



# **Städtebaulicher Rahmenplan Lottbek, inkl. Grundschulstandort**

Öffentlichkeitsveranstaltung am 23.02.2026

# Programm

1

**Information:** „Was ist eigentlich ein Rahmenplan?“

2

**Vorstellung:** Rahmenplan Lottbek inkl. Grundschulstandort

3

**Ihre Rückfragen**

4

**Ausblick:** Information zum weiteren Verfahren

# Digital Fragen stellen: Slido

Smartphone: **slido.com**

Event-Code: #lottbek

**Zu welcher Gruppe zählen  
Sie sich?**

WLAN-Name:  
Passwort:

DGH-WLAN-Gast  
VerwAmm531





**Zu welcher Gruppe zählen Sie sich?**

# Programm

1

**Information:** „Was ist eigentlich ein Rahmenplan?“

# Rückblick

2023

- Erstellung einer städtebaul. Studie
- Austausch mit Politik
- Vorstellung der Ergebnisse

2024

- Auftakt Rahmenplanung (16.10.2024)
- Grundlagenermittlung
- Gründung einer Arbeitsgruppe

2025

- Vorentwurf- und Entwurfsphase
- Präsentationen im Bauausschuss
- Arbeitsgruppensitzungen
- Beschluss des Rahmenplans (09.12.2025)

2026

- Bürgerinformationsveranstaltung

# Was ist ein städtebaulicher Rahmenplan?

- Informelles Planungsinstrument
- Im Gegensatz zur Bauleitplanung: keine direkte Rechtsverbindlichkeit
- Rahmenpläne betrachten Teilbereiche und Fragestellungen
- Gemeindevertretungsbeschluss am 09.12.2025 als „sonstige städtebauliche Planung“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB → dient als weitere Planungsgrundlage

## Warum ein Rahmenplan für Lottbek?

- Grundschule – Neubau oder Sanierung?
- Nachnutzung der „alten“ Schule?
- Verkehrliche Situation verbesserbar?
- Wo kann neuer Wohnraum entstehen?
- Kann sich die Gemeinde das „leisten“?



# Digital Fragen stellen: Slido

Smartphone: **slido.com**

Event-Code: #lottbek

**Welche Fragen haben Sie  
zum Rahmenplan?**

**Ein Thema, eine Frage!**



# Programm

2

**Vorstellung:** Rahmenplan Lottbek inkl. Grundschulstandort



Parkplatz

Biotop

Sportplatz

Sporthalle

Grundschule Hoisbüttel

MASUCH + OLBRISCH  
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH

CLASEN-WERNING-PARTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
UND STADTPLANER GMBH

KApplus Ingenieurbüro Vollert

Bürgerinformation 23.02.26

# GLIEDERUNG

## 1. Aufgabe

## 2. Zielsetzungen

## 3. Rahmenplan

- Städtebauliches Konzept
- Strukturkonzept
- Gebäudehöhenkonzept
- Freiraumkonzept
- Verkehrskonzept

# 1. Aufgabe



## Integriertes Entwicklungskonzept für die Bereiche Städtebau, Freiräume, Verkehr, Architektur und Energie

- Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Ammersbek
- Entwicklungskonzept für die Grundschule Hoisbüttel inkl. Sporthalle
- Erhalt vorhandener Grünbestände und Schaffung attraktiver Freiräume
- Entwicklung zukunftsorientierter Mobilitätskonzepte für ein lebenswertes (autoarmes) Quartier
- Umweltfreundliche und CO2-neutrale Energieversorgung

## 2. Zielsetzungen

### **Zielsetzung zum Städtebau/Architektur**

- Wohnbauliche Zielgröße: ca. 225-250 WE
- Reiner Geschosswohnungsbau (keine Einfamilien-, Doppel – oder Reihenhäuser)
- Ausschließlich freifinanzierter und geförderter Mietwohnungsbau (keine Eigentumswohnungen)
- Bevorzugte Entwicklung durch Wohnungsbaugenossenschaften
- Bezahlbarer, bedarfsgerechter Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- Wirtschaftliche Entwicklung durch kompakte Bauweise und effiziente Erschließung
- keine Tiefgaragen, ruhender Verkehr in MÖbilitätshub
- Berücksichtigung der Bestandsbebauung

