

**GEMEINDE ELLERAU**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**- ERLÄUTERUNGSBERICHT -**

Ellerau, April 1998

## INHALT

### I. BESTANDSANALYSE

1. Planungsanlaß und Planungsziele	1
2. Ablauf des Verfahrens	1
3. Lage im Raum	4
4. Historische Entwicklung	5
5. Vorgaben durch überörtliche Planungen	7
6. Vorgaben der kommunalen Planung	8
7. Bevölkerungsstruktur und Wohnungsbedarf	9
8. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	11
9. Naturräumliche und ökologische Situation	12
9.1 Nutzungskonflikte	14
9.2 Entwicklungsziele	14
10. Infrastrukturelle Ausstattung	15
10.1 Gemeinbedarf/Öffentliche Einrichtungen	15
10.2 Private Versorgungseinrichtungen	17
10.3 Naherholung	18
10.4 Verkehr	18
10.5 Technische Infrastruktur	21

### II. KONZEPTION

1. Baulanddiskussion	21
2. Konzeptionelle Grundzüge des F-Plans	23
3. Darstellung der neuen Bauflächen	27
4. Darstellung neuer Grün- und Freiflächen	33
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	34
6. Gesetzlich geschützte Biotope	35
7. Flächenbilanz	36

\* 1 bis \* 7:

Ergänzung des Erläuterungsberichtes vom April 1998 zum Flächennutzungsplan Ellerau zur <b>Auflagenerfüllung im Rahmen der Genehmigung</b> Beschlüßfassungen der Gemeindevertretung Ellerau am 15.04.1999	37
--	----

## INHALT

\*\*

Ergänzung des Erläuterungsberichtes vom April 1998  
zum Flächennutzungsplan Ellerau zur  
**Auflagenerfüllung im Rahmen der Genehmigung**  
Beschlüßfassungen der Gemeindevertretung Ellerau  
am 17.06.1999

39

## I. BESTANDSANALYSE

### 1. Planungsanlaß und Planungsziele

In der Gemeinde Ellerau leben z.Zt. ca. 5.000 Einwohner. Neben ihrer Funktion als Wohnstandort im Einzugsbereich der Metropole Hamburg übernimmt die Gemeinde innerhalb des Planungsraumes I mit insgesamt 1.000 Arbeitsplätzen zusätzlich Aufgaben als wichtiger Gewerbe- und Industriestandort; Ellerau wird daher auch im Regionalplan explizit als Gemeinde mit Industriefunktion eingestuft. Zur Sicherstellung dieser beiden Funktionen ist vor allem die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungs- und Gewerbeflächenangebotes notwendig. Da mit Ausnahme von punktuellen Lückenschließungen keine bebaubaren Grundstücke mehr verfügbar sind und der weitere Bedarf an Bauland in der wachsenden Gemeinde Ellerau sichergestellt werden soll, ist die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen zentrales Anliegen des neuen Flächennutzungsplans (F-Plan).

Die starke Nachfrage läßt sich nicht allein - als ein lokal begrenztes Phänomen - auf die ortsansässige Bevölkerung oder auf die hier arbeitenden Menschen zurückzuführen. Vielmehr ist Ellerau aufgrund seiner günstigen Lage im Hamburger Randgebiet mit sehr guten Verkehrsanbindungen über die BAB 7 und die AKN einem besonderen starken Siedlungsdruck aus der Metropolregion Hamburg ausgesetzt.

Der geltende und mehrfach geänderte F-Plan von 1963 ist als Steuerungsinstrument der Gemeindeentwicklung seit langem überholt. Es sind keinerlei nennenswerte Baulandreserven für die künftige Gemeindeentwicklung vorhanden. Zudem werden auch landschaftsplanerische Anforderungen - wie z.B. die Renaturierung des Krumbeks oder die Sicherung von Landschaftsbestandteilen und -bezügen - nicht hinreichend berücksichtigt.

### 2. Ablauf des Verfahrens

Die oben beschriebene Situation gab den Anlaß, die räumlichen Möglichkeiten der Gemeinde hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung zu überprüfen. Die Gemeinde faßte vor diesem Hintergrund am **31. März 1992** einen **Aufstellungsbeschluß** zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in den Kaltenkirchener Nachrichten der Segeberger Zeitung am 27.06.1992 erfolgt. Die Arbeitsgemeinschaft Baumgart•Pahl-Weber•Partner (BPW)/ Oht•von Seggern•Partner (OSP), Hamburg, wurde mit der Durchführung der Planung beauftragt. Von Herbst 1991 bis März 1992 wurde von der Arbeitsgemeinschaft die Bestandsaufnahme und Analyse erarbeitet. In Form eines Zwischenberichtes wurden insgesamt fünf Analysepläne sowie zwei Entwicklungsvarianten zur Siedlungsentwicklung Elleraus in den gemeindlichen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Die **Abstimmung mit den Nachbargemeinden** gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde im Mai 1992 mit einer Gesprächsrunde beim Bürgermeister der Stadt Quickborn eingeleitet. Weitere Termine folgten nach Verfahrensstand im September 1992 (Magistrat/Hauptausschuß).

Die amtsangehörigen Nachbargemeinden wurden im Zuge der routinemäßig stattfindenden Amtsausschußsitzungen über das eingeleitete Verfahren und den Stand informiert.

Auf einer Bürgerversammlung im September 1991 wurde die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet und der Stand der Planungen der Öffentlichkeit vorgestellt. In zwei Informations- und Abstimmungsgesprächen im September 1991 und Februar 1993 mit der Landesplanung Schleswig-Holstein, der Obersten Landschaftspflegebehörde(OLB), dem Innenministerium als Plangenehmigungsbehörde sowie dem Planungsamt des Kreises Segeberg wurden frühzeitig übergeordnete Planungsbehörden in den Planungsprozeß einbezogen.

Die gem. § 16 Landesplanungsgesetz erforderliche Mitteilung der allgemeinen Planungsabsichten durch die Gemeinde an die Landesplanungsbehörde erfolgte im März 1993. Daraufhin gab diese im Juni 1993 in ihrer landesplanerischen Stellungnahme die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt.

Die Gemeindevertretung hat am 26.10.1993 den Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 15. November bis 15. Dezember 1993 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die **erste öffentliche Auslegung** ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.11.1993 in den Kaltenkirchener Nachrichten der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde der geänderte Entwurf sowie der Erläuterungsbericht erneut öffentlich ausgelegt. Die **zweite öffentliche Auslegung** erfolgte in der Zeit vom 6. April bis 5. Mai 1994. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.03.1994 in den Kaltenkirchener Nachrichten der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans ist nach der 2. öffentlichen Auslegung wiederum geändert worden. Daher wurde der geänderte Entwurf sowie der Erläuterungsbericht erneut öffentlich ausgelegt. Da diese erneute Überarbeitung auch die Grundzüge der Planung berührte, wurden bei der **dritten öffentlichen Auslegung** sämtliche Anregungen und Bedenken zum Flä-

chennutzungsplan zugelassen. Die 3. öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 4. September bis 4. Oktober 1995. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.08.1995 in den Kaltenkirchener Nachrichten der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der 3. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

\* 1

Am 6. Mai 1996 wurde aufgrund der beschlossenen Änderungen von Flächendarstellungen nach der 3. öffentlichen Auslegung von der Gemeindevertreterversammlung eine **vierte öffentliche Auslegung** beschlossen. Da diese erneute Überarbeitung nicht die Grundzüge der Planung berührte, wurden bei der 4. öffentlichen Auslegung nur Anregungen und Bedenken zu den geänderten oder ergänzten Teilen zum Flächennutzungsplan zugelassen. Die 4. öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17. Mai bis 17. Juni 1996. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 10.05.1996 in den Kaltenkirchener Nachrichten der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der 4. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nach der 4. öffentlichen Auslegung wurde der Flächennutzungsplan geändert. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, hat die Gemeindevertretung am 13.08.1996 beschlossen, gemäß § 13 (1) BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abzusehen. Den Eigentümern, der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Datum vom 10./11.10.1996 und 11.02.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von vier Wochen gegeben worden. Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

\* 2

Die Gemeindevertretung hat am 15.04.1998 den **Flächennutzungsplan beschlossen** und den Erläuterungsbericht gebilligt.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom ....., AZ: ..... ohne/mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Dieses wurde durch den Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom ....., AZ: ....., bestätigt.

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, wo der Plan und der dazugehörige Erläuterungsbericht auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden können, sind am ..... in..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mithin am ..... wirksam geworden.

Auf der Grundlage des inzwischen vorliegenden Vorabzugs der endgültigen Planfassung des Landschaftsplanes, der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg abgestimmt ist, wurde die Darstellung der Biotopflächen in den Flächennutzungsplan vorgenommen.

### **3. Lage im Raum**

Die Gemeinde Ellerau liegt im verstärkten Umland von Hamburg an der westlichen Grenze des Kreises Segeberg. Im Süden grenzt die Gemeinde Quickborn, die zum Kreis Pinneberg gehört, mit einem Wohngebiet sowie dem "Gewerbegebiet Nord" an das Ellerauer Ortszentrum an, so daß die Interessen Elleraus und Quickborn eng miteinander verknüpft sind.

Durch die Lage Elleraus an der BAB 7 (Hamburg - Flensburg) ist die Gemeinde verkehrlich überregional sehr gut angeschlossen und bietet damit günstige Voraussetzungen für ihre weitere Entwicklung. Auch die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den Güterverkehr (Schiene) ist als gut zu bezeichnen.

Die AKN (Eisenbahn-AG Altona-Kaltenkirchen-Neumünster) sowie die Industrieleisenschlüsse der Deutschen Bahn AG verbinden Ellerau nach Norden mit Kaltenkirchen und Neumünster, nach Süden mit Quickborn und dem Hamburger Stadtgebiet. In Ellerau existieren zwei Haltestellen der AKN (Ellerau und Tanneneck). In den Hauptverkehrszeiten fahren die Bahnen im 20-Minuten-Takt. Nach Kaltenkirchen dauert eine Fahrt ca. 15 Minuten, zum Hamburger Hauptbahnhof 50 Minuten.

## 4. Historische Entwicklung

### Anfänge und Entwicklung bis zum zweiten Weltkrieg

Die erste urkundliche Erwähnung der Ortsbezeichnung Ellerau findet sich in einem Kaufvertrag vom 25.4.1712, "mit dem Jaspas Schumachers Hoff in Ellerau an Jochim Köncke aus Quickborn verkauft wird".<sup>1</sup> Zuvor bezeichneten die Namen "tho Delrow" oder "Elrow" einen Meierhof südwestlich des Gutes Kaden. Hier entwickelte sich später das Dorf Ellerau, welches bis zum Jahre 1864 ein Teil von Kaden war und von dem Gut verwaltet wurde.<sup>2</sup> Bis etwa 1700 waren die Ellerauer Bauern Leibeigene des Gutes Kaden, dann hob der damalige Gutsherr die Leibeigenschaft auf, da Leibeigene für die Bewirtschaftung der während der Schwedenzeit verwüsteten und von ihren Bewohnern verlassenen Höfe nicht mehr zu bekommen waren.<sup>3</sup>

Handwerker und Gewerbetreibende waren (nachweislich im 19. Jhd.<sup>4</sup>) Hofbesitzer, die ihren Lebensunterhalt mit der Landwirtschaft nicht mehr decken konnten.

Im Jahre 1881 bekam Ellerau eine eigene, ständige Gemeindevertretung. Seit 1884 ist die Gemeinde durch eine Bahnverbindung (Personen- und Güterverkehr) mit Altona und Kaltenkirchen verbunden.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts konzentrierte sich der Wohnungsneubau in Ellerau auf die Bereiche längs der Hauptstraßen; hier wurden im wesentlichen Einfamilienhäuser errichtet.

