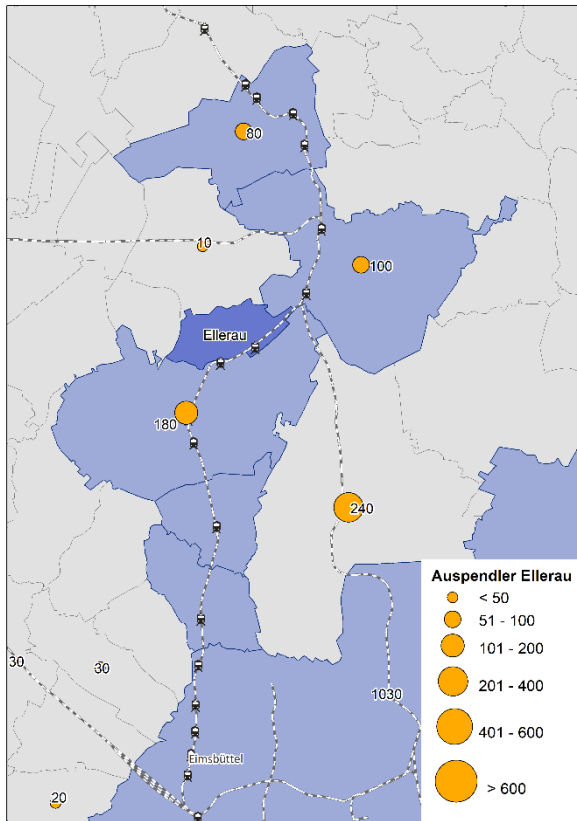
	Wert	Einschätzung
Einwohner (EW) am 31.12.2015	6.035	
Entw. EW 2000 – 2015	+24%	Hoch
Entw. EW 2000 – 2015 (zensusbereinigt)	+25%	Hoch
Entw. 2015 – 2030	+8,8%	Mittel
Entw. der Wohneinheiten 2000 bis 2015:	+30%	Sehr hoch
SvB 2014 (Arbeitsort)	1.256	

**Bahnhaltepunkte:** Ellerau  
Tanneneck

**Bodenpreise (2012):**  
 Wohnen: EFH(600m<sup>2</sup>): 160 Euro/m<sup>2</sup>  
 Reihenhause (250m<sup>2</sup>): 190 Euro/m<sup>2</sup>  
 Geschosswohnungsbau: 200 Euro/m<sup>2</sup>  
 Gewerbe: 49 Euro/m<sup>2</sup>

## 3) Pendlerbewegungen:

Auspendler: 2.017; Einpendler: 1.068; Pendlersaldo: -949





#### **4) Einschätzung aus den Kommunalgesprächen und dem Regionalworkshop:**

Selbstbild: attraktive und überschaubare Gemeinde in der Auenlandschaft

Außensicht: auf sich bezogen und vorsorgend

Strategie: Moderates Wachstum  
Sicherung einer guten Zukunft für die Bewohner/innen

Erwartete Änderungen durch die S-Bahn:

- Zweigleisiger Abschnitt zwischen den Haltepunkten Ellerau und Tanneneck
  - Planfeststellungsverfahren läuft, Ausbau benötigt Flächen angrenzender Privatgrundstücke, Gebäude rücken näher an die Bahntrasse heran, dadurch höhere Lärmbelastung als heute
  - Bürgerinitiative gegen Enteignungen
- Flächenpotentiale im direkten Umfeld (Haltepunkt Ellerau) vorhanden, die genutzt werden sollen.
- Moderates Wachstum der Gemeinde soll und kann weiter fortgeführt werden (Nachfragepotentiale vorhanden).
- Zugang von Süden zum Haltepunkt Ellerau und Schrankenschließzeiten sind problematisch. Hieran wird sich nach derzeitigen Ausbauplanungen nichts ändern. Dies ist ein eindeutiges Entwicklungshemmnis.

#### **5) Planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Gemeindeebene**

Landesplanung / Regionalplanung

- Keine zentralörtliche Funktion, gehört zum Nahbereich Quickborn
- Teil der Siedlungsachse Norderstedt-Quickborn-Kaltenkirchen
- Baulicher Siedlungszusammenhang mit Quickborn
- Grünzäsur in Richtung Henstedt-Ulzburg und Quickborn; Regionaler Grünzug nördlich der Ortslagen Ellerau und Tanneneck

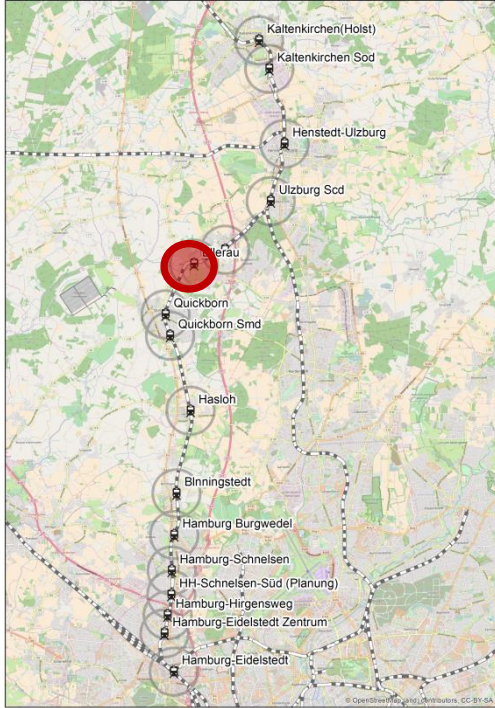
## 6) Gutachterliche Einschätzung: SWOT-Analyse – Ellerau Gemeindeebene

<p><b>Stärken</b></p> <p><b>Bevölkerung:</b> Infrastruktur an das deutliche Wachstum angepasst.</p> <p><b>SPNV/Verkehr:</b> 2 Haltepunkte (Ellerau im Zentrum, Tanneneck mit Gewerbeschwerpunkt)</p> <p><b>Siedlungsstruktur:</b> Flächenpotential in Haltepunkt-nähe und Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Neubauflächenentwicklung wird durch Kommune gesteuert (keine Investorenplanung). Kommunales Seniorenwohnen realisiert.</p> <p><b>Bodenpreis:</b> deutlich gestiegen, führt zu kleineren Grundstücken und höherer Baudichte (DH)</p> <p><b>Soziale Infrastruktur:</b> Dreizügige Grundschule gut ausgelastet mit „Luft nach oben“</p> <p><b>Gesundheitsversorgung:</b> Gute Versorgung durch allgemeinmedizinische Gemeinschaftspraxis im Ort</p> <p><b>Nahversorgung:</b> vor Ort sehr gut mit Einzugsgebiet in Richtung umliegende Gemeinden (Quickborn und Alveslohe)</p> <p><b>Beschäftigte:</b> Haltepunkt mit direkter Gewerbebe-gietsanbindung.</p> <p><b>Lärm:</b> Keine Belastung durch Fluglärm</p> <p><b>Strategie:</b> stetiges und moderates Wachstum ist politischer Konsens.</p> <p><b>Kooperationen:</b> Gute Kooperation mit Norderstedt seit 10 Jahren</p>	<p><b>Schwächen</b></p> <p><b>SPNV/Verkehr:</b> Beschränkter Bahnübergang (L76) im Zentrum führt tw. zu Staubildungen Einzelne Grundstückseigentümer/innen sind gegen 2-gleisigen Ausbau (BI)</p> <p><b>Siedlungsstruktur:</b> funktionale Ortsmitte vorhanden (zentrale Einrichtungen) aber nicht erlebbar (diffuse Ortsmitte)</p> <p><b>Bodenpreis:</b> deutlich gestiegen, Eigentumserwerb/ Bauen mit geringerem Einkommen kaum noch mög-lich</p> <p><b>Soziale Infrastruktur:</b> Engpass bei Krippen, eigene KiTa-Plätze bereits heute nicht ausreichend (Bele-gung von Plätzen in Quickborn)</p> <p><b>Beschäftigte:</b> tw. geringe Arbeitsplatzdichte im Hal-testellenumfeld.</p> <p><b>Lärm:</b> Östliches Gemeindegebiet durch A 7 belastet (dort Gewerbeschwerpunkt).</p> <p><b>Strategie:</b> höhere Baudichten als Wachstumsstrate-gie sind nicht vorgesehen</p> <p><b>Kooperationen:</b> Inhaltliche Information mit Nach-bargemeinden (kaum Kooperation)</p>
<p><b>Chancen</b></p> <p><b>Bevölkerung:</b> stetiges Wachstum erwartet. Infra-strukturauslastung ist gesichert.</p> <p><b>Siedlungsstruktur:</b> Flächenpotential sollen genutzt werden (pol. Diskussion vorhanden). Entwicklungsoption durch Abriss und Neubau der 1950er Zeilenbauten in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt. Bessere Koordinierung der Siedlungsentwicklung mit Quickborn in den „Grenzbereichen“</p> <p><b>Strategie:</b> pol. Konsens zum moderaten weiteren Wachstum vorhanden, inklusive ggf. notwendiger Investitionen (Infrastrukturfolgekosten)</p> <p><b>Kooperationen:</b> Keine geänderten Kooperationsan-forderungen durch die S21 erwartet</p>	<p><b>Risiken</b></p> <p><b>Bevölkerung:</b> ggf. weitere Infrastruktureinrichtun-gen notwendig (Folgekosten)</p> <p><b>Siedlungsstruktur:</b> Mangelnde Verkaufsbereitschaft von Eigentümern (P1) blockieren Entwicklungen längerfristig.</p> <p><b>Lärm:</b> erhöhter Schienenlärm für Gebäude, die auf-grund des Trassenausbaus näher an die Gleiskörper rücken; Straße: Neue Abfahrt A7 würde zusätzliche Belas-tungen bringen – wird aufgrund der Ablehnung durch die Landesbehörde vermutlich nicht kommen. → derzeitige Trassenplanung ist nicht konfliktfrei (Vereinzelte Proteste, Bürgerinitiative)</p>