### **Zielsetzung zur Bildung und Gemeinschaft**

- Erweiterung der Grundschule Hoisbüttel zur 3-zügigen Grundschule (12 Klassen, ca. 300 Kinder)
- Neubau als kompakter Baukörper mit ca. 4.500 qm BGF
- Umnutzung des bestehenden Schulgebäudes zu Wohnzwecken
- Sanierung und Weiternutzung der Sporthalle für Schule und Verein
- Räumliche Vernetzung der Bildungseinrichtungen zur Förderung von Kooperationen und Übergängen (Kita- Grundschule)
- Öffnung und Mehrfachnutzung der Bildungseinrichtungen für alle BewohnerInnen für Sport, Kultur, Freizeit und Begegnung

### **Zielsetzung zur Energieversorgung**

- umweltfreundliche und CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung
- lokale Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Solarenergie und Erdwärme zur Deckung des Strom- und Wärmebedarfs

### **Zielsetzung zum Freiraum**

- Förderung einer lebendigen Nachbarschaft durch qualitätsvolle Freiräume
- Attraktive, grüne Wegeverbindungen zu Schule, Kita, ÖPNV und im Quartier
- Verbesserte Anbindung an Teichweg und Hamburger Straße
- Klare Differenzierung öffentlicher und privater Grünflächen
- Integration von Gehölzbeständen in das Gesamtkonzept und Erhalt der Knickstrukturen
- Entwicklung naturnaher Übergänge zur Landschaft
- Schaffung von strukturreichen Vegetationsflächen und Habitaten

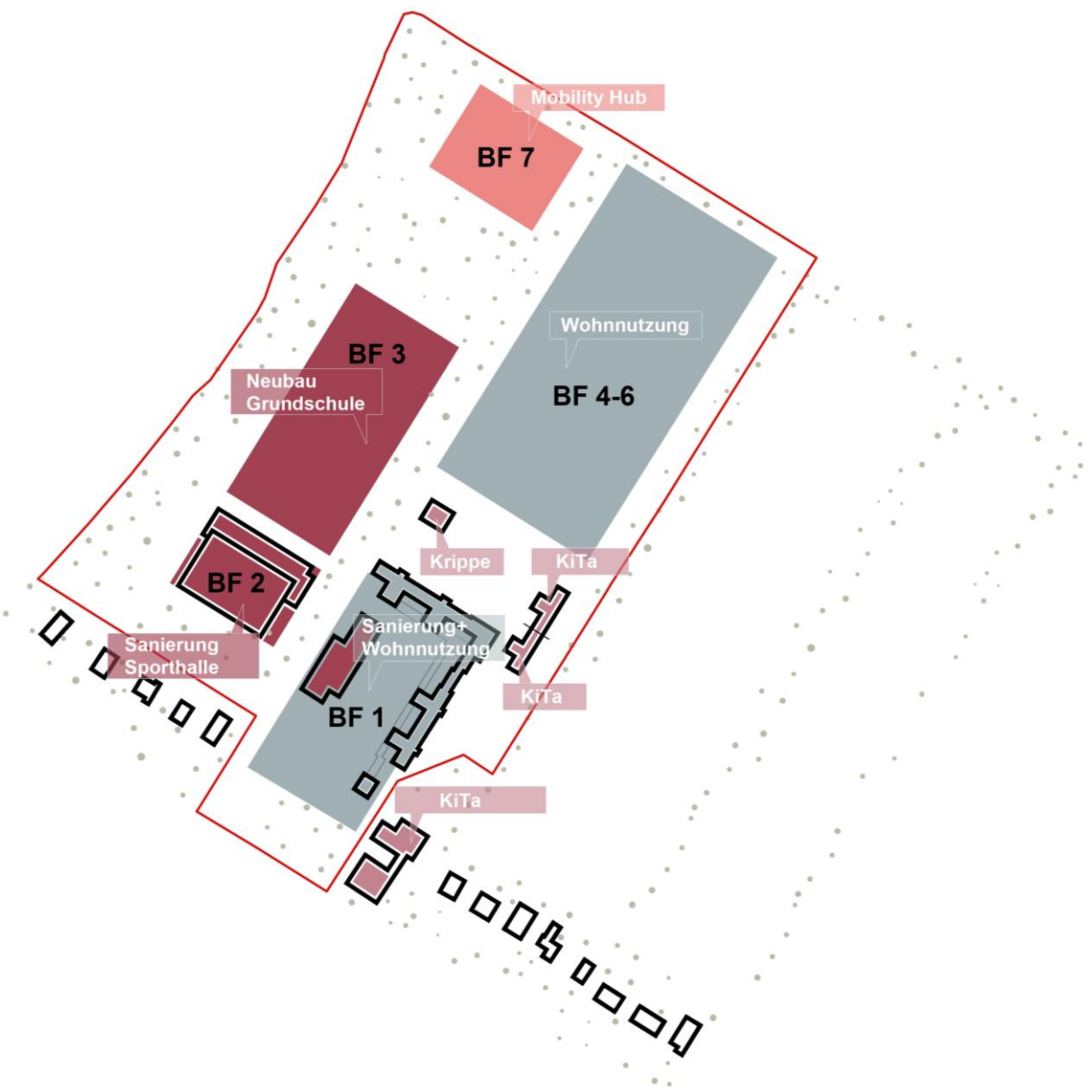
### **Zielsetzung zur Entwässerung**

- Regenwassersensible Planung mit Dachbegrünung und zusätzlichen Rückhalteräumen auf den privaten Flächen
- Versickerungsfähige Ausgestaltung von Höfen sowie privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen

### **Zielsetzung zum Verkehr**

- Bedarfsgerechte Mobilität mit Ziel eines autoarmen Quartiers
- Förderung nachhaltiger Mobilität durch gut erreichbare Fahrradstellplätze und -leihangebote
- Neuanlage von Straßen als Mischverkehrsfläche (Shared Space)
- Bündelung des ruhenden Kfz-Verkehrs am Gebietsrand (Mobilitätshub, oberirdische Stellplätze)
- Öffentliche Straßenräume mit wenig Kurzzeit- und Behindertenstellplätzen
- Verkehrsabwicklung über bestehende Einmündungen an der Hamburger Straße ohne zusätzliche Regelungsmaßnahmen

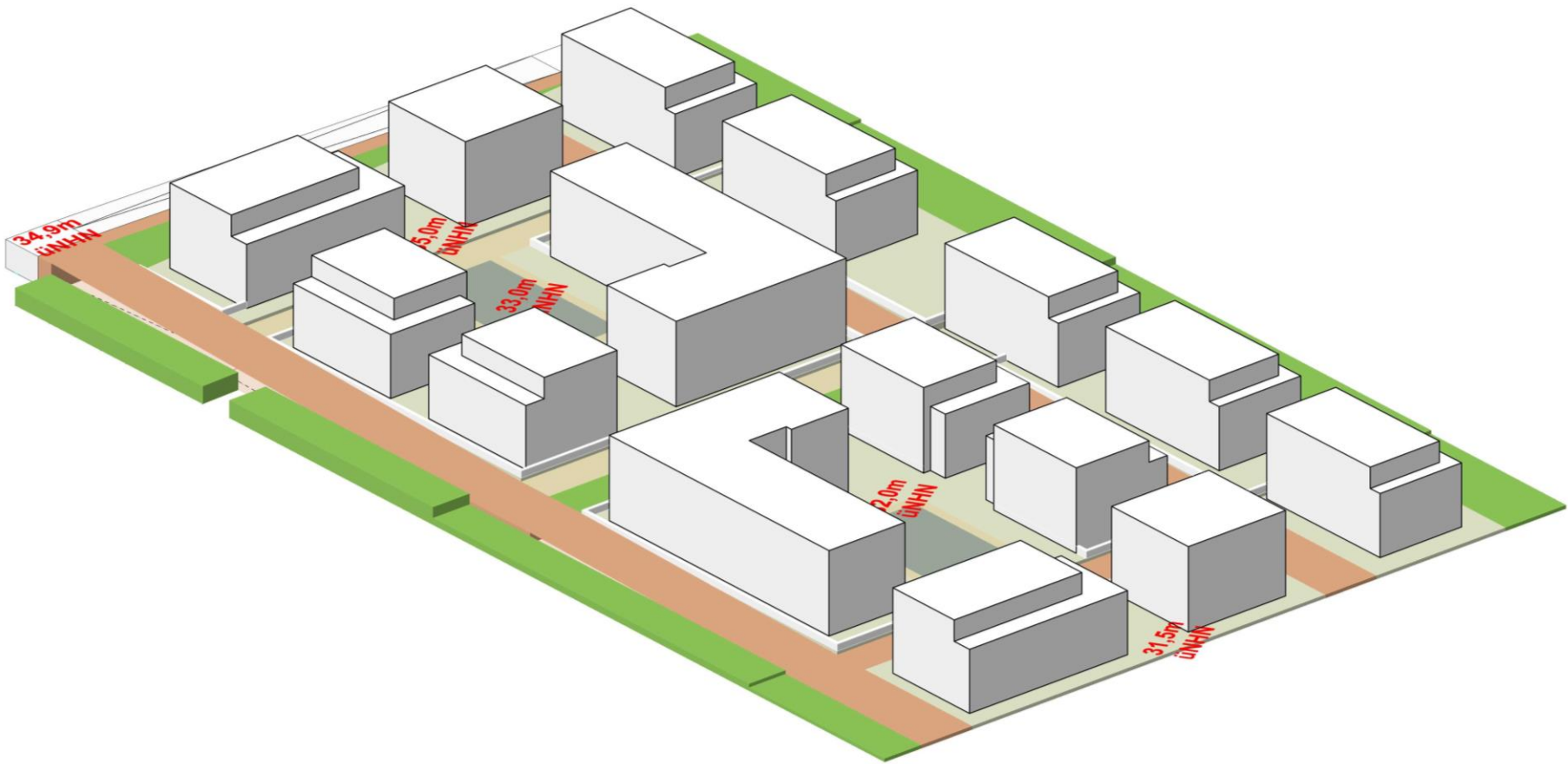
# 3. Rahmenplan





**Legende**

- Geltungsbereich
- Bestand
- Neubau
- Grünflächen (privat)
- Grünflächen (öffentlich)
- Geländehöhen (Planung)
- Geländehöhen (Bestand)
- Böschung (Planung)
- Böschung (Bestand)
- Entfallende Bäume
- Zufahrt Rettungsfahrzeuge
- Zufahrt Anlieferung (Schule)
- Gebäudeeingang
- Spielgeräte
- Minispielfeld (13mx22m)
- Optionale Spielplatzfläche



**BF 1:**

Grundstücksfläche: 7.900m<sup>2</sup>  
 GR Turnhalle: 730m<sup>2</sup>  
 GR Wohnen: 1.900m<sup>2</sup>  
 BGF Turnhalle: 930m<sup>2</sup>  
 BGF Wohnen: 6.680m<sup>2</sup>  
 GRZ: 0,33  
 GFZ: 0,96  
 ca. 20 WE im Bestand  
 ca. 40 WE im Neubau

**BF 2-3:**





Grundstücksfläche: 12.850m<sup>2</sup>  
 Schulhofffläche: 6.750 m<sup>2</sup>  
 GR Sporthalle: 2.090m<sup>2</sup>  
 GR Schulneubau: 2.250m<sup>2</sup>  
 BGF Sporthalle: 2.090m<sup>2</sup>  
 BGF Schulneubau: 4.500m<sup>2</sup>  
 GRZ: 0,33  
 GFZ: 0,5

**BF 4-6:**

Grundstücksfläche: 13.200m<sup>2</sup>  
 GR: 5.050m<sup>2</sup>  
 BGF: 19.000m<sup>2</sup>  
 GRZ: 0,38  
 GFZ: 1,44  
 ca. 190 WE





