

# Info-Abend 2023



Gemeinde Ellerau

## Neubau im Industriegebiet an der Werner-von-Siemens-Straße



# Was erwartet uns heute



**Gemeinde Ellerau**

1. Begrüßung / Vorstellung
2. Das Grundstück und seine Vergangenheit (7 Min.)
3. Wer baut und was wird gebaut (Hillwood) (15 Min.)
4. Chancen und Risiken (5 Min.)
5. Verkehr / AKN-Übergang Buchenweg / Bahnstraße (5 Min.)
6. Stellungnahme externes Ingenieurbüro (WVK) (10 Min.)
7. Bauantrag/Baugenehmigung, Erläuterung des Verfahrens (10 Min.)
8. --- Pause mit Infos an Stellwänden --- (ab ca. 20:00)
9. Fragensammlung auf Karten & Antworten mit Lösungsansätzen (ab ca. 20:15)
10. Ende (ca. 21:00)

# Das Grundstück und seine Vergangenheit



Gemeinde Ellerau

## Industriegebiet

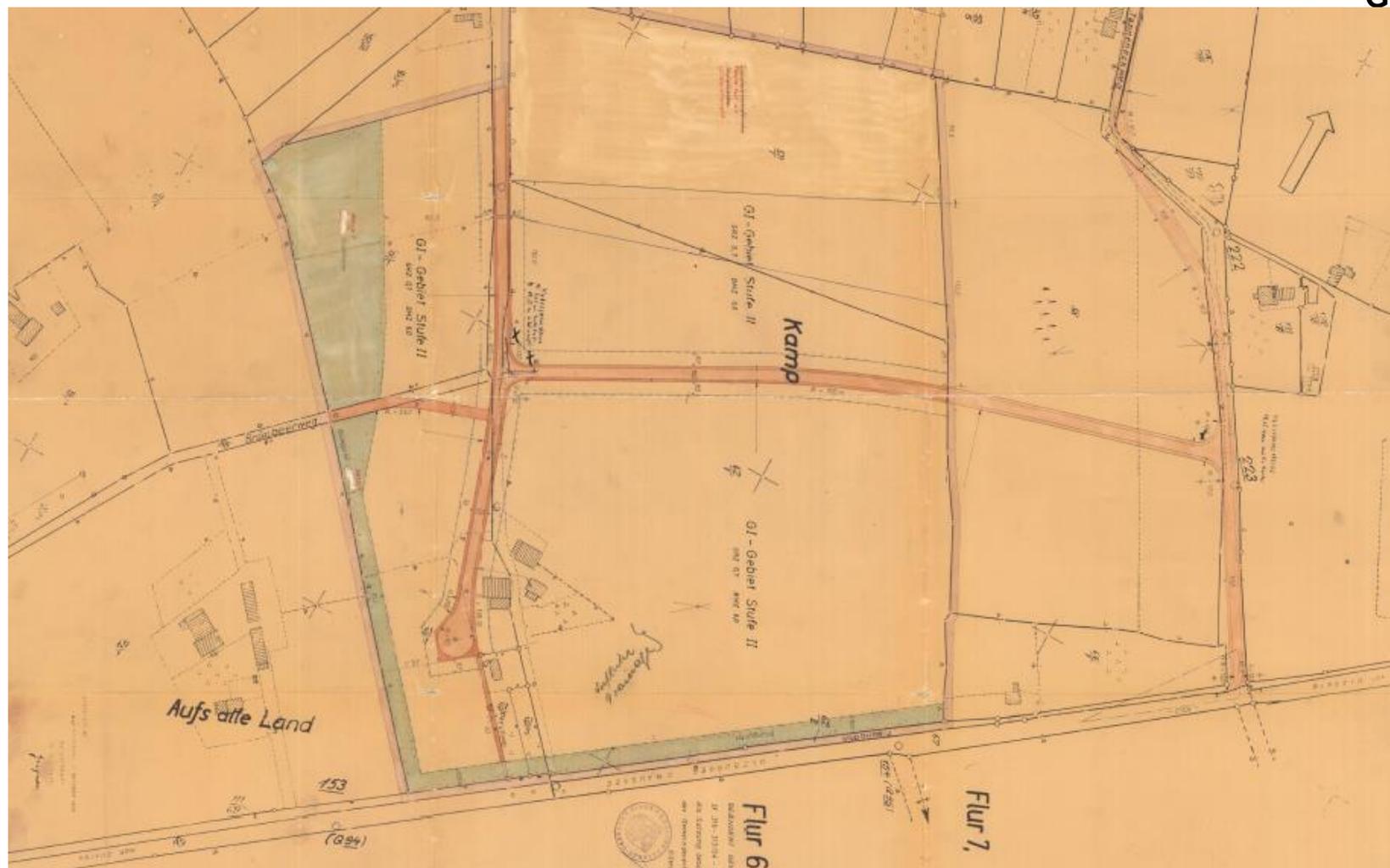
- B-Plan 4, Beschluss 1965
- B-Plan 11, Beschluss 09.02.1982 und 21.9.1982
- **MENCK**: Bagger, Bohrköpfe, Rammen (Umzug 2002 nach Kaltenkirchen)
- **Devalit** und **TSK** Tröster Systemkomponenten : Autozulieferer (bis 1993)
- Güter- und Warentransporte über Straße und Bahn
- Bis in die 1990er Jahre bis zu 1.100 Beschäftigte, dann Fast-Stillegung dieses Standortes und Verlagerung in neue Bundesländer
- Ab ca. 1993/2003 Industriebrache, keine relevante Nutzung mehr
- Verfall der Gebäude
- Eigentümer wollte auf Nachfrage bis 2021 nicht verkaufen
- 2022 Verkauf an Fa. Hillwood mit Wirkung ab 9/2023