# Steckbrief Bahnhof Ellerau<sup>1</sup>

Gemeinde/Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Ellerau	ländlich	6

## 1) Lage des Haltepunktes im Raum

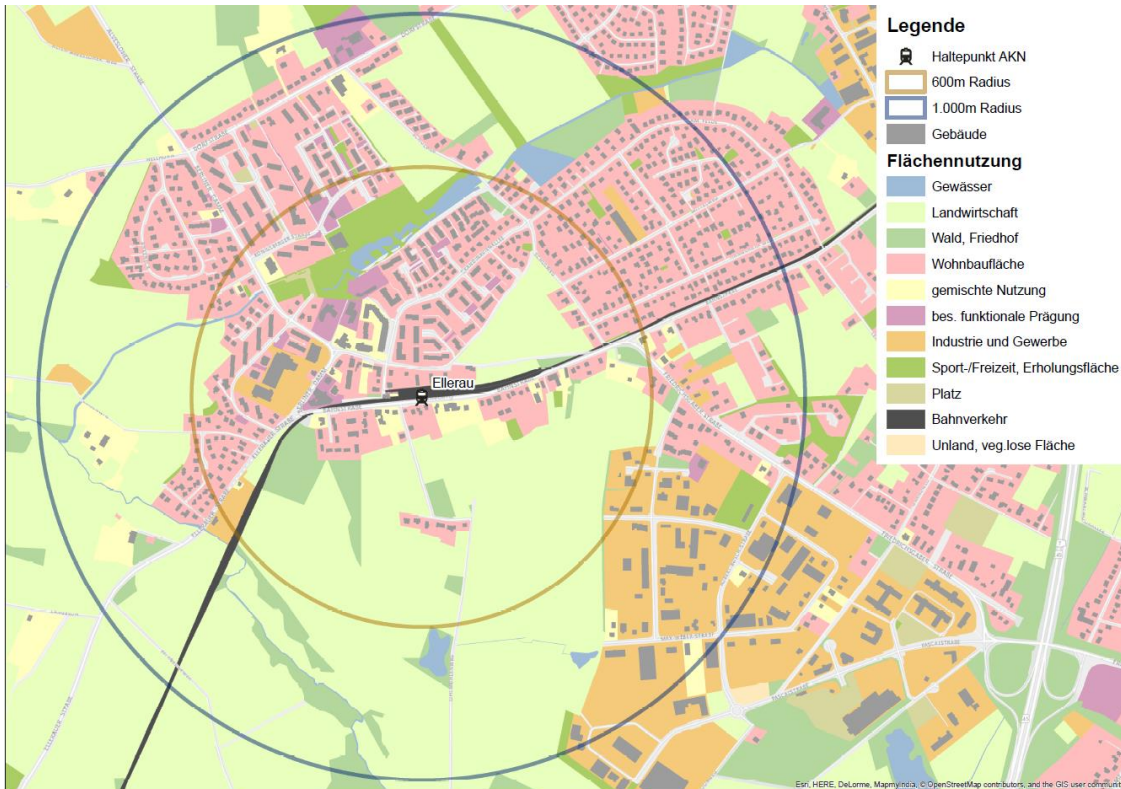


## Erreichbarkeit

Reisezeit zum...	HH Hauptbahnhof	Fernbahnhof Diebsteich
Mit der AKN (heute) <i>Umstieg in Eidelstedt</i>	47 Min.	36 Min.
Mit der S-Bahn (zukünftig) <i>ohne Umstieg in Eidelstedt</i>	46 Min.	35 Min.
Mit dem Pkw (heute, ohne Stau))	42 Min.	29 Min.



## 2) Lage in der Gemeinde



<sup>1</sup> Das südliche Einzugsgebiet des Haltepunktes Ellerau betrifft die Stadt Quickborn. Für nähere Informationen s. Steckbrief „Quickborn“.



Gemeinde/Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Ellerau	ländlich	6

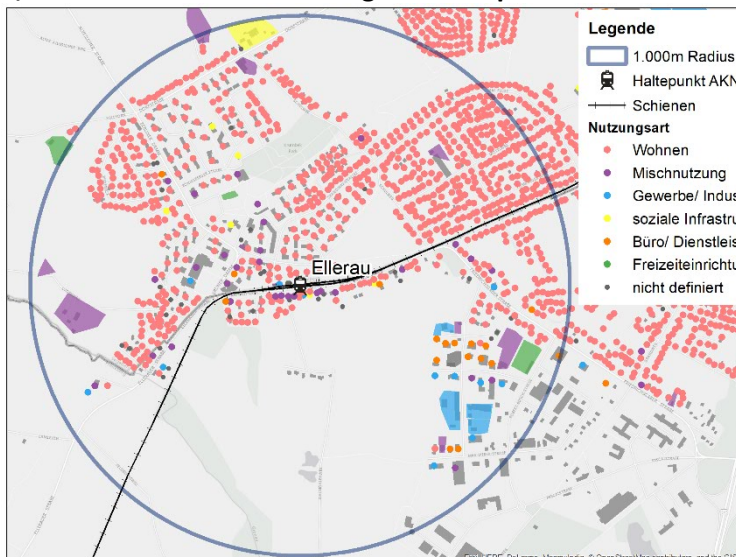
### 3) Haltepunkt-Funktion und direktes Umfeld



- Bahnsteig mit nur 1 Zugang (nur im Norden auf Ellerauer Seite)
- Zugang zum Bahnhof schlecht ausgeschildert
- Anzahl P&R-Stellplätze: ca. 40
- Anzahl B&R-Stellplätze: ca. 80, überdacht
- Kein Übergang zum Busverkehr
- Bahnhofsgebäude: Nutzung nicht für Bahnhofsumfeld relevant (Rasenmäher-Verkauf); keine Versorgung (Snackverkauf)
- Problem: Schrankenschließzeiten, dadurch insbesondere an der Kreuzung L76/ Berliner Damm teilweise große Staubildung (LSA)
- Fußgängertunnel unter L76 in schlechtem Zustand