Bis 1915 setzte sich die Einwohnerschaft in erster Linie aus Bauern und Handwerkern zusammen. Während des 1. Weltkrieges kam dann der erste namhafte Industriebetrieb nach Ellerau. Die Germa-Werke stellten während des ersten Weltkrieges zunächst Munition her. Nach Kriegsende wurde die Produktion dann auf Tapetendruck- und Gummidruckmaschinen umgestellt. Das Unternehmen beschäftigte zeitweise 100 Arbeiter. Es mußte jedoch bereits im Jahre 1927 Konkurs anmelden.

### Entwicklung seit 1945

Durch den Zustrom von Ausgebombten aus Hamburg und Flüchtlingen aus den Ostgebieten stieg die Bevölkerungszahl nach dem 2. Weltkrieg sprunghaft von 561 auf über 1300 Einwohner an. Diese fanden entweder Arbeit in den zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben, welche sich bis zum Ende des 2. Weltkrieges in Ellerau niedergelassen hatten, oder aber wurden in der Firma von Artur A. Erhoff beschäftigt, der selbst als Flüchtling nach Ellerau gekommen war und 1946 mit dem Aufbau einer Damenmäntelfabrik begonnen hatte. Erhoffs Fabrik befand auf dem heutigen Gelände der Firma "Jil

---

<sup>1</sup> Heinrich, O., Heinrich, H.: Chronik von Ellerau, 1977, S. 25

<sup>2</sup> Ebenda, S.28

<sup>3</sup> Ebenda, S. 36-38

<sup>4</sup> Ebenda, S.95

Sander" und avancierte in den folgenden Jahrzehnten zum größten Unternehmen in Ellerau (1962: 580 Arbeitsplätze von insgesamt 711 in Ellerauer Betrieben<sup>5</sup>).

Nach 1945 siedelten sich im neuen Industriegebiet Tanneneck, das direkt an die AKN angebunden ist und zudem auch über Industriegleisanschlüsse verfügt, größere Industriebetriebe an. Das rapide Bevölkerungswachstum in Ellerau nach dem 2. Weltkrieg hatte eine große Wohnungsnot zur Folge. Bis zum Ende der 50er Jahre wurde daher der Ortsteil "Am Felde" nördlich der AKN-Trasse angelegt, daneben sorgte die Firma Artur A. Erhoff wegen ihres zunehmenden Bedarfs an Arbeitskräften, der aus der lokalen Bevölkerung nicht gedeckt werden konnte, für zahlreiche Wohnungsneubauten in Ellerau.

Aber auch nachdem größere Wohnbauflächen (Am Felde, Steindamm) erschlossen und bebaut worden waren, bot Ellerau noch bis in die 60er Jahre - mit Ausnahme des zentralen Ortsbereichs am Berliner Damm - ein immer noch wenig zusammenhängendes Bild (s.a. F-Plan 1963).

Bedingt durch weiteren Ausbau der Gewerbe- und Industriegebiete in Ellerau sowie im nahegelegenen Quickborn und wegen der guten Verkehrsverbindungen nach Hamburg hat sich die Bevölkerung Elleraus seit Beginn der 60er Jahre mehr als verdreifacht.

In den 60er und 70er Jahren wurden dann zunächst die "Lücken" entlang der Hauptstraßen, teils mit weiteren Einfamilienhäusern, teils aber auch mit Geschoßwohnungsbau geschlossen. Neben zumeist drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten entstand auch ein zehngeschossiges Laubenganghochhaus mit Eigentumswohnungen.

In den letzten 10 - 15 Jahren wurden vor allem im Bereich Berliner Damm, in der Ortsmitte sowie auf den noch vorhandenen Freiflächen zwischen der Ortsmitte und der Siedlung "Am Felde" ein- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser errichtet. In den 80er Jahren entstand zudem an der Skandinaviallee ein größerer, dreigeschossiger Wohnblock, in dessen Erdgeschoß sich auch mehrere Läden befinden.

An diesen Ortsteil schließen sich dann im Norden direkt die neu ausgebauten Freizeit- und Kultureinrichtungen Elleraus an (Tennishalle/-platz, Freibad, Bürgerhaus, Park entlang des Krumbeks). Der Bereich Berliner Damm hat sich im Laufe der Zeit zu einem Ortszentrum mit Läden und öffentlichen Versorgungseinrichtungen entwickelt.

Obwohl die Gemeinde Ellerau mit nun annähernd 5.000 Einwohnern und 1.600 Arbeitsplätzen einen enormen Wachstumsprozeß durchgemacht hat, ist für den Ort nach wie vor ein lockerer Zusammenhang von Wohn- und Gewerbeflächen charakteristisch geblieben. Ausgedehnte Grün- und Landwirtschaftsflächen sowie ein hoher Anteil privaten Grüns im Siedlungsgebiet verbinden die verschiedenen Ortsteile und stellen den Bezug zur landschaftlichen Umgebung her.

---

<sup>5</sup> Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellerau 1963, S.7

## 5. Vorgaben durch überörtliche Planungen

Das heutige Siedlungsgebiet Elleraus fällt gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I von 1988 gleichsam in das Hauptsiedlungsgebiet der Achse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen. Die hieran im Westen und Norden angrenzenden Gebietsteile der Gemeinde, die noch weitgehend unbaut sind und in denen landwirtschaftliche Nutzung vorherrscht, werden hingegen dem Achsenzwischenraum zugeordnet. Ellerau selbst wird zwar - für sich genommen - seitens der Regionalplanung keine zentralörtliche Bedeutung zugemessen; allerdings grenzt die Gemeinde im Süden unmittelbar an die Stadt Quickborn, einem Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktion eines Unterzentrums. Aufgrund des engen baulichen und funktionalen Zusammenhangs Elleraus mit der Nachbargemeinde Quickborn - insbesondere deren Ortsteil Quickborn-Heide - ist eine enge kommunale Zusammenarbeit beider Kommunen über die Kreisgrenzen hinweg erforderlich.

Als Gemeindefunktion wurde Ellerau im Regionalplan die Industriefunktion als Alleinfunktion zugewiesen, obwohl mit einem Auspendlerüberschuß von 28 % (1987) der Schwellenwert von maximal 20 % bei einer alleinigen Industriefunktion weit überschritten wurde. Eine Neuausweitung von Gewerbe- und Industriegebieten ist im Regionalplan für Ellerau nicht vorgesehen, um eine weitere Siedlungsentwicklung im Achsenzwischenraum zu vermeiden. Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre und die angestrebte Erweiterung der Wohnbauflächen verdeutlichen die Entwicklung Elleraus zu einem bedeutenden Wohnstandort.

\* 3

**Für das Gemeindegebiet Ellerau sind folgende umweltrelevante Festlegungen als Rahmenbedingungen zu beachten:**

- Lage im Bereich eines Wasserschongebietes (Regionalplan)
- geplante Ausweisung eines Landschaftschutzgebietes nördlich der Dorfstraße (und über die Gemeindegrenzen hinaus)
- Sicherung landschaftlich wertvoller Bereiche wie Himmelsmoor und die Pinnau-/Gronauniederungen
- Erhalt von Waldflächen, Biotopen und anderen wertvollen Landschaftsbestandteilen

Darüber hinaus gibt es eine von der unteren Wasserbehörde erarbeitete Liste über altlastenverdächtige Standorte, für die im Falle einer Nutzungsänderung im Rahmen von Abbruch- oder Baumaßnahmen gutachterliche Untersuchungen durchzuführen sind.

Weitere überörtliche Planungen bestehen hinsichtlich der Verkehrswege. So wird angestrebt, die L 76 zu einer leistungsfähigen Querverbindung zwischen B 4, BAB 7 und B 433 auszubauen sowie die Bahnstrecke zu verbessern.

Das geplante Wasserschutzgebiet 'Quickborn', nach dem das Gemeindegebiet Ellerau in der Zone III liegen würde, kann bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben, da das Verfahren zunächst eingestellt wurde.

## 6. Vorgaben der kommunalen Planung

Bis heute ist für die Gemeinde Ellerau der **Flächennutzungsplan von 1963** gültig. Seine Vorgaben sind allerdings von der Entwicklung der Gemeinde seit den 70er Jahren längst überholt worden. Insbesondere die Planungen für neue Straßen, Fußwege, Friedhof und Kleingärten sind nicht ausgeführt worden und heute nicht mehr aktuell, bzw. neu zu überdenken. Die planerischen Voraussetzungen in bezug auf Bevölkerungs-, Siedlungs-, Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur haben sich seit den 60er Jahren ebenfalls grundlegend geändert und wurden z.T. in den sieben bislang durchgeführten Änderungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

In den 70er Jahren wurde von der Planungsgruppe "FNO" ein Planungskonzept für Ellerau bis zum Jahr 2000 entworfen. Dieses bezieht sich auf die Flächen zwischen Dorfstraße, Berliner Damm, Schulweg und dem Ortszentrum an der AKN-Trasse und sieht eine drei- viergeschossige Neubebauung und Einfamilienhäuser für die Erweiterung Elleraus auf ca. 4.500 Einwohner, eine neue Schule und eine separates Fußwegenetz vor. Veränderte Rahmenbedingungen, wie z.B. landschaftsplanerische Zielsetzungen (Renaturierung des Krumbeks, Erhalt von Landschaftsbezügen) sowie eine - diese Planung nicht berücksichtigende - Neubebauung der südlichen Teilfläche in den letzten 10 Jahren würden nur noch eine bruchstückhafte Umsetzung dieses Konzeptes ermöglichen.

Im Ellerauer Gemeindegebiet existieren **14 Bebauungspläne (B-Pläne)** einschließlich Änderungen. Der B-Plan Nr. 14 (Hellhörn) wurde wie auch die im Parallelverfahren betriebene 8. Änderung des F-Planes noch nicht genehmigt und umgesetzt. Das jüngste abgeschlossene Bebauungsplanverfahren betraf den Bau einer Seniorenwohnanlage und einer Reihenhausbauung nördlich der Skandinavienallee in der Krumbek-Niederung (9. Änderung des B-Planes Nr. 10).

Für die gemeindliche Planung kann darüber hinaus auf eine Reihe von Voruntersuchungen zurückgegriffen werden, deren Ergebnisse in die konzeptionelle Erarbeitung des F-Planes einfließen:

- Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Kreis Segeberg von 1981/85
- Biotopkartierung des gesamten Gemeindegebietes von 1991/92,
- Soziologische Untersuchung der Kindergartensituation von 1990/91
- Landschaftsplan (Teil 1: Grundlagen, Teil 2: Entwicklung) 1989/91
- Fortschreibung des Landschaftsplans (Entwurf von 1995)
- Generalentwässerungsplan 1990
- Verkehrsberuhigungskonzept, 1990

## 7. Bevölkerungsstruktur und Wohnungsbedarf

Die Gemeinde Ellerau zählte im Jahre 1997 fast 5.000 Einwohner. Somit hat sich die Bevölkerung der Gemeinde in den letzten 30 Jahren mehr als verdreifacht<sup>6</sup>:

Jahr	Einwohner
1961	1.409
1970	1.707
1987	4.670
1990	4.847
1993	4.900
1997	4.921

Die Stadt-Umland-Wanderungen, welche verstärkt in den 70er Jahren einsetzten, führten auch in Ellerau im Zusammenhang mit der Verbesserung der Verkehrsanbindungen nach Hamburg und dem Ausbau der Gewerbe- und Industriegebiete zu hohen Bevölkerungszuwächsen. In den letzten vier Jahren betrug der Bevölkerungszuwachs ca. 4,2 %. Der Zuwachs ist erster Linie auf Zuwanderungen aus dem Hamburger Raum zurückzuführen.