# Info-Abend 2023



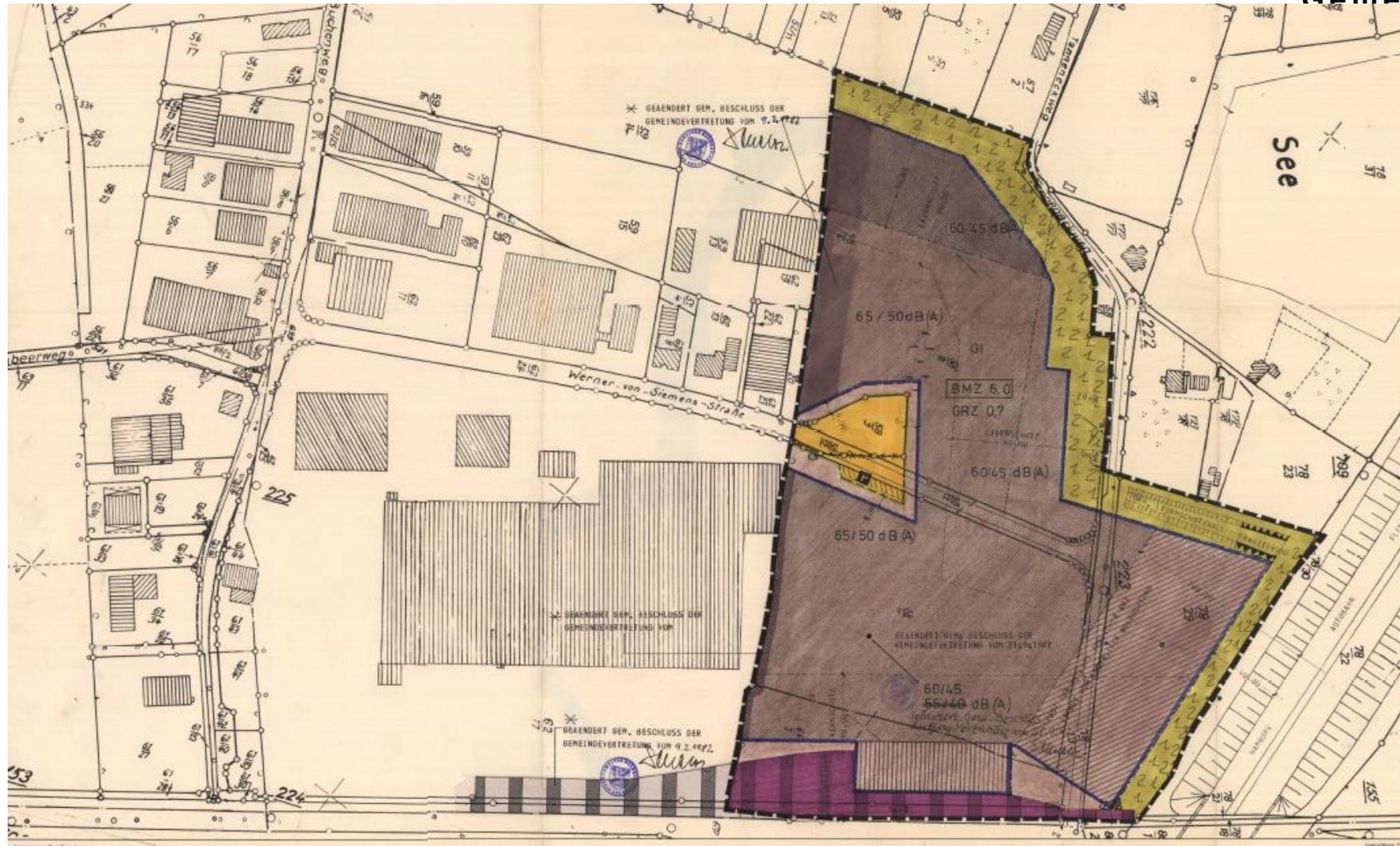
Gemeinde Ellerau



# Info-Abend 2023



Gemeinde Ellerau



# Chancen und Risiken I



Gemeinde Ellerau

## Risiken

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen für PKW & LKW (Staus, Verkehrsfluss)
- Erhöhte Straßenbelastung (Straßenaufbau)
- Erhöhte Kosten für Straßenausbaumaßnahmen
- Erhöhte Gefahren für Fußgänger & Radfahrer jeden Alters
- Immissionsbelastungen

# Chancen und Risiken II



Gemeinde Ellerau

- Chancen
  - Wiederbelebung der „Industriebrache“