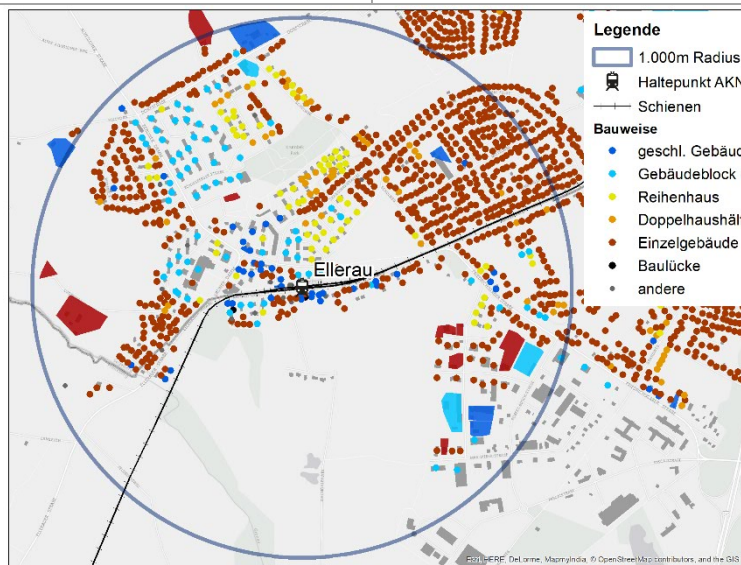
### 4) Städtebauliche Einbindung des Haltepunktes



#### Nutzungsart:

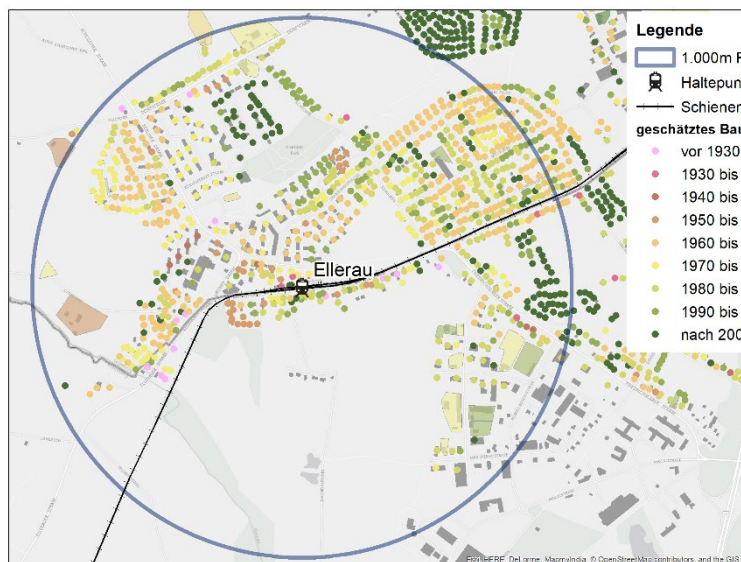
- Überwiegend Wohnen
- Ortskern mit Nahversorgungs- und Gemeindezentrum westlich vom Haltepunkt
- Nördlich befinden sich Bildungseinrichtungen und Grün- bzw. Freiflächen (Grünzug)

Gemeinde/Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Ellerau	ländlich	6



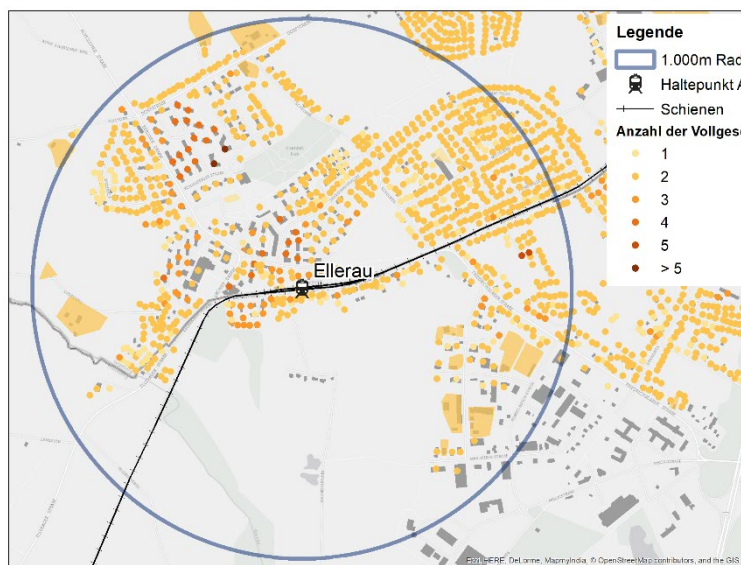
### Bauweise

- Ortskern von Gruppenhäusern und offenen Gebäudeblöcken geprägt
- Nördlich v.a. Reihen- und Doppelhäuser
- Osten und Westen: freistehende Einzelgebäude
- Keine offensichtlichen Baulücken



### Baualter

- Überwiegend Gebäude aus den 1960er bis 1980er Jahren
- Im direkten Haltepunktumfeld ältere Gebäude (teilweise aus den 1930er/1940er Jahren)
- Neuere Bebauung aus der Zeit der Jahrtausendwende im nördlichen Bereich am Grünzug sowie um das Ortszentrum (Einkaufszentrum)
- Punktuelle Nachverdichtungen in den letzten Jahren



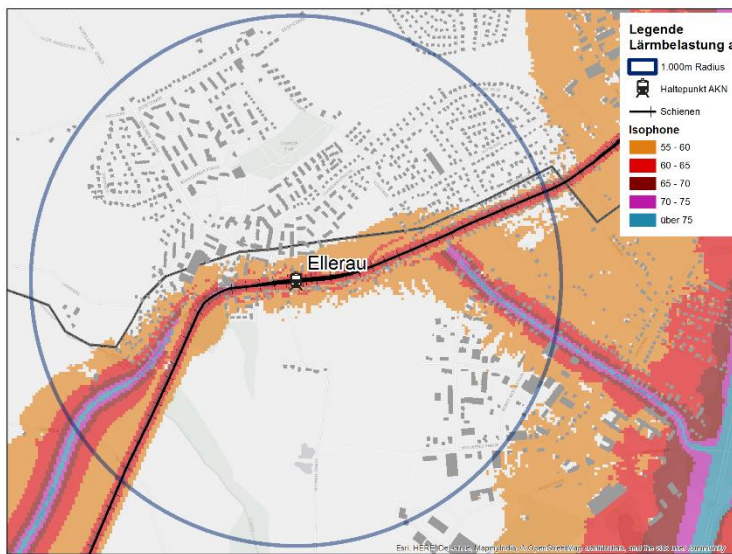
### Geschossigkeit

- Überwiegend geringe Gebäudehöhen von bis zu II Vollgeschosse
- Entsprechend der Bauweise im Ortskern höhere Bebauung (auch Solitär mit >V Geschossen ist dabei)



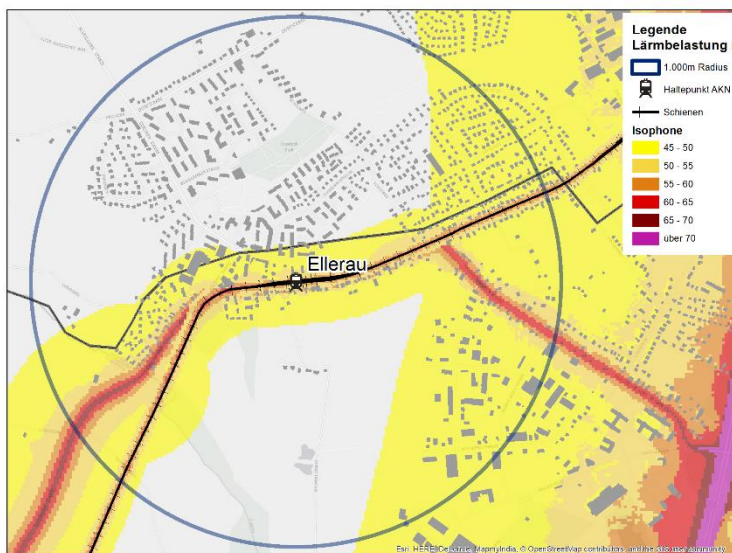
Gemeinde/Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Ellerau	ländlich	6