-  I-Geschoss
-  II-Geschosse
-  III-Geschosse
-  IV-Geschosse



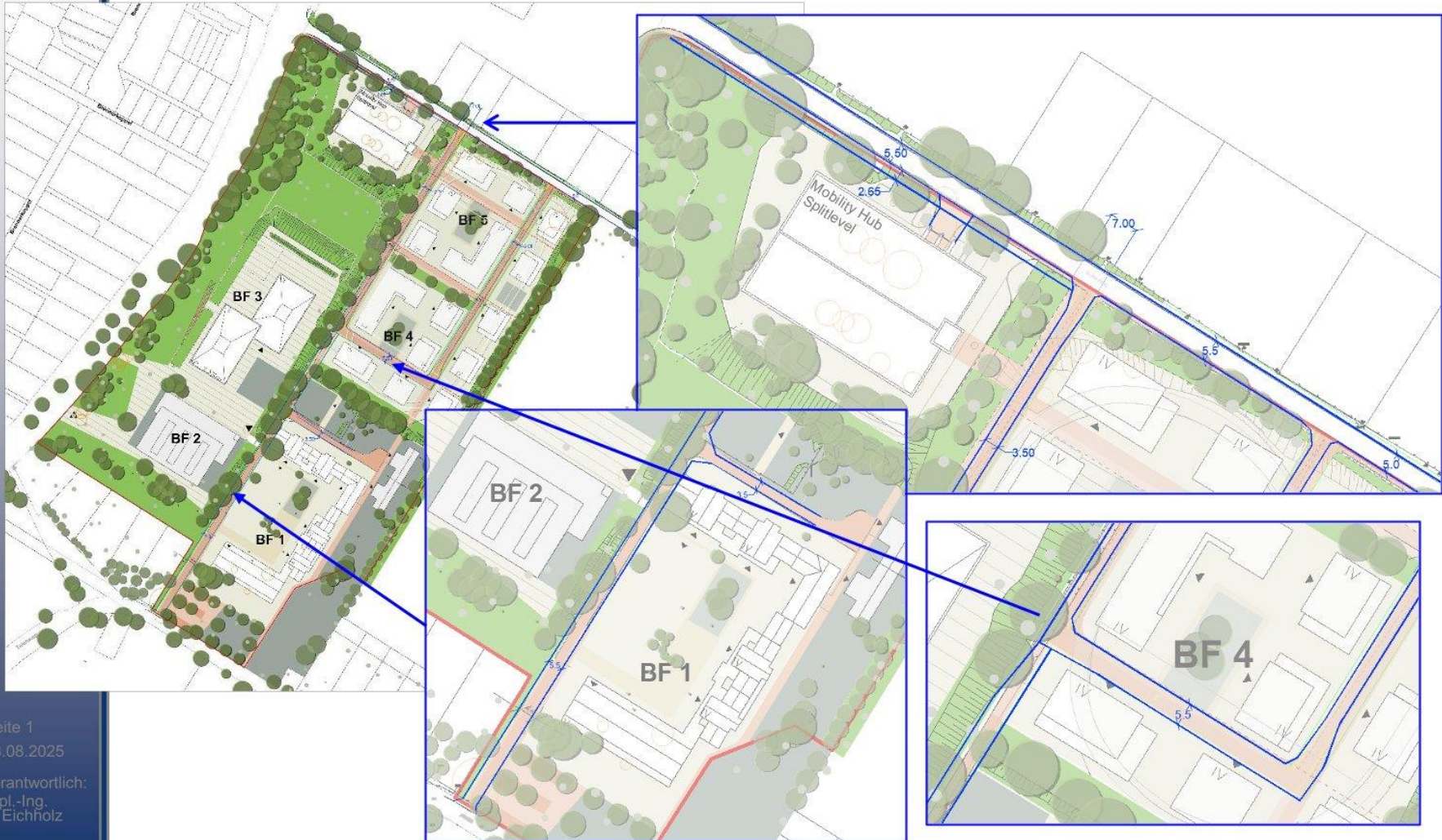