  - Aufwertung des Standorts und der Umgebung
  - Mögliche Gewerbesteuererträge
  - Umfängliche Ausnutzung der Ellerauer Gewerbe- und Industrieflächen
  - Keine weitere Versiegelung von zusätzlichen Gewerbeflächen
  - Attraktive, verkehrsgünstige Arbeitsplätze
  - Ähnliche Attraktivitätssteigerung wie bei der Umwandlung von „Jil Sander“ zu „Edeka und Aldi“ am Berliner Damm in 2008

# Verkehr



Gemeinde Ellerau

## 1. Werner-von-Siemens-Straße

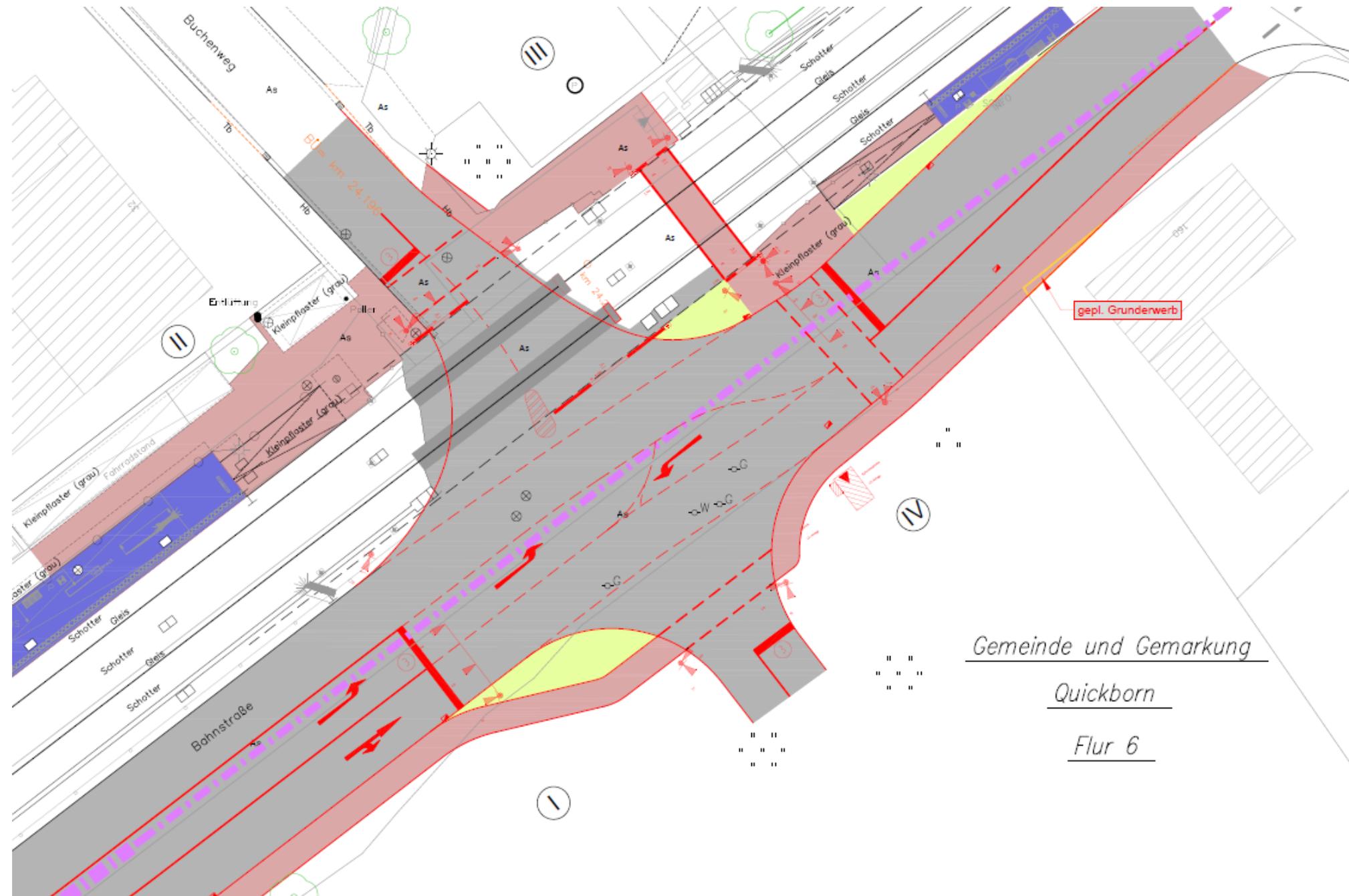
- Geringe Breite
- Schmalere Gehweg
- Aufbau ggf. nicht ausreichend