### 5) Lärm



#### Lärmbelastung am Tag:

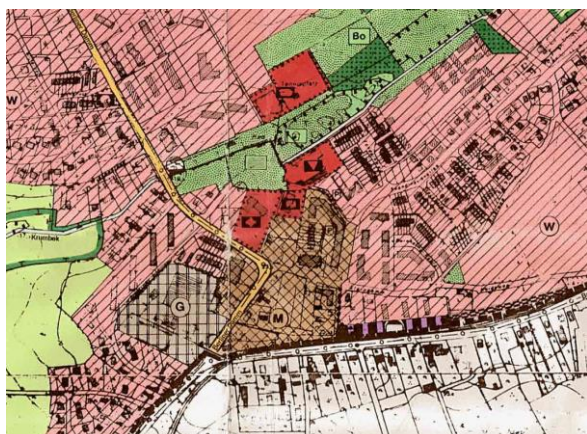
- Straßenlärm insbesondere entlang Ellerauer Straße, Bahnstraße und Friedrichskooger Straße
- Schienenlärm entlang Bahntrasse (>65 dB)
- ➔ Überlagerung des Straßen- und Schienenlärms entlang der Bahnstraße



#### Lärmbelastung in der Nacht:

- Entsprechend der Tageswerte sind v.a. die Hauptstraße (Bahnstraße sowie Friedrichskooger Straße) in Richtung Autobahnanschluss von Verkehrslärm betroffen (>60 dB)
- Lärmbelastung > 45 dB aufgrund der Autobahn A7 im östlichen Bereich des 1.000m-Radius (vgl. Steckbrief Tanneneck, Abschnitt 5)
- ➔ Überlagerung des Straßen- und Schienenlärms entlang der Bahnstraße

### 6) Planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Haltepunktebene



#### Flächennutzungsplan

- Überwiegend Wohnbauflächen innerhalb des 1.000 m Radius
- Nordwestlich des Bahnhofes Gemischte Bauflächen und Gewerbe

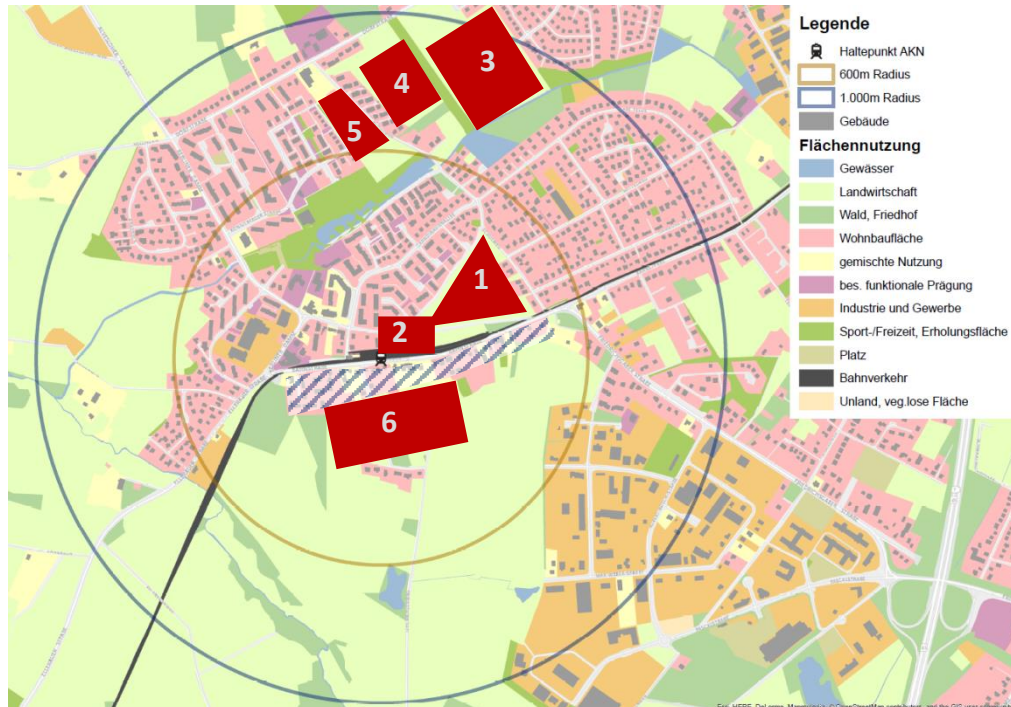
#### Bebauungspläne

- Wohngebiete unterschiedlicher Dichte (MFH bis zu IV-geschossig, RH II-geschossig, EFH I-geschossig)
- Westlich des Bahnhofes: Mischgebiete bis zu III-geschossig, westlich des Berliner Damm Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistungen



Gemeinde/Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Ellerau	ländlich	6

## 7) Flächen mit Entwicklungspotentialen aus Gutachtersicht



### Fläche 1


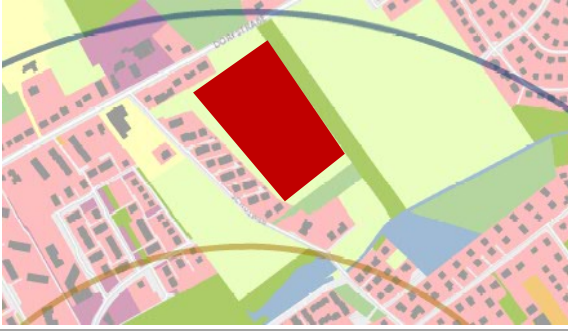

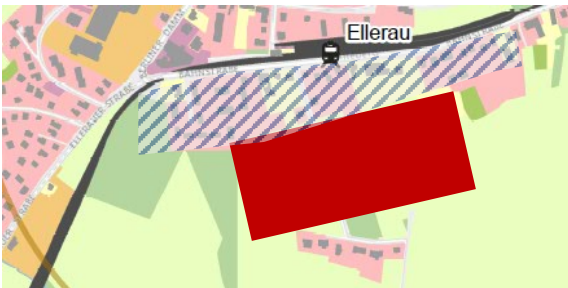


- derzeitige Nutzung: Freifläche
- Größe ca. 4 ha
- mögl. Nutzungsart: Wohnen
- Geeignete Bauform: MFH (III-IV-geschossig) und RH (II-geschossig), abnehmende Dichte in Richtung Nordosten
- Auswirkungen aufs Planungsrecht: im FNP als Wohnbaufläche dargestellt; Änderung des B-Planes Nr. 10 erforderlich
- Hemmnis: Verfügbarkeit

### Fläche 2



- derzeitige Nutzung: Wohnbebauung (Zeilenbebauung) und Bahnhofsgebäude
- Größe ca. 0,5 ha
- mögl. Nutzungsart: Wohnen, Dienstleistung, bahnhofsbezogene Infrastruktur
- Geeignete Bauform: MFH (III-IV-geschossig)
- Auswirkungen aufs Planungsrecht: im B-Plan Nr. 10 als WA (II-geschossig, GRZ 0,35) ausgewiesen; bei höherer Dichte, rein gewerblicher Nutzung Änderung des B-Planes (ggf. Anpassung FNP)