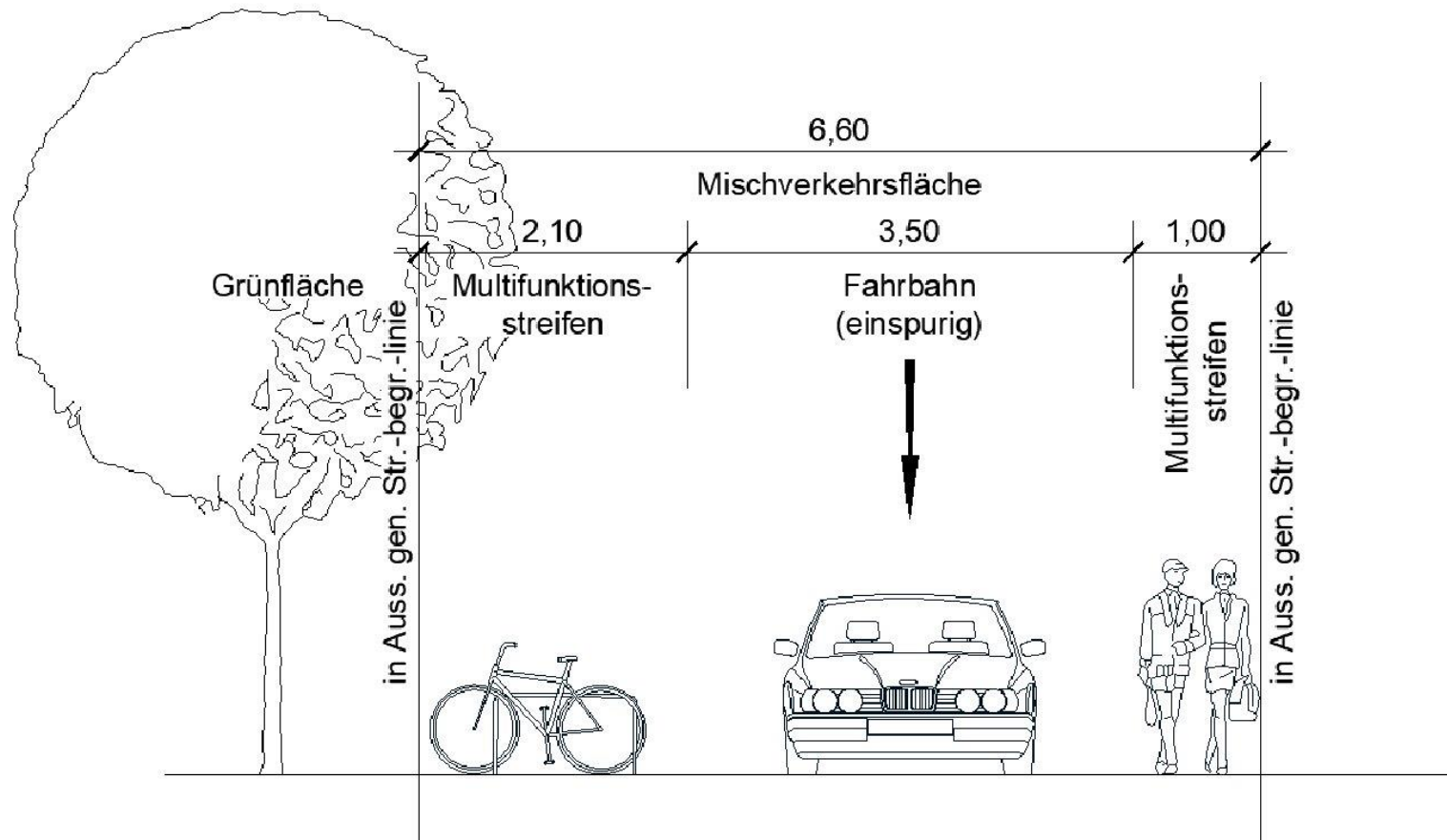




Vorgaben Erschließungskonzept (Basis: 25-07-28 Rahmenplan Lottbek Entwurf mit Geländeaufmass.dwg)