## 2. Buchenweg

- Stau durch Busverkehr, PKW, andere LKW
- Rückstau bei geschlossenen Schranken, roter Ampel, Fußgängerquerung

## 3. Kreuzung Buchenweg / Bahnstr.

- Geplanter Umbau mit sicherer Querung der Bahnstr. und Buchenweg für Fußgänger
- Beschluss dazu aus 2021 (Qu, Ell, AKN, Polizei, Verkehrsaufsicht, Ingenieure) mit vier Straßen, ca. 20 Ampeln
  - Beschluss nicht umsetzbar wg. zu langer Rückstaus
  - Neuer Beratungstermin ist für Januar 2024 avisiert



Illerau

Gemeinde und Gemarkung  
Quickborn  
Flur 6

# Verkehr II



**Gemeinde Ellerau**

## 4. Bahnstraße

- Gehört Ellerau und Quickborn mit verspringenden Grenzen
- Aufbau/Belastungsklasse liegt unter den zu erwartenden Anforderungen
- „zusätzliche Aufbauschicht“ nicht möglich, da die Höhen des Bordsteins zu niedrig werden würden

# Verkehr III



Gemeinde Ellerau

5. Kreuzung Bahnstraße/Friedrichsgaber Straße (Ecke bei „Weitschies“)
- Mehr Staus als zurzeit sind zu erwarten
  - Verkehrszählung und Gutachten von 7/23 erwartet bei zusätzlichem LKW-Verkehr eine gute bis ausreichende Qualität
  - Wünschenswert ist eine besserer Verkehrsfluss, unabhängig von der Hillwood-Ansiedlung
  - Empfehlung / Wunsch Elleraus: Ankauf des „Weitschies-Grundstücks“ (durch Quickborn mit Beteiligung Elleraus und Hillwoods)

# Bauantrag/Baugenehmigung



Gemeinde Ellerau

- → siehe hierzu insbesondere die separate Präsentation von Herrn Fischer
- Vorstellung des Projekts im BPU (Ausschuss für Bau-, Planung, Umwelt) im Mai 2022
- Zustimmung zum gesamten Projekt, da alle Auflagen des Bebauungsplans eingehalten werden.
- Vier Befreiungsanträge, allen wurde wegen Geringfügigkeit zugestimmt (BPU & Kreis)
  - Überbauung Grünflächenbereich
  - Überschreitung Baumassenzahl
  - Überschreitung Grundflächenzahl
  - Überschreitung der Baugrenzen
- Baugenehmigung durch den Kreis Segeberg Ende Februar 2023

# Info-Abend 2023



Gemeinde Ellerau

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche  
Adventszeit.