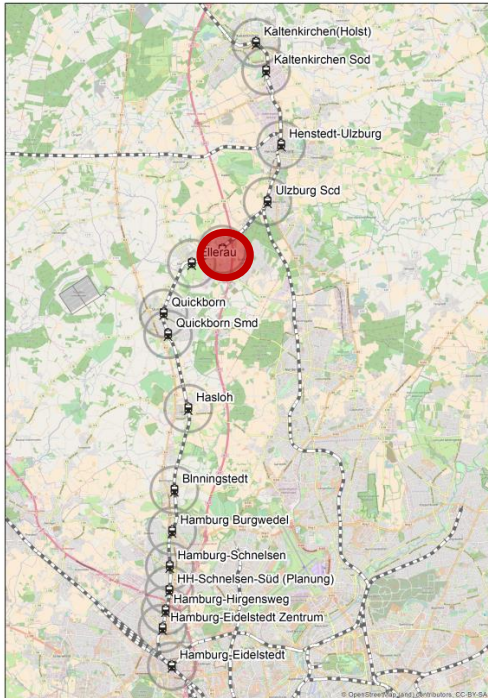
Gemeinde/Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Ellerau	ländlich	6
<b>Fläche 3</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- Größe ca. 8 ha</li> <li>- mögl. Nutzungsart: Wohnen, Seniorenwohnen</li> <li>- Geeignete Bauform: Mischung von Gebäudetypologien (EFH, RH, DH, MFH I bis II-geschossig), in Richtung Osten EFH</li> <li>- Auswirkungen aufs Planungsrecht: im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, B-Planerfordernis mit Anpassung FNP</li> <li>- Hemmnisse: Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs im Norden sind nicht zu erwarten, da Wohnbebauung bereits auf ca. 200 m herangerückt ist</li> </ul>		
<b>Fläche 4</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- Größe: ca. 3 ha</li> <li>- Mögl. Nutzungsart: Wohnen</li> <li>- Geeignete Bauform: MFH, RH (II-geschossig)</li> <li>- Planungsrecht: im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; B-Planerfordernis mit Anpassung FNP;</li> <li>- Hemmnisse: ggf. Einschränkungen durch Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs im Norden</li> </ul>		
<b>Fläche 5</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- Größe: ca. 2 ha</li> <li>- Mögl. Nutzungsart: Gemeinbedarf, Freizeit, Wohnen</li> <li>- Geeignete Bauform: MFH, RH (II-geschossig)</li> <li>- Planungsrecht: im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; B-Planerfordernis mit Anpassung FNP</li> </ul>		
<b>Nachverdichtungs- und Entwicklungspotential auf Quickborner Gebiet (Nr. 6)</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- derzeitige Nutzung: Grünland, im Norden gemischte Nutzung Wohnen und Gewerbe</li> <li>- Größe: ca. 5 ha</li> <li>- mögl. Nutzungsart: Wohnen und Gewerbenutzung entlang der L 76 → Verdichtung der vorhandenen Bebauung an der L 76</li> <li>- Geeignete Bauform: verdichtete EFH-bau (in Richtung Süden abnehmende Dichte), MFH (bis zu IV-geschossig gegenüber Rathaus)</li> <li>- Auswirkungen aufs Planungsrecht: im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, B-Planerfordernis</li> <li>- Hemmnisse: bisher mangelhafte Erschließung des Bahnhofpunktes Ellerau von Süden</li> </ul>		



# Steckbrief Haltepunkt Tanneneck<sup>2</sup>

Gemeinde/ Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Tanneneck	gewerblich	5

## 1) Lage des Haltepunktes im Raum

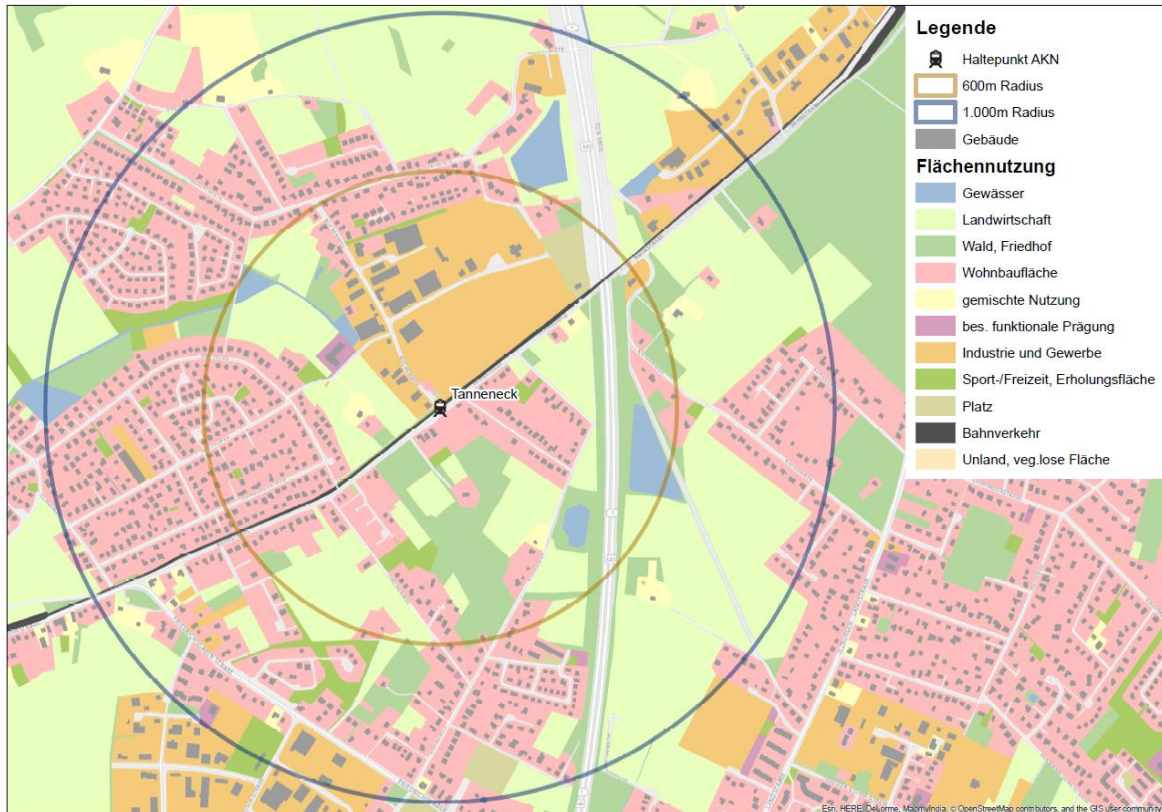


## Erreichbarkeit

Reisezeit zum...	HH Hauptbahnhof	Fernbahndiebstede
Mit der AKN (heute) <i>Umstieg in Eidelstedt</i>	49 Min.	38 Min.
Mit der S-Bahn (zukünftig) <i>ohne Umstieg in Eidelstedt</i>	48 Min.	37 Min.
Mit dem Pkw (heute, ohne Stau)	40 Min.	27 Min.



## 2) Lage in der Gemeinde

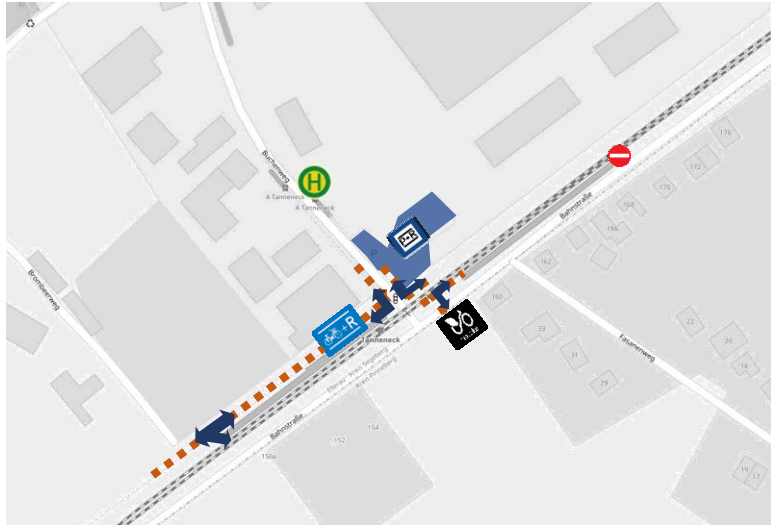


<sup>2</sup> Das südliche Einzugsgebiet des Haltepunktes Tanneneck betrifft die Stadt Quickborn. Für nähere Informationen s. Steckbrief „Quickborn“.