Die Altersstruktur der Ellerauer Bevölkerung (Volkszählung 1987) hat sich gegenüber der Volkszählung von 1970 folgendermaßen verändert:

Altersgruppe	Wohnbevölkerung in %	
	1970	1987*
bis 14 Jahre	24,84	18,70
15 - 20 Jahre	7,15	9,52
21 - 44 Jahre	38,25	40,56
45 - 64 Jahre	17,58	23,21
65 Jahre und älter	12,18	8,00

\* Hauptwohnung in Ellerau

Der Schwerpunkt verschob sich seit 1970 mehr auf die mittleren, erwerbsfähigen Altersgruppen (21-59 Jahre), wobei sich der Anteil der 45 bis 59 jährigen besonders erhöhte, während der Anteil der Kinder bis 14 Jahre und der Altersgruppe ab 60 Jahre abnahm.

Im Jahr 1987 gab es insgesamt 2.368 Erwerbstätige (am Ort der Hauptwohnung) in Ellerau, davon waren rund 39 % Frauen (38 % der weiblichen Einwohner) und 61 % Männer (64 % der männlichen Einwohner). Die Ellerauer Erwerbstätigen waren zu diesem Zeitpunkt überwiegend Angestellte oder kaufmännisch/technisch Auszubildende (52,8 %), ein Drittel waren Arbeiter oder gewerblich Auszubildende.

<sup>6</sup> Dieses und folgendes Zahlenmaterial ist den Angaben des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein aus der Volkszählung 1987 und ihrer Fortschreibung entnommen.

Die Zahl der Privathaushalte ist zwischen 1970 und 1987 von 630 auf 1.844 gestiegen, die mittlere Haushaltsgröße pro Wohneinheit liegt bei rund 2,5 Personen. Der Anteil der Ein-Personenhaushalte ist im Vergleich zu Hamburg (über 50 %) mit 23,8 % relativ gering.

In Ellerau gibt es insgesamt 1.827 bewohnte Hauptwohnungen, die sich auf 849 Gebäude verteilen. Der Großteil dieser Wohnungen (84,3 %) befindet sich in Gebäuden mit nur 1 oder 2 Wohnungen.

Besonders in den 70er Jahren stand der Geschößwohnungsbau im Vordergrund (Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen), während in den letzten Jahren wieder vornehmlich Einfamilien- (800-1000 m<sup>2</sup>/Grundstück) bzw. Reihenhäuser (250-350 m<sup>2</sup>/Grundstück) gebaut wurden. Die derzeitige Nachfrage richtet sich hauptsächlich auf preisgünstige Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen als Reihen- oder freistehende Einzelhäuser. Da die Preisbindung für Sozialwohnungen, die ca. 10 bis 12 % des Wohnungsbestandes<sup>7</sup> ausmachen, demnächst ausläuft, ist von der Gemeinde im Rahmen eines Kreisprogrammes neuer Sozialwohnungsbau geplant. Im Eigentumssektor favorisiert die Gemeinde Reihenhäuser als bezahlbare Alternative und zwecks Vermeidung einer Zersiedelung des Ortsrandes.

Geht man von einer jährlichen Zunahme der Ellerauer Bevölkerung von ca. 40 Einwohnern pro Jahr seit 1987 aus, so entspricht dies in etwa dem Zuwachs, wie er sich auch für andere Gemeinden in der Metropolregion Hamburg darstellt.

Schreibt man diesen Zuwachs von ca. 1 % jährlich bis zum Jahr 2010 - ausgehend von einem Planungszeitraum von 15 Jahren - fort, so ist in diesem Zeitraum mit einem Bevölkerungszuwachs von ungefähr 800 Einwohnern zu rechnen.

Bei durchschnittlichen Haushaltsgrößen von 2,4 bis 2,5 Personen - wie sie im regionalen Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg veranschlagt wurden, ergibt sich damit ein rechnerischer Bedarf von ca. 320 Wohneinheiten für Ellerau bis zum Jahr 2010.

Legt man einen ansteigenden Anteil an Ein-Personenhaushalten zu grunde, z.B. in der Form von Seniorenwohnen, so liegt dieser Ansatz höher. Hinzuzurechnen ist außerdem der Bedarf, der sich aus der Gemeinde selbst ergibt. Die Nachfrage aus Ellerau selbst läßt sich jedoch über diesen relativ langen Zeitraum nur schwer quantifizieren.

Bei der Erweiterung des Ellerauer Siedlungsgebietes wird zum einen die Arrondierung des zentralen Ortsgebietes in verdichteter Bauweise mit gliedernden Grünzügen angestrebt, zum anderen sollen Wohngebiete in den Randbereichen unter Berücksichtigung natürlicher und ökologischer Belange in Form einer eher aufgelockerten Bebauung entstehen.

---

<sup>7</sup> nach Aussage der Gemeindevertretung

## 8. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Ellerau zählte 1987 knapp 2.400 Erwerbstätige. Davon pendelten insgesamt 1.764 Erwerbstätige in andere Gemeinden aus. Zu den bevorzugten Zielorten der Auspendler zählen Hamburg (57,4 %), Norderstedt (13,9 %) und Quickborn (13,2 %). Die Zahl der Einpendler nach Ellerau betrug im gleichen Jahr 1.088. Quellorte der Einpendler waren insbesondere Quickborn, Hamburg und Henstedt-Ulzburg, wobei sich der Anteil der Einpendler aus den beiden letztgenannten Städten seit 1970 von 21 auf 162, bzw. 43 auf 136 erhöht hat.

In den Industrie- und Handelsbetrieben mit 20 und mehr Beschäftigten arbeiten insgesamt ca. 900 Menschen, die vor allem folgenden Branchen zu zuordnen sind<sup>8</sup>:

- **Kunststoffverarbeitung** (TSK: ca. 300 Beschäftigte)
- **Textilverarbeitung** (Jil Sander: ca. 180 Beschäftigte)
- **Metallverarbeitung** (Bauer+Häselbarth: ca. 120 Beschäftigte)
- **Herstellung von Werbemitteln** (Multicolor: ca. 100 Beschäftigte)
- **Herstellung von Drehtüren** (Grothkarst: ca. 100 Beschäftigte)
- **Herstellung von Kesselanlagen** (HTI: ca. 60 Beschäftigte)
- **Fabrikation, Großhandel, Versand** (Romberg+Sohn: ca. 30 Beschäftigte)

Insgesamt hat sich die Branchenstruktur in den letzten 30 Jahren stark verändert. Von den im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan von 1963 genannten Hauptarbeitgebern in Ellerau ist heute kein einziger Betrieb mehr vorhanden.

Nach den Angaben der letzten Volkszählung (1987) betrug die Arbeitslosenquote in Ellerau ca. 6 %, der Anteil der erwerbstätigen Frauen lag bei knapp 40 %.

Ellerau besitzt zwei Gewerbegebiete. Auf dem Gewerbegebiet am Berliner Damm (2 ha) liegen die Produktionsstätten und das Verwaltungsgebäude der Firma Jil Sander. Das zweite Gebiet befindet sich im Bereich Buchenweg/Tanneneck. Es zeichnet sich neben seiner Größe (25 ha) vor allem durch seine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus (Nähe zur BAB 7, AKN- und Industriegleisanschluß).

In den Nachbargemeinden sind in den letzten Jahren ebenfalls neue Gewerbe- und Industriegebiete entstanden, u.a. in dem unmittelbar an das Ellerauer Ortsgebiet angrenzenden Stadtteil Quickborn-Heide. Weiterhin befinden sich im Bereich Kaltenkirchen - Henstedt-Ulzburg - Kisdorf<sup>9</sup> gewerbliche Bauflächen im Umfang von 120 ha in Planung. Beide Standorte sind verkehrsmäßig gut von Ellerau aus zu erreichen und stellen damit weitere potentielle Arbeitsplatzstandorte für die Ellerauer Bevölkerung dar.

<sup>8</sup> Ebenda

<sup>9</sup> Entwicklungsgutachten Kaltenkirchen - Henstedt-Ulzburg - Kisdorf, Contor Ferdinand + Ehlers, Itzehoe und Büro TTG Trüper & Gondesen, Lübeck, Mai 1991

Obwohl der Gemeinde im Regionalplan explizit eine Industriefunktion zugewiesen wird, verfügt sie jedoch z.Zt. über kein nennenswertes Gewerbeflächenangebot. Durch die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen im Osten des Gemeindegebietes soll diese bestehende Angebotslücke geschlossen werden. Hierdurch kann sowohl eine Flächenreserve für potentielle Erweiterungen ansässiger Betriebe als auch die Möglichkeit zur Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen werden - u.a. für Existenzgründungen kleinerer Betriebe aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich. In den letzten Jahren werden Flächen aus diesem Segment<sup>10</sup> in Ellerau nachgefragt.

Die **Landwirtschaft** spielt flächenmäßig nach wie vor eine bedeutende Rolle, da über 50 % des Gemeindegebiets landwirtschaftlich genutzt werden. 1990 waren es jedoch nur zehn bäuerliche Vollerwerbsbetriebe, die diese Flächen bewirtschafteten. Es dominieren die Grünlandnutzung und der Maisanbau; reine Ackerflächen machen nur noch 5 % des Gemeindegebiets aus.<sup>11</sup> Im Jahre 1987 gab es insgesamt 47 Beschäftigte in der Land- und Forstwirtschaft, von der allerdings nur 36 Personen ihren überwiegenden Lebensunterhalt daraus bezogen. Dies entspricht einem Anteil von weniger als 2 % der erwerbstätigen Ellerauer Bevölkerung.<sup>12</sup>

Die Bodengüte der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist gering. "Im Gemeindegebiet herrschen Ackerböden von schlechter bis mäßiger Ertragsgüte vor (Ackerzahlen 21 bis 40, im Mittel 31)".<sup>13</sup>

Die **Forstwirtschaft** spielt aufgrund des geringen Anteils der Waldflächen am Gemeindegebiet (ca. 28 ha<sup>14</sup>) nur eine untergeordnete Rolle.

## 9. Naturräumliche und ökologische Situation

Als wesentliche Beurteilungsgrundlage für die naturräumliche Situation und deren Entwicklungsmöglichkeiten ist im Februar 1991 der Landschaftsplan für die Gemeinde Ellerau fertiggestellt worden. Die Entwicklungsvorschläge und Ziele der Landschaftsplanung sind von der Gemeinde noch nicht förmlich verabschiedet worden. Derzeit liegt die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes als Entwurf vor, deren Ergebnisse in die Flächennutzungsplanung einfließen sollen.

Die Gemeinde Ellerau liegt im Naturraum Barmstedt-Pinneberger Geest an der Grenze zum Naturraum Kisdorfer Wohld.<sup>15</sup> Das Gelände des Gemeinde-

<sup>10</sup> nach Aussage der Gemeindeverwaltung

<sup>11</sup> Ruppel, B., Ruppel, R.: Landschaftsplan Ellerau. Teil 1: Grundlagen, Hamburg 1989, S.36

<sup>12</sup> Angaben zur Volkszählung 1987 vom Statistischen Landesamt Schleswig-Holstein

<sup>13</sup> Ruppel, B. Ruppel, R.: a.a.O., S.22

<sup>14</sup> Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Agrarstruktur in S.H. 1987

<sup>15</sup> Deutscher Planungsatlas Schleswig-Holstein

gebietes fällt von Osten (höchster Punkt bei Tanneneck: 34,4 m NN) nach Westen (niedrigster Punkt in der Pinnau-Niederung: 13,7 m NN) allmählich ab.<sup>16</sup>

Im Gemeindegebiet gibt es vier Bachläufe, die durch das Ortsgebiet fließen bzw. dieses tangieren. Die Sicherung der ökologisch wertvollen Bereiche der Pinnau und Gronau und deren teilweise, behutsame Erschließung für die Naherholung sind im Regionalplan als Vorgaben definiert worden. Die Krumbek hingegen, die in ostwestlicher Richtung durch das Ortsgebiet fließt, ist in Teilbereichen verrohrt und begradigt. Ihr Niederungsbereich wird z.T. landwirtschaftlich genutzt. Im Osten dient dieser als natürlicher Puffer zwischen Wohn- und Gewerbegebiet.