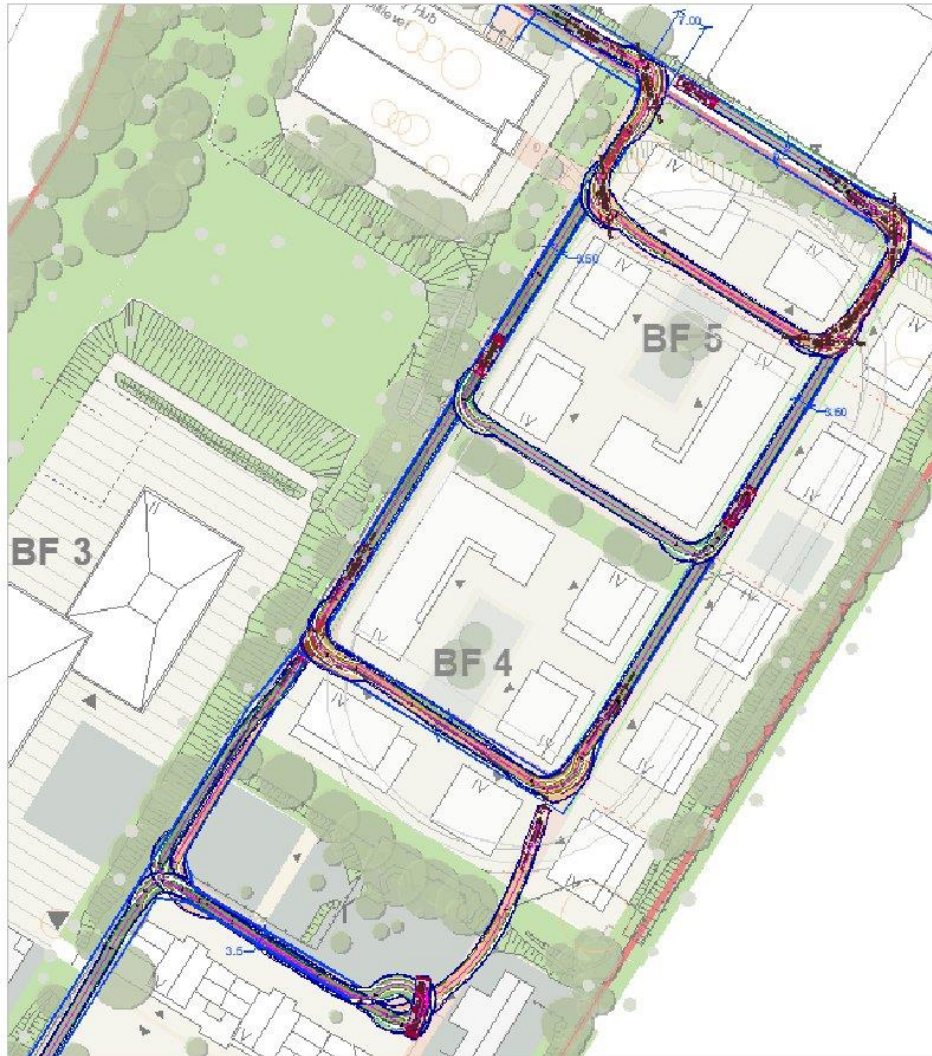


## Vorgeschlagene Straßenstruktur (o.M.)



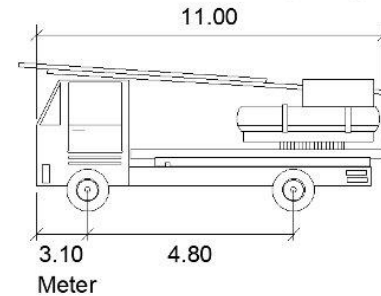


## Fahrgeometrische Prüfung Entwicklungskonzept (Basis: 25-07-28 Rahmenplan Lottbek Entwurf mit Geländeaufmass.dwg)



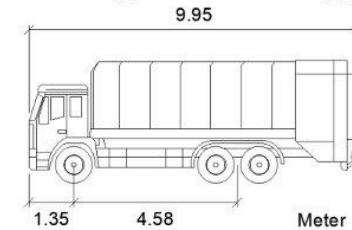
### verwendete Fahrzeuge:

Feuerwehr-Leiterwagen (gem. FGSV, orange)



Breite	: 2.55
Spurbreite inkl Reifen	: 2.44
Zeit zw. max. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 40.4

3-achsiges Müllfahrzeug (gem. FGSV, grün)



Breite	: 2.55
Spurbreite inkl Reifen	: 2.55
Zeit zw. max. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 38.9