Gemeinde/ Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Tanneneck	gewerblich	5

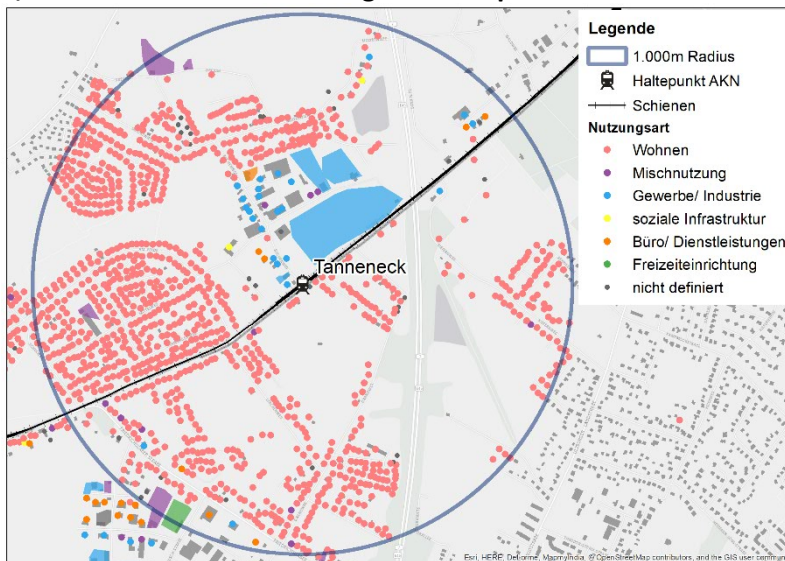
### 3) Haltepunkt-Funktion und direktes Umfeld



- Nördlich der Bahntrasse liegt das Gewerbegebiet Ellerau
- Kreuzung Bahnstraße/Buchenerweg mit Lichtsignalanlage ausgestattet (an Schrankenschließung gekoppelt)
- Anzahl P&R-Stellplätze: ca. 45
- Anzahl B&R-Stellplätze: ca. 30, überdacht + etliche frei abgestellte Fahrräder
- Anzahl Nextbike-Leihräder für Comdirekt-Bank: ca. 60
- Erweiterung der P&R-Anlage von Quickborn vorgesehen, ggf. auch B&R-Ausbau



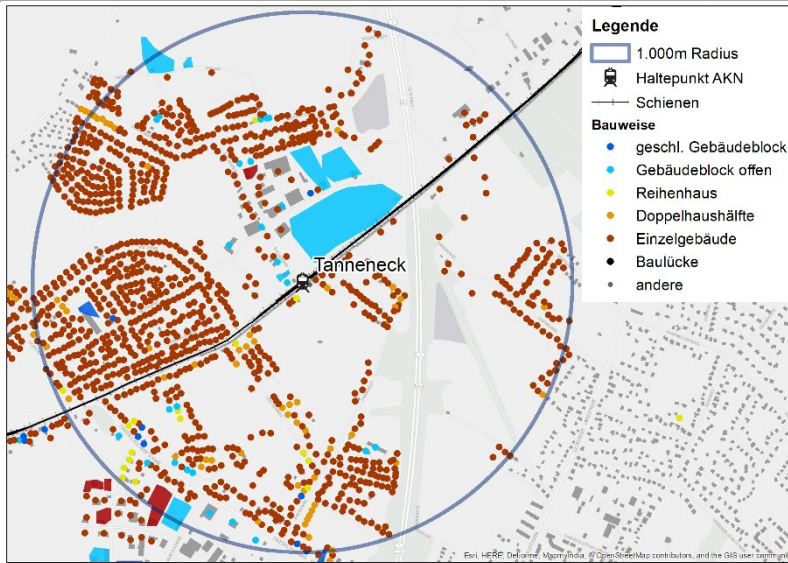
### 4) Städtebauliche Einbindung des Haltepunktes



#### Nutzungsart:

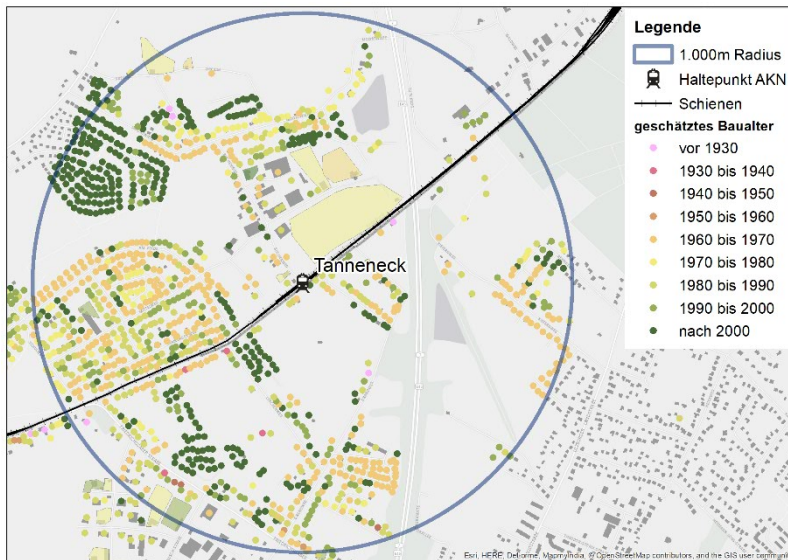
- Direkt nördlich des Haltepunktes Gewerbe und Industrie
- Südlich (auf Quickborner Gemeindegebiet) sowie in Richtung Haltepunkt Ellerau: Wohnen (Trennung durch Grünstreifen)
- Nördlich der Gewerbe/Industrie-nutzung ebenfalls Wohnen (Moorwiete)

Gemeinde/ Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Tanneneck	gewerblich	5



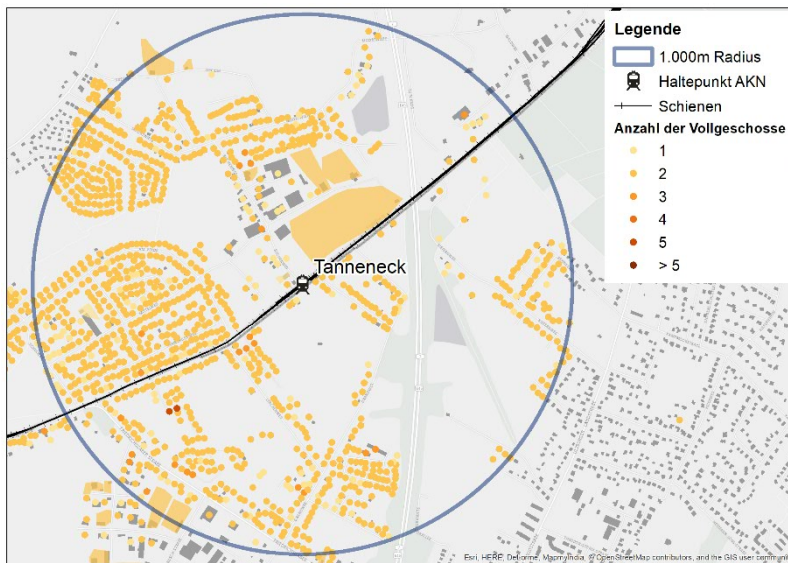
### Bauweise

- Teilweise großflächige Gewerbe- bzw. Industriehallen nördlich des Haltepunktes
- Wohnbebauung: fast ausschließlich EFH, vereinzelt RH und DH (v.a. auf Quickborner Gebiet)



### Baualter

- Gewerbe- und Industriehallen aus den 1970er Jahren (nördlich an der Moortwiete neue Gebäude)
- Neues EFH-Gebiet in den letzten Jahren entstanden (Lohering, Vorderer bzw. Hinterer Kamp)
- Wohngebäude im Südwesten (nörd. Bahnstraße) zwischen 1960er und 1990er Jahren schrittweise entstanden
- EFH-Gebiet Moorwiete aus den 1960/70er Jahren
- Nördlich Friedrichsgraber Straße auf Quickborner Gebiet insbesondere Gebäude um 1990 bzw. die Jahrtausendwende