Der größte Teil der Siedlungsflächen und potentiellen Wohnbauflächen Elleraus liegt in Sanderbereichen, im Norden und Westen überwiegen Grundmoränenbereiche mit lehmigen und anlehmigen Böden.<sup>17</sup>

Für Ellerau ergeben sich **vier natürliche Raumeinheiten**, für die sich - lt. Entwurf des Landschaftsplanes - aufgrund ihrer Nutzungseignungen bzw. Nutzungseinschränkungen allgemeine Planungsempfehlungen formulieren lassen.<sup>18</sup>

**I. Bachauen- und Niederungsbereiche**

Bebauung und Ackerbau ökologisch nicht vertretbar; anzustreben ist extensive Grünlandnutzung und Waldwirtschaft oder Naturschutz

**II. Ellerauer Moor**

Bebauung/Ackerbau ökologisch nicht vertretbar; anzustreben ist extensive Grünlandbewirtschaftung und z.T. Wiedervernässung

**III. Grundmoräne**

keine generellen Einschränkungen

**IV. Sander**

Grundwasserschutz, ansonsten keine generellen Einschränkungen.

---

<sup>16</sup> Rüppel, B., Rüppel, R.: a.a.O., S.19

<sup>17</sup> Ebenda, Karten Nr.3 und 4

<sup>18</sup> Ebenda, S.29 ff

## 9.1 Nutzungskonflikte

Im Landschaftsplan werden Nutzungskonflikte zwischen Landschaftsraum und besiedelten und bewirtschafteten Flächen gezeigt:<sup>19</sup>

- Pinnau-, Gronau-, Krumbek- und Ebachniederungen, die das Landschaftsbild Elleraus entscheidend prägen, werden beeinträchtigt durch: Begradigung und Verrohrung des Krumbeks am Berliner Damm, Belastung des Krumbeks durch Oberflächenwasser von Hof- und Straßenflächen, heranreichende Wohnbebauung nördlich der Gronau, Ackerbau im Auen- und Niederungsbereich und damit Beeinträchtigung des Grundwassers, Wassers und des Bodens und durch die Begradigung der Bachläufe.
- Durch die BAB 7 kommt es zu erheblichen Lärmemissionen, im geringeren Umfang auch durch die AKN und das Industriegebiet Buchenweg/Tanneck.

Hinsichtlich der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sollte darauf geachtet werden, daß die Grünzone zwischen dem Industriegebiet und dem westlich liegenden Wohngebiet erhalten bleibt. Auf Ellerauer Gemeindeflächen sind Altlasten nicht bekannt. Im Landschaftsplan (Teil 2<sup>20</sup>) werden weitere Konflikte in bezug auf Bauflächen genannt:

- Zersiedelung der Landschaft durch Baulandausweisungen für Einfamilienhäuser mit großzügig bemessenen Grundstücken (über 1.000 m<sup>2</sup>) seit den 60er Jahren
- **B-Plan Nr.14:** Störung wichtiger landschaftlicher Bezüge und Zerstörung des schützenswerten Gehölzbestandes durch ein geplantes allgemeines Wohngebiet sowie bandartige Entwicklung in den Außenbereich, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspricht
- **B-Plan Nr.10, 9. Änderung:** Bebauung im Niederungsbereich der Krumbek nördlich der Skandinaviallee

## 9.2 Entwicklungsziele

Der Landschaftsplan nennt folgende Entwicklungsziele zur Förderung der Wechselbeziehungen zwischen Öko- und Nutzökosystemen:

- Schaffung eines Biotopverbundes, welcher die Biotopstrukturen im besiedelten Raum (innerörtlich) mit denen des Außenraumes, d.h. außerhalb des im Zusammenhang bebauten Gebietes, vernetzen soll
- Schaffung bzw. Erhaltung von Grünzonen entlang der Fließgewässer und teils vorhandener linearer Grünstrukturen

---

<sup>19</sup> Ebenda, S.38 ff

<sup>20</sup> Rüppel, B., Rüppel, R.: Landschaftsplan Ellerau. Teil 2: Entwicklung, Hamburg 1991, S.7 ff

- Freihalten der Gewässerniederungen von intensiver Bewirtschaftung und Bebauung zur Erhaltung von Frischluftentstehungsgebieten sowie zum Schutz des Grundwassers vor Nährstoffeintrag
- Flächenextensivierung entlang der Fließgewässer Pinnau, Krumbek, Ebach, mit Schaffung von naturnahen Biotopstrukturen zur Steigerung der ökologischen Funktionen
- Förderung von Biotopstrukturen mit Schaffung, Erhaltung und Pflege von naturnahen Flächen aus Feuchtbereichen, Stillgewässern und Gehölzbiotopen, Knicks
- Landschaftliche Einbindung des Ortsrandes entlang des Siedlungsgebietes und der Gewerbeflächen
- Geregelter Oberflächenwasserabfluss mit Schutzeinrichtungen zum Abfangen von Gewässerverunreinigungen vor der Einleitung in die Fließgewässer
- Förderung einer grundwasserschonenden Landwirtschaft im Einzugsgebiet des geplanten Wasserschutzgebietes
- Stärkung der Erholungsfunktionen von Land- und Forstwirtschaft, insbesondere durch Förderung von extensiven Naherholungseinrichtungen
- Gezielte Ansiedlung von Wohnbauflächen im Bereich der bereits zusammenhängend bebauten Gebiete in der Nähe des Ortszentrums
- Besondere Beachtung des Umweltschutzes bei vorhandenen und neu auszuweisenden Gewerbe- und Industriegebieten.

## **10. Infrastrukturelle Ausstattung**

### **10.1 Gemeinbedarf / Öffentliche Einrichtungen**

#### **Schulen und Kindergärten**

Grundschule an der Dorfstraße (245 Schüler)

Weiterführende Schulen mit ausreichenden Kapazitäten für Ellerauer Schüler befinden sich in der zwei bis drei Kilometer entfernten Stadt Quickborn (Schulzentrum am nördlichen Ortsausgang).

Spielstube im alten Schulgebäude (50 Plätze)

Evangelische Kindertagesstätte (120 Plätze)

Auch bei einer nennenswerten Erhöhung der Einwohnerzahl Elleraus wären voraussichtlich keine weiteren Kindergartenplätze notwendig, da zwei volle Geburtenjahrgänge von derzeit 40 - 45 Kindern aufgenommen werden können und darüber hinaus die Spielstube zur Verfügung steht. Für Kinder unter drei Jahren sind keine Krippenplätze vorhanden, der Bedarf wird über Tagesmuttergruppen abgedeckt. Sollte dennoch zukünftig Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte entstehen, ließe sie sich im Bereich der neu dargestellten Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen unterbringen.

### Gesundheitsversorgung

1 Apotheke

1 Zahnarzt

1 Gemeinschaftspraxis: praktischer Arzt und Internist

weitere Fachärzte in Quickborn;

Krankenhaus im ca. 6,5 km entfernten Henstedt-Ulzburg

### Soziale Dienste

1 Feuerwehration

1 evangelische Kirche

Jugendräume mit zahlreichen Gruppen am Bürgerhaus

Seniorentreff im Bürgerhaus

Seniorenheim mit 35 Altenwohnungen, Seniorentagesstätte (in Planung)

5 öffentliche Spielplätze, 1 Schulsplatz

## Sport / Kultur

- 1 Sportplatz mit zwei Fußballfeldern und einem Kleinspielfeld
  - 2 Schulsport halls (es besteht zusätzlicher Raumbedarf für Tanzsport und Gymnastik), 1 Sporthalle am Bürgerhaus mit Sportlerheim
  - 1 Tennishalle
  - 6 Tennisplätze, z.Zt. besteht Erweiterungsbedarf
  - 1 Freibad
  - 1 Festplatz
  - 1 Reithalle und Reitgelände
  - 1 Musikpavillon als Übungsraum für Musikgruppen aller Art
- Bürgerhaus mit Bibliothek und Heimatmuseum; die vorhandenen Veranstaltungsräume reichen zur Zeit aus, für größere Veranstaltungen werden gelegentlich die Sporthallen genutzt

Die **Polizeistation** der Gemeinde Ellerau befindet sich in der Dorfstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule und Feuerwehr. Das Ellerauer **Rathaus** liegt im mittleren Abschnitt des Berliner Damms und beherbergt als Außenstelle des Amtes Kaltenkirchen-Land die örtliche Gemeindeverwaltung.

Im Ellerauer Gemeindegebiet gibt es keinen **Friedhof**, der nächstgelegene befindet sich am Harksheider Weg in Quickborn-Heide. Die Anlage eines eigenen Friedhofs in Ellerau wird von der Gemeinde gewünscht. Die Entscheidung darüber ist abhängig davon, ob und in welchem Umfang das Gemeindegebiet Teil des geplanten Wasserschutzgebietes wird.

Freizeitbezogene und soziale Einrichtungen liegen schwerpunktmäßig im zentrumsnahen Bereich der Krumbek-Niederung und nördlich der Dorfstraße auf dem Schulgelände. Flächen für eventuell zusätzlich benötigte kulturelle und soziale Einrichtungen können im Zuge einer Erweiterung der Siedlungsflächen in diesen neu entstehenden Gebieten untergebracht werden.

### 10.2 Private Versorgungseinrichtungen

Die Versorgungseinrichtungen der Gemeinde zur Deckung des täglichen Bedarfs der Ellerauer Bevölkerung sind ausreichend. Die Deckung des längerfristigen Bedarfs kann im Quickborner Ortszentrum erfolgen, das sich in ca. zwei bis drei Kilometer Entfernung befindet.

\* 4

## Versorgungseinrichtungen in Ellerau

### Postamt

Supermarkt und Ladenzeile in den Wohngebieten am Berliner Damm

mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an der Bahnstraße auf Quickborner Gemeindegebiet (dienen aufgrund ihrer Lage überwiegend der Versorgung der Ellerauer, sind aber nur unzureichend mit der Ellerau verknüpft)

Hotel und Gaststätte (Dorfstraße), Cafés im Zentrumsbereich und im Park  
vier weitere Gaststätten

### 10.3 Naherholung

Im Anschluß an den Siedlungsbereich entstand in den letzten Jahren entlang des Krumbeks eine Parkanlage mit mehreren Teichen, die gleichzeitig auch als Regenrückhaltebecken dienen. Gemäß einer Empfehlung der Landschaftsplanung soll auch der östliche Niederungsbereich des Krumbeks zu einer Grünanlage und ökologischen Ausgleichsfläche entwickelt werden.<sup>21</sup> An der Dorfstraße liegt - umgrenzt von landwirtschaftlichen Nutzflächen - ein Kleingartengebiet; ein Erweiterungsbedarf besteht derzeit nicht. Im Außenbereich sollen die Niederungsbereiche der Pinnau und Gronau sowie das geplante Landschaftsschutzgebiet nördlich der Dorfstraße neben ihren besonderen ökologischen Funktionen auch Erholungsfunktionen übernehmen. Die Wandermöglichkeiten beschränken sich bisher auf ausgebaute Landstraßen und Feldwege. Die Landschaftsplanung schlägt hier den Ausbau eines Wanderwegenetzes vor.<sup>22</sup>

### 10.4 Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung der Gemeinde Ellerau wird durch folgende Verkehrsstrassen sichergestellt:

- **Autobahn BAB 7**, die am östlichen Rande Elleraus verläuft und über die Anschlußstelle Quickborn zu erreichen ist,
- **AKN-Strecke** (Eisenbahn über Hamburg-Altona, Kaltenkirchen nach Neumünster), die an der südlichen Grenze Elleraus verläuft mit Haltepunkt in Ellerau und

<sup>21</sup> Rüppel, B., Rüppel, R.: a.a.O., Teil 2, S.14

<sup>22</sup> Ebenda, S.11

- die **Hauptverkehrsstraßen L 234** (Alvesloher Straße - Berliner Damm) als überörtliche Verkehrsanbindung nach Norden zur Gemeinde Alveslohe und **L 76** (Ellerauer Straße - Bahnstraße - Friedrichsgaber Straße) zur Anbindung an die südlich liegenden Gemeinden Quickborn und Norderstedt.