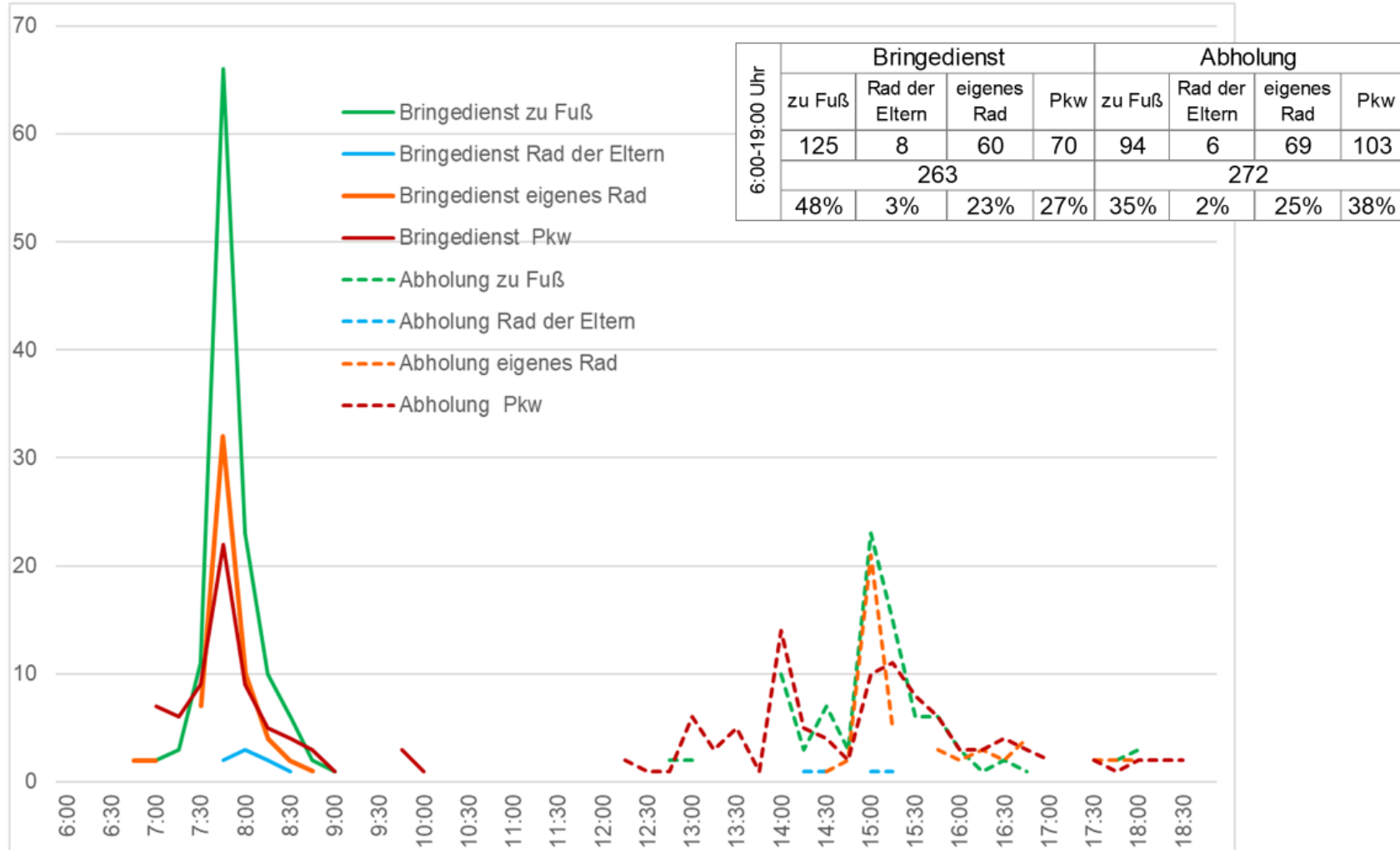


## Zählstellenplan Verkehrszählung 05.11.2024 (Dienstag, 6-19 Uhr)





## Analyseverkehrsbelastung Hol-/Bringeverkehre Teichweg (05.11.2024)





### Prognoseverkehre

Angaben ppp:	Bestand:	Planung	
Krippe	20	225	Plätze
Kita 1	100		Plätze
Kita 2	45		Plätze
Kita 3	60		Plätze
Schule	210	300	Schüler
Turn-/Sporthalle	2830	2830	m² GR
Wohnen	-	270	WE

#### Wohnen-Ansatz:

108	WE klein	40%
108	WE mittel	40%
54	WE groß	20%

		Kfz/Tag (Q)	SV/Tag (Q)	Kfz/ Tag+Rtg.	Kfz/ Spitzenstunde			
					Morgenspitze		Nachmittagsspitze	
					Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Wohnen	270 WE	740	5	370	19	47	44	37
Schule	300 Schüler	273	8	137	48	48	25	25
Kita (25% MIV)	225 Kinder	208	6	104	36	36	19	19
sonstige (Sporthalle etc.)		50	0	25	5	5	5	5
gesamt		1.271	19	636	108	136	93	85

Verkehrsanteil Bültenberg	
Wohnen	95%
Schule	70%
Kita (25% MIV)	60%
sonstige	100%

### L 225/Bültenberg/Beekloh:

gem. HBS 2015 Verkehrsqualität C



Morgenspitze Analyse B, Prognose C/ Nachmittagsspitze Analyse+Prognose C



- Legende**
- Geltungsbereich
  - Bestand
  - Neubau
  - Grünflächen (privat)
  - Grünflächen (öffentlich)
  - Geländehöhen (Planung)
  - Geländehöhen (Bestand)
  - Böschung (Planung)
  - Böschung (Bestand)