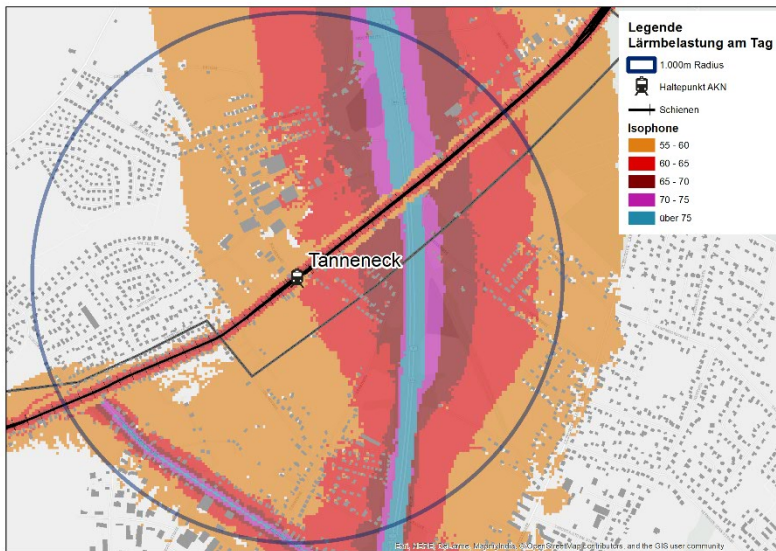
### Geschossigkeit

- Fast ausschließlich I bis II-geschossige Gebäude
- Vereinzelt Gewerbehallen mit größeren Gebäudehöhen



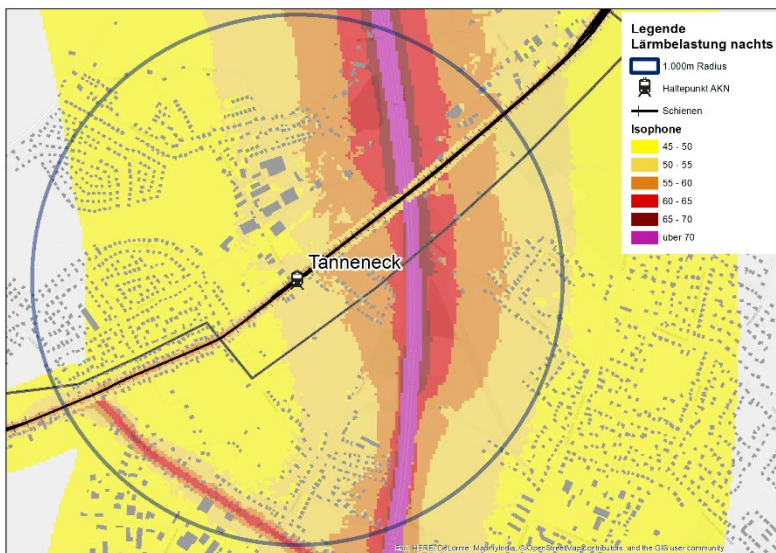
Gemeinde/ Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Tanneneck	gewerblich	5

### 5) Lärm



#### Lärmbelastung am Tag:

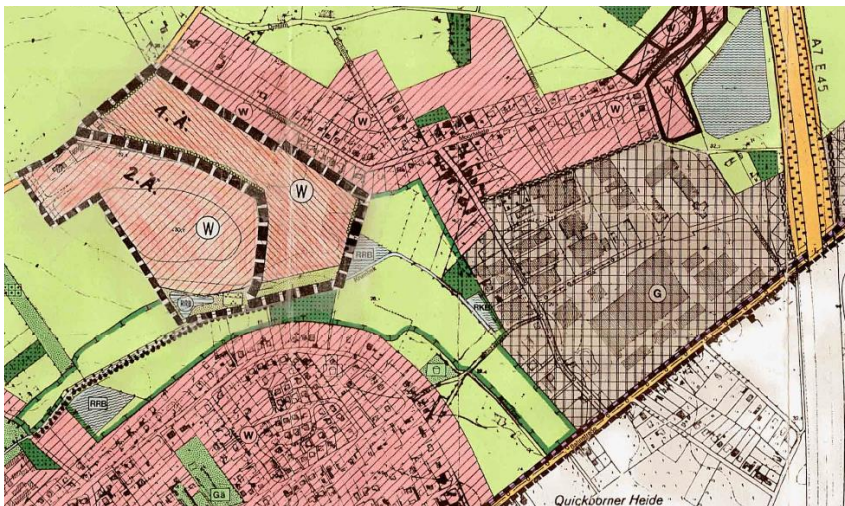
- Lärm der A7 dominiert und reicht im >60 dB-Bereich bis an den Haltepunkt heran
- Friedrichsgraber Straße mit Lärmbelastungen > 75 dB (Zufahrt zum Autobahnanschluss Quickborn)
- Bahnstrecke mit Lärmbelastungen bis 70 dB (allerdings weniger starke Flächenausdehnung als Straßenlärm)



#### Lärmbelastung in der Nacht:

- Verkehrslärm durch die A7 betrifft gesamtes Einzugsgebiet des 1.000m-Radius (> 45 dB westlich der Haltestelle, östlich höher bis > 75 dB)
- Lärmschutzwände + Wall entlang der A 7 teilweise erneuert/aufgestockt

### 6) Planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Haltepunktebene



#### Flächennutzungsplan

- Der Bereich nördlich des Bahnhaltendes Tanneneck ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen

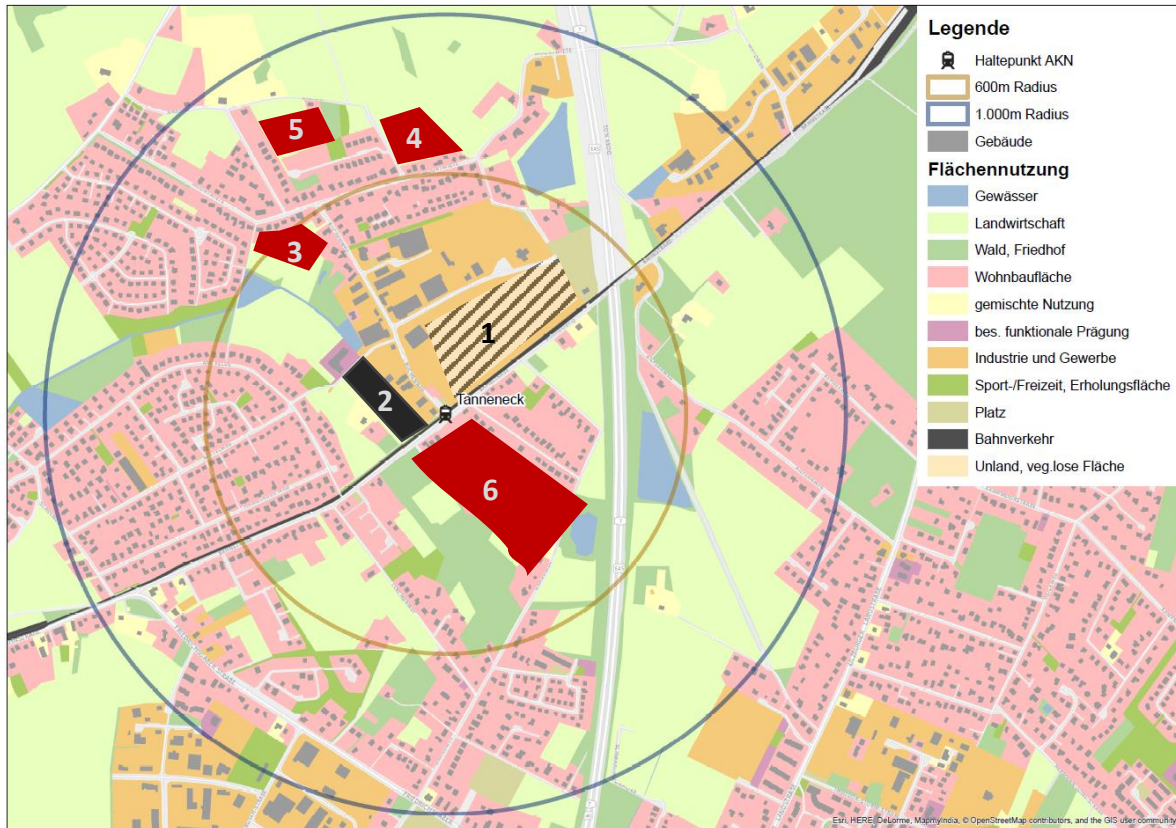
#### Bebauungspläne

- Industriegebiet Stufe II (GRZ 0,7, BMZ 6,0)