Die südlich verlaufende **L 76** ist die wichtigste Zufahrtsstraße nach Ellerau. Im Einmündungsbereich von Friedrichsgaber Straße (Autobahnzufahrt) und Berliner Damm (Ortszufahrt) kommt es infolge der HAUPTerschließungsfunktion zu größeren Verkehrsengpässen (13.000 Kfz/24 Stunden<sup>23</sup>). Im Einmündungsbereich Bahnstraße/Berliner Damm verschärft sich die Situation noch zusätzlich durch die hier kreuzende AKN-Linie. Durch den Verkehrsengpaß Bahnstraße wird auch der Schwerlastverkehr von und zu den Gewerbegebieten in Ellerau und Quickborn Heide beeinträchtigt. Der L 76-Ausbau ist im Regionalplan als Aus- und Neubaumaßnahme mit dringlichem Bedarf vorgegeben.

Die **Bahnstraße** stellt in Verbindung mit der parallelverlaufenden AKN-Trasse besonders für die Fußgänger eine räumliche Barriere dar. Die Möglichkeit der Verknüpfung Elleraus mit dem Stadtteil Quickborn-Heide - insbesondere die Verknüpfung der Versorgungseinrichtungen und der Grünzüge/Landschaftsräume über Fuß- und Wanderwege - ist genauer zu überprüfen.

Der **Berliner Damm** ist die verkehrintensivste Hauptverkehrsstraße der Gemeinde (5.000 bis 7.000 Kfz/24 Stunden<sup>24</sup>). Über den Straßenzug wird neben der Ortsmitte auch ein großer Teil der Wohngebiete erschlossen.

Die **K 24 (Dorfstraße)** als weitere Hauptverkehrsstraße erschließt den nördlichen Teil des Ortsbereiches.

Im Gemeindegebiet liegen die Stellplätze zumeist ebenerdig oder in Tiefgaragen auf Privatgrundstücken. Z.Zt. besteht kein Parkdruck, der Anteil der öffentlichen Parkplätze ist ausreichend.

Insgesamt gesehen ist die Anbindung der Gemeinde Ellerau an das überörtliche Straßen- und Schienennetz als gut zu bezeichnen. Allerdings führt die Erreichbarkeit der Siedlungsflächen über den Knotenpunkt Bahnstraße/Ellerauer Straße in den Verkehrsspitzenzeiten zu Engpässen. Dies wird sich bei der Darstellung neuer Bauflächen bei dem derzeitigen Stand der Verkehrsführung vermutlich verschärfen. Die seit langem in der Planung und Diskussion stehende Trassenverlegung der L 76 als Direktverbindung zwischen BAB 7 und B 4 auf Quickborner Gebiet könnte die erforderliche Entlastung schaffen. Das Verkehrsaufkommen auf der Bahnstraße würde sich dann voraussichtlich halbieren (siehe Verkehrsrahmenplan der Stadt Quickborn).

---

<sup>23</sup> vgl. Streckenbelastungsplan, Erhebung vom 27. Mai 1991, in: Verkehrsberuhigung Gemeinde Ellerau, argeplan-Stuttgart und Planungsbüro Billinger, Stuttgart 1991, S.13

<sup>24</sup> Ebenda

**Für das Ortsgebiet werden in einem Verkehrsberuhigungsgutachten<sup>26</sup> folgende Konflikte hervorgehoben:**

- Unfallschwerpunkte durch Überlagerung der Faktoren Hauptverkehrsknotenpunkt, zu breite Fahrbahn bzw. überdimensionierte Straßenkreuzung, großes Fußgänger- und Radfahreraufkommen durch Randnutzungen wie Schule, Einzelhandel sowie Kreuzungspunkte von AKN-Trasse und Straße bzw. Überweg (Berliner Damm, Ellerauer Straße, Bahnstraße, Dorfstraße, Skandinavienallee)
- geradliniger, geschwindigkeitsfördernder Straßencharakter, z.B. Dorfstraße, Berliner Damm, Schulweg, Moortwiete
- zu schmale Fuß- und Radwege

**Als Ziele für ein Planungskonzept werden genannt:**

- stufenweise Verminderung der Fahrgeschwindigkeit vor Beginn der bebauten Ortslagen durch "Geschwindigkeitstrichter",
- Festlegung des innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes als "Vorbehaltsnetz" und Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit dieses Netzes auf maximal 50 km/h,
- Ausweisung von Tempo-30-Zonen in allen Gebieten mit Fußgängerverkehr und Aufenthaltsfunktionen,
- Unterstützung der verkehrlenkenden Maßnahmen durch flankierende bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Akzeptanz des Konzeptes (z.B. Umgestaltung der Zoneneinfahrten und Einzelmaßnahmen in der Tempo-30-Zone).

---

<sup>26</sup> Ebenda, S.34 ff

## 10.5 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung (Wasserwerk Quickborn)

Ankauf von Wasser und Selbstverteilung durch die Gemeinde Ellerau; 50 % der südwestlichen Gemeindefläche befinden sich im Bereich eines Wasserschongebietes.<sup>26</sup>

Stromversorgung (Stadtwerke Quickborn)

Gasversorgung (Hamburger Gaswerke, Neumünster)

Abfallentsorgung (Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg)

Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband Pinneberg)

Hauptsammler West, Großkläranlage Hetlingen (zuständig für das überörtliche Leitungsnetz)

Für die Ableitung des Regenwassers wurde für die Gemeinde im Januar 1991 ein Generalentwässerungsplan aufgestellt.<sup>27</sup> Dieser beinhaltet insbesondere die Planung für die Errichtung von Regenrückhaltebecken im Gemeindegebiet: die ersten Realisierungsmaßnahmen erfolgen seit 1994.

\* 5

## II. KONZEPTION

### 1. Baulanddiskussion

Als potentielle Bauflächen im Rahmen einer Siedlungserweiterung sind insbesondere bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen näher untersucht worden. Diese Flächen knüpfen entweder unmittelbar an die zentralen Siedlungsbereiche der Gemeinde an oder befinden sich eher peripher in ausgesprochenen Ortsrandlagen.

Je nach Lage und Beschaffenheit der untersuchten Freiflächen ergeben sich unterschiedliche Potentiale und Restriktionen für deren Umwandlung zu Bauflächen, die sich aus folgenden Kriterien ableiten lassen:

- Priorität für die Entwicklung solcher Bauflächen, deren Erschließung mit vorhandenen übergeordneten Planungen (Regional- und Landesplanung) und anderen Fachplanungen ohne Schwierigkeiten in Übereinstimmung gebracht werden kann

<sup>26</sup> vgl. Rüppel, B. Rüppel, R.: a.a.O., Teil 1, S.7

<sup>27</sup> Vollmers + Vick: Generalentwässerungsplan - Neubau von Regenrückhaltebecken in der Gemeinde Ellerau, Bad Segeberg 1991

- weitestgehende Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorschläge
- Vermeidung einer Zersiedelung des Landschaftsraumes und Konzentration der Siedlungsentwicklung auf festgelegte Schwerpunkte
- Berücksichtigung der Planungen für Landschafts- und Wasserschutzgebiete
- Ausnutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten
- Vermeidung negativer Effekte für die vorhandenen Wohngebiete (hohes Verkehrsaufkommen durch Wohngebiete, Lärmimmissionen)
- Berücksichtigung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bei Darstellung neuer Bauflächen vor dem Hintergrund der Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe durch geeignete Rahmenbedingungen
- Bodengüte und Bodenbeschaffenheit

Generell nicht einbezogen werden Flächen, deren Inanspruchnahme eine Verdrängung ökologisch wertvoller Naturräume oder eine Zersiedelung des Außenbereiches zur Folge hätte. Eine verdichtete "Innenentwicklung" ist daher - bei Realisierung von ortsbild- und landschaftsangepaßten Bauweisen - einer aufgelockerten Siedlungsentwicklung mit hohem Flächenverbrauch vorzuziehen, d.h. die Inanspruchnahme möglichst weniger Flächen bei stufenweiser Realisierung der Siedlungserweiterung.

Die Untersuchung der Flächen hinsichtlich ihrer möglichen Ausnutzung als Wohn- oder gemischte Bauflächen bei unterschiedlichen Bauformen (Geschosßbauten, Reihenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) und Dichten bestätigte, daß die nordöstlich des Ortszentrums zwischen Dorfstraße und AKN-Bahnlinie gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen die o.g. Kriterien für eine landschaftsverträgliche Siedlungserweiterung weitgehend erfüllen:

- Anschluß an die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche
- gute nutzungsstrukturelle Einbindung in die Ortslage möglich
- gute Erschließungsmöglichkeiten durch vorhandene Infrastruktur; Ortszentrum in fußläufiger Entfernung
- Erhalt landschaftlicher Bezüge durch naturraumverbindende Grünachsen als (naturschutzrechtlich erforderliche) Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei einer Überbauung
- keine ungewollte Verdrängung landwirtschaftlicher Nutzungen, da Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gegeben ist, u.a. wegen der schlechten Acker- und Grünlandbodenqualität.

Auf Grundlage der im Rahmen der Baulanddiskussion eingehender behandelten Flächen wurden **zwei Entwicklungsvarianten** ausgearbeitet, die unterschiedliche Aussagen hinsichtlich der Zuordnung von Wohnbau- zu gemischten Bauflächen und deren Dimensionierung enthalten.

Während die erste Variante die Ausbildung breiter Grünachsen zwischen den neuen Siedlungsgebieten vorsieht, wurden bei dem zweiten Vorschlag Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen - bei möglichst geringer Flä-

cheninanspruchnahme - in kompakter Form untergebracht. Beide Varianten umfassen einen Bereich, der zwischen der Dorfstraße und des Krumbeks liegt und in östlicher Richtung über den Schulweg hinausgeht.<sup>28</sup>

Im Unterschied zur Variante 2, reichen bei Variante 1 die Wohnbauflächen sogar noch über den Kleingartenstreifen östlich des Schulwegs hinaus. Diese Ausdehnung ist im Zuge der innergemeindlichen Diskussion (Ausschuß- und Gemeindevertretersitzungen, Bürgerversammlung) auf das im vorliegenden Plan dargestellte Maß reduziert worden.

## 2. Konzeptionelle Grundzüge des F-Plans

Grundsätzlich wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf eine **geordnete städtebauliche Entwicklung** Elleraus, unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner und Bewohnerinnen Elleraus, geachtet.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind neu aufgenommenen **Wohnbauflächen** (rd. 23 ha) **vorrangig innerhalb des Siedlungsverbandes** im Bereich Berliner Damm (L 234), Dorfstraße (K 24), Schulweg und AKN-Bahnlinie konzentriert worden. Dabei soll die gute Verflechtung der Siedlungsbereiche mit dem Landschaftsraum als wesentliches Qualitätsmerkmal Elleraus durch den Erhalt und die weitere Entwicklung einer Grünzone entlang des Krumbeks sowie durch eine aufgelockerte Bauweise in den Randlagen der Ortslage bewahrt werden.