Gemeinde/ Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Tanneneck	gewerblich	5

### 7) Flächen mit Entwicklungspotentialen aus Gutachtersicht



#### Nachverdichtung Gewerbegebiet (Nr. 1)






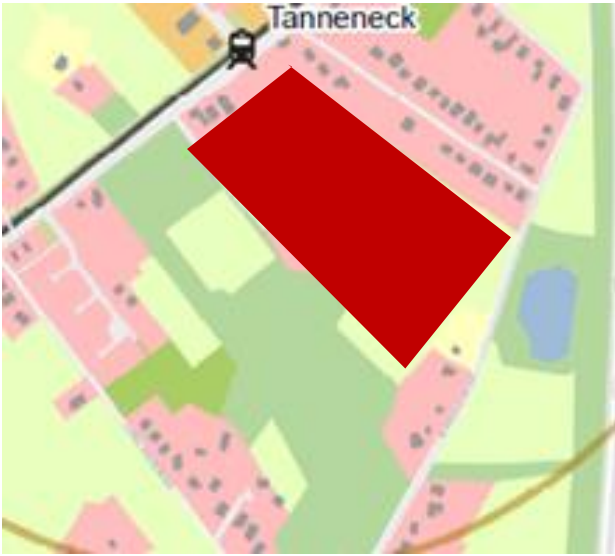
- derzeitige Nutzung: Gewerbe mit geringer Nutzungsdichte (Autoverkauf)
- Größe ca. 8 ha
- mögl. Nutzungsart: zukünftig Nachverdichtung in der Nähe des Haltepunktes durch gewerbliche Nutzung mit hoher Arbeitsplatzdichte
- geeignete Bauform: verdichteter Gewerbebau
- Auswirkungen aufs Planungsrecht: lt. B-Plänen Nr. 4+ 11 als Industriegebiet ausgewiesen;
- Hemmnisse: Verhandlung mit Eigentümer, abhängig von Eigentümerinteressen

#### Fläche 2



- Derzeitige Nutzung: Grünland
- Größe: ca. 1,5 ha
- mögl. Nutzungsart: nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen
- geeignete Bauform: kleinteiliger Gewerbe-/Bürobau
- Planungsrecht: im FNP Teil einer ökologischen Ausgleichsfläche, B-Planerfordernis mit Anpassung des FNP
- Hemmnis: setzt voraus, dass Grünzug der Krumbek nicht durchgängig erhalten werden soll, Ausgleich an anderer Stelle erforderlich

Gemeinde/ Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Tanneneck	gewerblich	5
<b>Fläche 3</b> 		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeitige Nutzung: Grünland</li> <li>- Größe: ca. 1,8 ha</li> <li>- mögl. Nutzungsart: Wohnen</li> <li>- geeignete Bauform: verdichteter EFH-Bau (RH, DH)</li> <li>- Planungsrecht: im FNP als Maßnahmenfläche dargestellt; B-Planerfordernis + Anpassung FNP</li> <li>- Hemmnisse: setzt voraus, dass Grünzug der Krumbek nicht vollständig erhalten werden soll, Ausgleich für ökologische Maßnahmen im Gebiet an anderer Stelle, Erschließung schwierig</li> </ul>	
<b>Fläche 4</b> 		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeitige Nutzung: Grünland</li> <li>- Größe: ca. 1,2 ha</li> <li>- Mögl. Nutzungsart: Wohnen</li> <li>- Geeignete Bauform: EFH, RH, DH, I bis II-Geschossig</li> <li>- Planungsrecht: im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; B-Planerfordernis und Anpassung FNP</li> <li>- Hemmnisse: ggf. Emissionen der Autobahn</li> </ul>	
<b>Fläche 5</b> 		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeitige Nutzung: Grünland</li> <li>- Größe: ca. 1,2 ha</li> <li>- Mögl. Nutzungsart: Wohnen</li> <li>- Geeignete Bauform: EFH, DH, RH (I-II-geschossig)</li> <li>- Planungsrecht: im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; B-Planerfordernis und Anpassung FNP</li> <li>- Hemmnisse: ggf. Emissionen von landwirtschaftlichem Betrieb im Norden</li> </ul>	

Gemeinde/ Stadt	Haltepunkt	Kategorie	Nr.
Ellerau, Quickborn	Tanneneck	gewerblich	5
<b>Fläche 6 auf Quickborner Stadtgebiet</b> 		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Größe: ca.3 ha</li> <li>- Mögl. Nutzungsart: Wohnen</li> <li>- Geeignete Bauform: Verdichtete EFH-bau (RH, DH, I-II-geschossig)</li> <li>- Planungsrecht: im FNP Teilbereiche als Wohnbaufläche, als Fläche für Ausgleich, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, eine Waldfläche im Gebiet; B-Planerfordernis und Anpassung FNP</li> <li>- Hemmnisse: Naturschutzfachlich hochwertige Flächen sind zu berücksichtigen, Flächen für ökologischen Ausgleich ggf. an anderer Stelle auszugleichen, ggf. Waldabstand zu berücksichtigen; Verkehrslärm der Autobahn</li> </ul>	



## Gutachterliche Einschätzung

### Gemeinde Ellerau:

- Viele Potentialflächen vorhanden. Grundsätzliche Klärung, ob der Grünzug zwischen den Haltepunkten auf dem Gemeindegebiet von Ellerau erhalten oder als Entwicklungsfläche genutzt werden soll.
- Politischer Konsens zum moderaten weiteren Wachstum vorhanden, inklusive ggf. notwendiger Investitionen (Infrastrukturfolgekosten); einzelne Widerstände gegen mögliche Potentialflächen schon heute bekannt.
- Ausbau der Kooperation mit Quickborn bietet Möglichkeiten (z.B. gemeinsame Planung von B&R, Zugangsmöglichkeiten etc.)

### Haltepunkt Ellerau:

- Haltepunkt in guter und zentraler Lage mit direkt angrenzenden Entwicklungspotentialen
- Chance, bei Flächenentwicklung auch Versorgungsmöglichkeit (Kiosk o.ä. andere Nutzung Bahngebäude) mit zu realisieren
- Hemmnis: Kein direkter Zugang nach Süden (Gemeindegebiet Quickborn) vorhanden und auch nicht im Rahmen des Ausbaus geplant. Eindeutiges künftiges Entwicklungshemmnis.
- Optimierung der Schrankenschließzeiten im Zuge des Ausbaus kann heute bestehende Belastungen verringern.

### Haltepunkt Tanneneck:

- Haltepunkt mit Entwicklungspotentialen (Gewerbe) und Umnutzungspotentialen (höhere Arbeitsplatzdichte) vorhanden. Unsicherheit, ob und ggf. wann Umnutzung auf der Industrie- fläche erreicht werden kann.
- Gewerbliche und wohnbauliche Entwicklungsflächen vorhanden.
- Verbesserungsbedarf an Haltestelle: Ausbau P&R-Plätze (ggf. weitere B&R) auf Gemeindegebiet Quickborn.