**Der Schwerpunkt dieser neuen Flächen für den Wohnungsbau liegt östlich und nördlich des Ortszentrums** auf z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Grundsatz dieser Erweiterung ist die Arrondierung der wenig zusammenhängenden Siedlungsstruktur innerhalb der Ortslage durch neuen Wohnungsbau in einer verdichteten, flächensparenden Bauweise.

Im **zentralen Siedlungsbereich** stellt der F-Plan - im Umfang von ca. 10,6 ha - neue Wohnbauflächen dar. Dies geschieht vor allem in Hinblick auf die Lagegunst dieser Flächen, aber auch um unnötige Eingriffe im Außenbereich zu vermeiden. Die Wohnbauflächen innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils werden eng verzahnt mit Grünflächen, sowie gemischten oder auch gewerblichen Bauflächen. Dies ist - angesichts der geplanten Expansion im Wohnungsbau und dem damit einhergehenden Bevölkerungszuwachs - dringend erforderlich, um zum einen die Infrastruktureinrichtungen entsprechend anpassen zu können und zum anderen die naturräumlichen Potentiale Elleraus (s. z.B. Renaturierung der Krumbek, das Offenhalten von Grünzügen bis ins Ortszentrum) zu erhalten.

Auch entlang der AKN-Strecke östlich des Bahnhofs sind aufgrund der zentralen Lage neue Wohnbauflächen dargestellt. Durch die Nähe zu den Bahnanlagen wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß die Grundstücksflächen dadurch bestimmten Rahmenbedingungen unterliegen.

---

<sup>28</sup> Diese Entwicklungsvarianten sind mit Erschließungsmöglichkeiten, Bebauungsart und -dichte sowie Infrastrukturangeboten in einem Zwischenbericht vom März 1992 enthalten

Nachdem die Wohnbaupotentiale im zusammenhängend bebauten Ortsbereich weitgehend ausgenutzt worden sind, **werden in den Randbereichen aufgrund der starken Baulandnachfrage und der prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Region weitere Wohnbauflächen dargestellt.**

In der Tat hat hier - im Vergleich zu den Planungen der 70er und 80er Jahre - eine Neubewertung stattgefunden, da erst seit den 90er Jahren die Metropolregion Hamburg wieder stark expandiert. U.a. hat die Bevölkerungszunahme in der Region zu einer drastischen Verknappung und Verteuerung von Wohnbauland geführt. Entsprechend ihrer Einstufung als einem der Hauptsiedlungsbereiche in der Entwicklungsachse Norderstedt-Kaltenkirchen und der explizit genannten Industriefunktion Elleraus hat die Gemeinde in erhöhtem Maße regionale Pflichten zu übernehmen und diesbezüglich Vorsorge zu leisten. Der Umfang der dargestellten Wohnbauflächen / gewerblichen Bauflächen ist daher stets im regionalen Kontext zu betrachten.

Die neuen Wohnbauflächen werden unter **Erhalt umfangreicher, von Bebauung freizuhaltender Areale im Siedlungsraum** entwickelt. Diese bleiben als breite, landschaftsverbindende Grünachsen und Frischluftschneisen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung erhalten, die im Süden in der Nachbargemeinde Quickborn ihre Fortsetzung finden und auch zukünftig die für die Siedlungsgebiete Elleraus typischen Sichtbeziehungen in die Landschaft sicherstellen sollen. Sie sind zudem als **potentielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** bei Eingriffen in Natur und Landschaft zu sehen, die durch die Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen hervorgerufen werden.

Bauflächen in der Umgebung des Ortszentrums sollen wegen ihrer besonderen Lagegünst (vorhandene Infrastruktureinrichtungen und öffentliche Grünflächen, ÖPNV) vorrangig - in flächensparender Bauweise - mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern bebaut werden. Die Wohnbebauung soll sich schrittweise in Richtung Osten von Mehrfamilienhäusern zu Reihenhäusern und Hausgruppen bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern auflockern.

Die Gemeinde sieht sich der Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen, insbesondere aufgrund der Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser gegenüber und orientiert sich gleichzeitig an der bestehenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen, in den letzten Jahren entstandenen Bebauung im Gemeindegebiet. Darin begründen sich die Darstellungen von Wohnbauflächen im östlichen Bereich des Gemeindegebiets, wo Erschließung / Infrastruktur vorhanden ist und zum großen Teil eine Arrondierung bestehen der Siedlungsteile vorgenommen werden kann, in Abwägung gegenüber einer flächenhaften Entwicklung neuer Wohngebiete mit neu zu erstellender Erschließung und Versiegelung im zentralen Bereich der Gemeinde.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß dadurch die dörflich geprägte Siedlungsstruktur, die auch durch die Erhaltung großflächiger Freiräume innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs gekennzeichnet ist, erhalten bleibt. Zudem bestehen keine landschaftsplanerischen Bedenken gegen diese Darstellungen.

Aus Gründen der o.g. Vorsorgepflicht hat die Gemeinde deshalb zusätzlich Arrondierungen vor allem im **Nordosten** der Gemeinde vorgenommen im Anschluß an die hier vorhandene Bebauung. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um eine **straßenbegleitende Bebauung**. Durch den Anschluß an die bestehende Bebauung wird zum einen einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt, zum anderen können vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die Neubebauung genutzt werden bzw. wird deren Ausbau und Erneuerung erst rentabel. Zudem wurde eine bauliche Entwicklung in diesem nordöstlichen Teil durch die dort für einen großen Bereich bestehende Innenbereichssatzung auch planerisch gefestigt, die auch die Grundlage für bereits erteilte Baugenehmigungen bildete.

Die neuen Wohnbauflächen in diesem Bereich nähern sich bis etwa 150 m an die östlich gelegene BAB 7, was noch deutlich unterhalb des aus Lärmschutzgründen erforderlichen Abstandes liegt. Zusätzlich werden in diesem Bereich Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm getroffen. Somit handelt es sich bei der Darstellung neuer Wohnbauflächen ausschließlich um Flächen, bei denen Maßnahmen zum Lärmschutz vorgenommen werden können. In diesem Zusammenhang sind bei Neubebauung bauliche Maßnahmen wie Grundrißanordnung, passiver Lärmschutz bei der Konstruktion von Gebäuden, Anordnung und Sicherung geschützter Freiräume auf den Grundstücke. Diese sind ggf. durch bauliche Maßnahmen wie Errichtung eines Lärmschutzwalls oder -wand und Bepflanzung zu ergänzen.

Um ein **konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung** sicherzustellen - im Nordosten Elleraus befinden sich noch einige wenige landwirtschaftliche Betriebe -, sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Bereich Abstandsregelungen zu berücksichtigen. Diese sind nach der Rücknahme der geplanten VDI-Richtlinie 3473 (Emissionsminderung Tierhaltung - Rinder) im Mai 1996, die die Grundsätze für die Abstandsfindung zwischen künftiger Wohnbebauung und bestehenden bzw. expandierenden Tierhaltungen festgelegt sollte, derzeit nicht rechtlich verbindlich. Von der Landwirtschaftskammer wird ein Mindestabstand von 100 m empfohlen.

Durch die Darstellung zentrumsnaher Wohnflächen einerseits und zusätzlicher Wohnbauflächen in der Nähe bestehender Einfamilienhaussiedlungen andererseits wird zudem ein breites Spektrum verschiedener Nutzungsanforderungen abgedeckt. Auf den neu dargestellten zentrumsnahen Wohnbauarealen wird z.B. im Unterschied zu den Flächen der Randbereiche eine deutlich höhere Nutzungsintensität (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser) angestrebt.

**Die neuen gewerblichen Bauflächen (12,5 ha) befinden sich zwischen der BAB 7 und der östlichen Gemeindegrenze.** Die Darstellung dieser neuen gewerblichen Bauflächen ist insbesondere im Hinblick auf die Ellerauer Bürger erfolgt, um wohnungsnahen Arbeitsplätze zu schaffen. Die Lage in der Entwicklungsachse und die Sicherung der Ellerau zugewiesenen Industriefunktion (vgl. Regionalplan) fordern eine diesbezügliche Flächenvorsorge. Durch die Anlage eines Gewerbegebietes im Osten wird eine Lärm- und Geruchsbelästigung für die Bewohner Elleraus minimiert, da durch die Standortwahl eine große Distanz zur Wohnbebauung besteht, und die Emissionen aufgrund der vorherrschenden Windrichtung nach Osten und nicht in den Siedlungsbereich getragen werden.

Immissionen, die den Wohnwert Elleraus beeinträchtigen, sind aufgrund der abgelegenen Lage zu den Wohnbauflächen kaum zu erwarten. Durch die Lage außerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches können gleichsam die Ziel- und Quellverkehre des neuen Gewerbegebietes weitgehend an Ellerau vorbeigeführt werden, so daß lediglich auf der Bahnstraße mit zusätzlichen Belastungen zu rechnen ist. Dabei ist in Richtung der BAB 7 eine Splittung des Verkehrs in östliche und westliche Richtung - in Abstimmung mit der Nachbargemeinde - möglich. Ein potentieller Engpaß liegt in der Einmündung Bahnstraße/Friedrichsgaber Straße, hier ist eine neue Trassenführung in der Diskussion. Innerhalb der Fläche sollen auch die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Entlang der BAB ist ein 40 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten (s. unten). Das Gelände ist zur offenen Landschaft hin abzugrenzen und einzugrünen, ebenso ist eine Eingrünung zur AKN-Trasse und Bahnstraße vorzusehen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB 7 sind im Vorwege der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, landschaftsplanerische Planungskriterien sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Durch die Besiedlung neuer Flächen und die entsprechende Zunahme der Wohnungs- und Einwohnerzahl wird das bestehende Straßensystem und insbesondere die Dorfstraße größere Verkehrsmengen aufnehmen müssen als bisher, was bei dem dortigen Verkehrsaufkommen von rund 2.200 Kfz/24 Std. unproblematisch ist. Wichtig bei der Realisierung ist jedoch, daß die in dem vorliegenden Verkehrsberuhigungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Schule, durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen. Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen längs der BAB 7 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden (§ 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz, s. Anbauverbotszonen in der Planzeichnung). Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt entlang der Landesstraßen Nr. 76 und 234 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein). Es sei darauf hingewiesen, daß Immissionsschutz nicht von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs gefordert werden kann.

Im Rahmen der Neuplanung wird das bestehende Rad-, Fuß- und Wanderwegenetz als Verbindung zwischen den neuen und bestehenden Wohngebieten sowie zwecks besserer Anbindung an den Landschaftsraum weiter entwickelt. Als konzeptionelle Grundlage dient hierfür der Landschaftsplan, Teil 2 - Entwicklung - sowie dessen 1. Fortschreibung. Dabei sind auch folgende Fußwegeverbindungen in das Gebiet der Stadt Quickborn sicherzustellen:

- vom Bahnhof Ellerau über die Bahntrasse und Bahnstraße in den Ohlmühlenweg (Stadt Quickborn)
- vom Luisenweg (Bauhof Ellerau) mit Überquerung der Gronau über Langeloh/Mühlenberg (Stadt Quickborn) zum Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium Quickborn (sicherer Schulweg).

- vom AKN-Haltepunkt Tanneneck/Buchenweg über die AKN-Trasse/Bahnstraße nach Quickborn-Heide West

Angestrebt wird außerdem eine Weiterführung des Fuß- und Wanderweges entlang des Krumbeks zwischen Schulweg und Katzenstieg.

Im Bereich der dargestellten Grünflächen entlang des Krumbeks mit ihrer guten Anbindung an die bestehenden und neuen Wohngebiete besteht die Möglichkeit, weitere soziale und freizeitbezogene Infrastruktureinrichtungen wie z.B. einen Spiel- und einen Bolzplatz einzurichten. Ein weiterer Schwerpunkt für infrastrukturelle Einrichtungen (Schule, Sportanlagen) liegt an der Dorfstraße; die vorhandenen Flächenpotentiale in diesem Bereich sind z.B. für eine Erweiterung der Sporteinrichtungen zu nutzen.

Im Bereich des Krumbeks sind Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Baches sowie seiner Uferzonen gemäß der Entwicklungsvorschläge des Landschaftsplanes durchzuführen. Möglichkeiten für die naturnahe Umgestaltung des Krumbeks östlich des Schulwegs sind im westlichen und östlichen Bereich des Krumbeks außerhalb der bestehenden, unmittelbar an das Ufer angrenzenden Siedlungsflächen im F-Plan vorgesehen. An den Verbandsgewässern ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein mindestens fünf Meter breiter Unterhaltungsstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, dieses ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Baugenehmigungen zu berücksichtigen..

### **3. Darstellung der neuen Bauflächen**

Im Flächennutzungsplan werden neue Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt rd. 23 ha dargestellt. Legt man eine Baudichte von durchschnittlich ca. 40 - 45 WE/ha für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser und 20 - 25 WE/ha für freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser zugrunde, so ergeben sich - bei einer Flächeninanspruchnahme von jeweils ca. 10 ha - ca. 200 bzw. 400 Wohneinheiten als rechnerischer Ansatz. Diese Flächenansätze reduzieren sich um Flächen für grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie Verkehrsflächen. Damit ergeben sich Flächen für eine Anzahl von ca. 350 - 450 Wohneinheiten; dies entspricht dem errechneten Bedarf bis zum Jahre 2010.

Gemischte Bauflächen von ca. 1,2 ha werden im östlichen Bereich der Moortwiete dargestellt.

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen sind ca. 12,5 ha hinzugekommen, die sich im Osten des Gemeindegebietes, - zwischen der BAB 7 und der östlichen Gemeindegrenze - befinden.

### Wohnbaufläche zwischen Richtweg, Schulweg und AKN

**Lage:** östlich des fußläufig erreichbaren Ortszentrums, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ellerau

**Größe:** 3,8 ha

**Bodenart:** Sand, Grundwasser 2,0 m unter Geländeniveau, Gelände 26,5 m üNN

**Bebauung:** überwiegend Reihenhäuser und Hausgruppen, im Bereich Schulweg Einzel- und Doppelhäuser (auch in zweiter Reihe möglich)

**Erschließung:** Verlängerung einzelner Erschließungsstraßen lediglich als Fuß- bzw. Radwege (zwischen Mittelweg/Hamburger Weg und dem Steindamm keine direkte Straßenverbindung zur Vermeidung von durchgehendem Verkehr zum Industrie- und Gewerbegebiet)

**Restriktionen:** Erhalt der Knicks und Baumreihen ; Abschirmung der Wohnbebauung vor Lärmemissionen der AKN und der Bahnstraße durch einen Lärmschutzwall entlang der AKN-Trasse; Einfriedungen zum Bahngrundstück ohne Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage und in Abstimmung mit der AKN; keine Behinderung des Eisenbahnbetriebes durch Anpflanzungen auf den Anliegerflächen und Einhaltung der Pflanzabstände für Bäume und Sträucher; keine Entwässerung der Grundstücksflächen auf das Bahngrundstück; hinsichtlich baulicher Anlagen entlang der AKN-Strecke sowie hinsichtlich Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen Hinweis auf den Abschnitt II, §§ 6 und 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995

**Sonstiges:** Fläche ist bereits für Wohnnutzung vorgesehen (eingestelltes Planverfahren)

### Wohnbaufläche zwischen Kirchenstieg, Dorfstraße, Schulweg, Krumbek

**Lage:** südlich Dorfstraße zwischen Kirchenstieg und Schulweg in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum; innerhalb des Siedlungsverbandes zwischen bestehenden Wohngebieten, Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen

**Größe:** 5 ha

**Bodenart:** Sand/lehmgiger Sand, Grundwasser ist 2,0 m unter dem Geländeniveau, Gelände ca. 26 m üNN; Bodengüte: mäßiger Ackerboden, AZ 21-30

**Bebauung:** im Westen Mehrfamilienhäuser, im Osten Reihenhäuser

**Erschließung:** Königsberger Straße und Dorfstraße

**Restriktionen:** Gliederung des Gebiets durch Knicks und Baumreihen; Abschirmung der Wohnbebauung vor Lärmemissionen der südlich angrenzenden Sport- und Freizeitnutzung (Tennisplätze, Festplatz) durch einen 50 m breiten Grünstreifen

### Wohnbaufläche Schulweg I

**Lage:** östlich des Schulwegs zwischen Bebauung an der Dorfstraße (Feuerwehr) und bestehendem Wohnhaus nördlich des Krumbeks

**Größe:** 1,5 ha

**Bodenart:** Sand, **Bodengüte:** schlechter bis mäßiger Ackerboden, AZ 21 - 40, **Gelände** ca. 26,5 m üNN

**Bebauung:** Einzel- und Doppelhäusern

**Erschließung:** über den Schulweg

**Restriktionen:** keine

### Wohnbaufläche Schulweg II

**Lage:** östlich des Schulwegs zwischen Krumbek und bestehender Wohnbebauung (Am Felde)

**Größe:** 0,8 ha

**Bodenart:** Sand, **Bodengüte:** mäßiger Grünlandboden GZ 31 - 40, **Gelände** . 26 m üNN

**Bebauung:** freistehende Einfamilienhäuser

**Erschließung:** über den Schulweg bzw. Zuwegung zum Regenrückhaltebecken

**Restriktionen:** Zuwegung vom Schulweg zum neuen Regenrückhaltebecken ist sicherzustellen; öffentliche Grünfläche entlang des Krumbeks

### Wohnbaufläche Moortwiete I

**Lage:** westlicher Teil der Moortwiete (Abschnitt Dorfstraße/Eichenweg) an der Südseite der Straße

**Größe:** 1,4 ha

**Bodenart:** Sand, **Bodengüte:** 21-30 AZ, **Gelände** ca. 28,5 m üNN, **Grundwasser** in ca. 2 m Tiefe

**Bebauung:** freistehende Einfamilienhäuser

**Erschließung:** über die Dorfstraße

**Restriktionen:** Erhalt des Knicks entlang der Moortwiete; Immissionschutzgutachten im Vorwege der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben notwendig

## Wohnbaufläche Moortwiete II

**Lage:** westlicher Teil der Moortwiete (Abschnitt Dorfstraße/Eichenweg) an der Nordseite der Straße

**Größe:** 2,2 ha

**Bodenart:** Sand, **Bodengüte:** 21-30 AZ, **Gelände** ca. 28,5 m üNN, **Grundwasser** in ca. 2 m Tiefe

**Bebauung:** freistehende Einfamilienhäuser

**Erschließung:** über Moortwiete und Eichenweg

**Restriktionen:** Immissionsschutzgutachten im Vorwege der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben notwendig; nach Landeswaldgesetz ist ein Teil der Fläche als Waldfläche eingestuft und wurde in den Entwurf des Landschaftsplanes übernommen; nach Auskunft des Forstamtes Segeberg kann auf Antrag des Eigentümers eine Umwandlung der Waldfläche in Wohnbaufläche gegen Ersatzaufforstung an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet entsprechend den dann geltenden Richtlinien in Aussicht gestellt werden.

## Wohnbaufläche Moortwiete III

**Lage:** nördlich der Moortwiete zwischen Eichenweg und Dreiüm

**Größe:** 3,6 ha

**Bodenart:** Sand, z.T. anlehmiger Sand; **Bodengüte:** 21-30 AZ, z.T. 31-40 AZ; **Gelände** ca. 28,5 m üNN; **Grundwasser** in ca. 2 m Tiefe

**Bebauung:** freistehende Einfamilienhäuser (straßenbegleitend)

**Erschließung:** über Dreiüm und Eichenweg

**Restriktionen:** erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Fläche selbst vorzunehmen; Immissionsschutzgutachten im Vorwege der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben notwendig

### Wohnbaufläche Moortwiete IV

**Lage:** südlich der Moortwiete zwischen Buchenweg und Tanneneckweg  
**Größe:** 1,7 ha  
**Bodenart:** Sand, Gelände ca. 31 m üNN, Grundwasser in ca. 2 m Tiefe  
**Bebauung:** freistehende Einfamilienhäuser (straßenbegleitend)  
**Erschließung:** Pfeifenstielererschließung von Norden (Moortwiete)  
**Restriktionen:** Immissionsschutzgutachten gem. § 26 BImSchG im Vorwege der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet notwendig; Abschirmung gegen BAB und Gewerbegebiet durch Lärmschutzwall an der Südseite der Wohnbaufläche.

### Wohnbaufläche Moortwiete V

**Lage:** östlicher Teil der Moortwiete  
**Größe:** 1,8 ha  
**Bodenart:** Sand, Gelände ca. 29 m üNN, Grundwasser in ca. 2 m Tiefe  
**Bebauung:** überwiegend bebaut in dörflicher Struktur an der Südseite der Straße, Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der Innenbereichssatzung (1982), auf der nördlichen Seite der Straße Arrondierung dementsprechend, keine planmäßige Erweiterung im F-Plan vorgesehen  
**Erschließung:** über Moortwiete  
**Restriktionen:** lärmbelastet; bei Überplanung des Bestandes grundstücksübergreifende Regelungen zum Lärmschutz notwendig (s.o.)

\* 6

\*\*

## Wohnbaufläche Tanneneckweg

**Lage:** östlich vom Tanneneckweg

**Größe:** 0,7 ha

**Bodenart:** Sand, Gelände ca. 33 m üNN, Grundwasser in ca. 2 m Tiefe

**Bebauung:** Einzel- und Doppelhäuser

**Erschließung:** über Tanneneckweg

**Restriktionen:** lärmbelastet, jedoch durch bauliche Maßnahmen ein gesundes Wohnen möglich; bei Bebauung umfangreiche Maßnahmen zum Lärmschutz: Stellung der Baukörper, Grundrißanordnung, passiver Lärmschutz bei der Konstruktion von Gebäuden, Anordnung und Sicherung geschützter Freiräume auf den Grundstücke, ggf. durch grundstücksübergreifende bauliche Maßnahmen wie Errichtung eines Lärmschutzwalls oder -wand und ergänzender Bepflanzung;

als Waldfläche nach Landeswaldgesetz eingestuft; eine Umwandlung der Gesamtfläche 1991 auf Antrag vom Forstamt Segeberg gegen Ersatzaufforstung in Aussicht gestellt; aufgrund des nach Landeswaldgesetz im späteren Bebauungsplan einzuhaltenden Abstandes von 30 m (mit einer maximal zulässigen Unterschreitung um 5 m) zu der Waldfläche; eine Umwandlung der Gesamtfläche wird gegen Ersatzaufforstung an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet durch den Eigentümer entsprechend den dann geltenden Richtlinien (derzeitiges Flächenverhältnis 1:3) erneut vom Forstamt in Aussicht gestellt.

## Gemischte Bauflächen

**Lage:** östlicher Teil der Moortwiete

**Größe:** 1,2 ha

**Bodenart:** Sand, Gelände ca. 29 m üNN, Grundwasser in ca. 2 m Tiefe

**Bebauung:** straßenbegleitende Einzelbebauung

**Erschließung:** über Moortwiete

**Restriktionen:** lärmbelastet, bei Überplanung Regelungen zum Lärmschutz notwendig

## Gewerbliche Baufläche östlich der Autobahn

**Lage:** zwischen BAB 7, AKN-Bahnlinie und östlicher Gemeindegrenze

**Größe:** 12,5 ha

**Bodenart:** Sand, **Bodengüte:** schlechter Ackerboden AZ 11 - 30, mäßiger Grünlandboden GZ 31 - 40, Gelände von 27,5 - 35 m üNN, Grundwasser in ca. 2 m Tiefe

**Erschließung:** ausgehend von der Bahnstraße

**Restriktionen:** erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Fläche selbst vorzunehmen; Lärmschutz entlang der BAB; künftige Bebauung muß zur BAB 7 einen Abstand von 40 m einhalten; Abgrenzung und Eingrünung der Baufläche zur offenen Landschaft; Eingrünung zur AKN-Trasse und Bahnstraße; Erhalt und Ergänzung der Knicks und Baumreihen

\* 7

Desweiteren erfolgte eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnbauflächen im Bestand entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde für die Flächen, die noch nicht von den Änderungen des Flächennutzungsplans erfaßt worden waren. Dies umfaßt auch eine neue kleine Wohnbaufläche (0,08 ha) im Bereich der Gronau, die bereits voll erschlossen ist, den Uferbereich berücksichtigt und gegen die keine landschaftsplanerischen Bedenken bestehen.

#### 4. Darstellung neuer Grün- und Freiflächen

Insgesamt werden im F-Plan zusätzliche Grünflächen im Umfang von 6 ha dargestellt:

- Sicherung einer wohnungsnahen **Grünfläche** im Bereich **Richtweg/ Heideweg** und eines Wäldchens an der AKN-Linie
- **50 m breiter Grünstreifen** zur Abschirmung der neuen Wohnbauflächen nördlich des Ortszentrums von möglichen, durch den Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen (Tennis, Festplatz) verursachten Emissionen
- ein **Kinderspielplatz** im Westen des Gemeindegebiets, ein Kinderspielplatz im Bereich des Krumbeks nördlich des Brombeerweges
- **Bolzplatz** zwischen Schulweg und Festplatz
- **Gemeindefriedhof** zwischen Moortwiete und Krumbek (3 ha; nähere Ausführungen zur Standortwahl siehe Landschaftsplan)

Die Darstellung von Waldflächen nach Landeswaldgesetz in den Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne übernommen.

## 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Rahmen der geplanten Siedlungsflächenerweiterung Rechnung getragen. So sind alle im Landschaftsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegten Bereiche als Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Im Entwurf zum Landschaftsplan (Stand 1988) ist ein Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen, das in dem aktuell vorliegenden Vorabzug der endgültigen Planfassung des Landschaftsplanes nicht enthalten ist.

Darüber hinaus sind die Flächen als im F-Plan darzustellender Teil der notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu sehen. Die neu dargestellten Bauflächen stellen in der Regel keine ökologisch hochwertigen Flächen dar, vielmehr wird in erster Linie auf bestehendes Ackerland zurückgegriffen.

Geschützte Landschaftsbestandteile wie Knicks oder Baumreihen sind zu erhalten und in die Bebauungskonzepte zu integrieren. Zusätzliche Maßnahmen für die einzelnen Baugebiete sind in den jeweiligen Bebauungs- und Grünordnungsplänen festzulegen (z.B. Knickanpflanzungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes).

Wichtigste Maßnahme im Siedlungsbereich ist die **Renaturierung des Krumbeks** und die ökologische Aufwertung der angrenzenden Flächen. Zusammen mit den anderen Entwicklungsmaßnahmen im Landschaftsraum, insbesondere die Renaturierung der anderen im Gemeindegebiet verlaufenden Bäche und Auen, wird die Vernetzung der einzelnen Maßnahmen als Beitrag für ein überörtliches Biotopverbundsystem ermöglicht. Die Einbeziehung der geplanten Regenrückhaltebecken und des geplanten Regenklärbeckens am Brombeerweg soll deren landschaftsgerechte Gestaltung sicherstellen. Die Gemeinde bemüht sich darüber hinaus, Flächen für Aufforstungsmaßnahmen zu akquirieren. Ein weiterer Schwerpunkt soll die Entwicklung der in Gemeindeeigentum befindlichen Fläche südlich Hellhörn zu einem ökologisch hochwertigen Areal bilden.

Generell sind die Maßnahmen für die dargestellten Flächen zur Entwicklung, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie für die neuen Bauflächen auf Grundlage des vorliegenden Landschaftsplanes zu entwickeln.

## 6. Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß § 15a (1) LNatSchG sind folgende Biotope unter besonderen Schutz gestellt:

1. Moore, Sümpfe, Brüche, Röhrichtbestände, binsen- und seggenreiche Naßwiesen, Quellbereiche, Verlandungsbereiche stehender Gewässer
2. Wattflächen, Salzwiesen, Brackröhrichtbestände
3. Priele, Sandbänke, Strandseen
4. Bruch-, Sumpf-, Auwälder
5. naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte sowie Bachschluchten
6. Weiher, Tümpel und andere stehende Kleingewässer
7. Heiden, Binnen- und Küstendünen
8. Fels- und Steilküsten, Strandwälle und Steilhänge im Binnenland
9. Trockenrasen und Staudenfluren
10. sonstige Sukzessionsflächen außerhalb der bebauten Ortsteile

Im Rahmen der 1. Fortschreibung des zur Zeit vorliegenden Vorabzugs der endgültigen Planfassung des Landschaftsplans werden auf Basis einer vorgenommenen Biotopkartierung folgende Biotypen mit den dazugehörigen Einzelbiotopen vorgeschlagen:

Biotypen		Biotopnummern der Einzelbiotope	
GR	Röhricht	1, 6, 8, 9, 13, 16, 17, 20, 25, 29,	
WA	Auwald	30, 32, 36, 38, 39, 40, 57, 62,	
WE	Erlenbruchwald	65, 66, 68, 70, 74, 75, 79, 80, 83,	
FB	naturnahe + unverbaute Bachabschnitte	87, 89, 95, 97, 100	
SW	Weiher, Tümpel		
SF	Teich		
TG	ruderales Grasflur		

7. Flächenbilanz

Flächenkategorie	F-Plan (1997)
<b>Bauflächen</b>	166,9 ha
• Wohnbauflächen	116,2 ha
• gemischte Bauflächen	5,7 ha
• gewerbliche Bauflächen	39,5 ha
• Gemeinbedarfsflächen	5,5 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	30,0 ha
<b>Grün- und Wasserflächen</b>	20,0 ha
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	79,4 ha
<b>Waldflächen</b>	27,8 ha
<b>Flächen für Landwirtschaft</b>	372,9 ha
<b>Gemeindegebiet insgesamt</b>	697,0 ha

Im Vergleich zum bisher gültigen Flächennutzungsplan haben die Kategorien Wohnbauflächen, (+22,5 ha), gewerbliche Bauflächen (+12,5 ha), Grünflächen (+6,0 ha) sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu Lasten des Flächenanteils der Landwirtschaft (-86,8 ha) an Umfang deutlich zugenommen, während die übrigen Flächenkategorien nahezu unverändert geblieben sind.

Ellerau, den 31.03.1998

  
(Bürgermeister)



**Ergänzung des Erläuterungsberichtes vom April 1998 zum Flächennutzungsplan Ellerau zur**

**AUFLAGENERFÜLLUNG IM RAHMEN DER GENEHMIGUNG**

**Beschlußfassungen aus der Sitzung der Gemeindevertretung Ellerau am 15.04.1999**

\* 1

**Seite 3: Ergänzung nach dem ersten Absatz:**

Außerdem wurde mit Schreiben vom 25./26.03.1996 eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer durchgeführt.

\* 2

**Seite 3: Ergänzung nach dem dritten Absatz:**

Aufgrund eines Verfahrensfehlers im Rahmen der Bekanntmachung der 4. öffentlichen Auslegung wurde diese wiederholt. Die erneute 4. öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.05. bis 03.07.1998. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann zu den Änderungen nach der 3. öffentlichen Auslegung schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.05.1998 in den Kaltenkirchener Nachrichten der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der wiederholten 4. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.1998 den Flächennutzungsplan beschlossen und den Erläuterungsbericht gebilligt.

\* 3

**Seite 7: Korrektur im zweiten Absatz:**

**Streichen:** Eine Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten ist im Regionalplan für Ellerau nicht vorgesehen, um eine weitere Siedlungsentwicklung im Achsenzwischenraum zu vermeiden.

**Einfügen:** Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen östlich der BAB 7 steht mit der Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I in Einklang.

\* 4

**Seite 17: Ergänzung nach dem zweiten Absatz:**

Die damit verbundenen Auflagen und Hinweise der zukünftigen Trinkwasserschutzgebiets-Verordnung werden beachtet.

\* 5

**Seite 21: Ergänzung nach dem ersten Absatz:**

Für die über den Generalentwässerungsplan hinausgehenden Bauflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandenen Rohrquerschnitte der Leitungen, an die angeschlossen werden kann, sowie die Dimensionierung der betreffenden Regenrückhaltebecken zu überprüfen. Ggf. sind in den Bebauungsplänen entsprechende Flächen für erforderliche

Maßnahmen zu Erweiterungen der Entwässerungsanlagen aufgrund der neuen Bauflächenausweisungen vorzusehen.

Für die neu ausgewiesenen Bauflächen entlang der vorhandenen Erschließungstrassen sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert. Für die neu ausgewiesenen Bauflächen im Bereich Königsberger Straße, am Schulweg, am westlichen Bereich der Moortwiete, zwischen Eichenweg und Dreiüm und westlich des Schulweges/nördlich AKN-Trasse ist die Neuanlage von Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen der Telekom vorgesehen.

\* 6

**Seite 31: Ergänzung zur "Wohnbaufläche Moortwiete V", Restriktionen:**

Sicherung der Wohnfunktion im Osten der Gemeinde und Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten in Ellerau, für deren Neuausweisung im Gemeindegebiet relativ geringe Möglichkeiten bestehen, bei gleichzeitiger Nutzung bestehender Erschließungsanlagen und zur Vermeidung der Inanspruchnahme größerer zusammenhängender bisher unbebauter Landschaftsbereiche, in Abwägung gegenüber der vorhandenen Immissionsbelastungen durch Lärm, für die grundstücksübergreifend in der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen getroffen werden können.

\* 7

**Seite 33: Ergänzung vor dem ersten Absatz:**

Die Gemeindevertretung korrigiert klarstellend ihre Beschlußfassungen zu den gewerblichen Bauflächen östlich der BAB 7 vom 28.11.1995 und 13.08.1996 dahingehend, daß sie der Anregung des Umweltministeriums folgt, die Ausgleichsplanung für die Fläche des geplanten Gewerbegebietes weitmöglichst im F-Plan darzustellen. Dies wurde in der Form vorgenommen, daß Aussagen dazu im Erläuterungsbericht enthalten sind; ebenso sind Aussagen zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen im Landschaftsraum darin enthalten. Angesichts der Maßstäblichkeit auf der Ebene des F-Planes (M: 1 : 5.000) könnten hierzu Aussagen in der Planzeichnung nur sehr grob erfolgen. Vor diesem Hintergrund soll die weitergehende Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch auf der Grundlage des Landschaftsplanes erfolgen und dann auch die zu diesem Zeitpunkt geltenden rechtlichen Vorgaben berücksichtigen.

Ellerau, den 13. 08. 99

Beglaubigt



**Ergänzung des Erläuterungsberichtes vom April 1998 zum Flächen-  
nutzungsplan Ellerau zur**

**AUFLAGENERFÜLLUNG IM RAHMEN DER GENEHMIGUNG**

**Beschlußfassungen aus der Sitzung der Gemeindevertretung Ellerau  
am 17.06.1999**

**\*\***

**Seite 31:**

**Wohnbaufläche Moortwiete V:**

Die Fläche wird von der Genehmigung ausgenommen.

Ellerau, den 13.08.99

Beglaubigt