  - Entfallende Bäume
  - Zufahrt Rettungsfahrzeuge
  - Zufahrt Anlieferung (Schule)
  - Gebäudeeingang
  - Spielgeräte
  - Minispielfeld (13mx22m)
  - Optionale Spielplatzfläche

**Kennziffern**

<b>BF 1:</b>	Grundstücksfläche: 7.900m <sup>2</sup>
	GR Turnhalle: 730m <sup>2</sup>
	GR Wohnen: 1.900m <sup>2</sup>
	BGF Turnhalle: 930m <sup>2</sup>
	BGF Wohnen: 6.680m <sup>2</sup>
	GRZ: 0,33
	GFZ: 0,96
	ca. 20 WE im Bestand
	ca. 40 WE im Neubau
<b>BF 2-3:</b>	Grundstücksfläche: 12.850m <sup>2</sup>
	Schulhoffläche: 6.750m <sup>2</sup>
	GR Sporthalle: 2.090m <sup>2</sup>
	GR Schulneubau: 2.250m <sup>2</sup>
	BGF Sporthalle: 2.090m <sup>2</sup>
	BGF Schulneubau: 4.500m <sup>2</sup>
	GRZ: 0,33
	GFZ: 0,5
<b>BF 4-6:</b>	Grundstücksfläche: 13.200m <sup>2</sup>
	GR: 5.050m <sup>2</sup>
	BGF: 19.000m <sup>2</sup>
	GRZ: 0,38
	GFZ: 1,44
	ca. 190 WE

Maßstab: 1:2000  
 0,00m 50,00m 100,00m

<p><b>Gemeinde Ammersbek</b></p> <p><b>Rahmenplan Lottbek, inkl. Grundschulstandort</b></p>	
<p><b>Plan:</b></p> <p><b>städtebauliches Konzept</b></p>	 M 1:2.000 (DIN A3)
<p><b>Bearbeitung:</b></p> <p><b>ppp</b>                  KAPplus                  Ingenieurbüro                  Vollert</p>	<p>MASUCH + OLBRISCH                  Ingenieurbüro für das Bauen und Wohnen</p> <p>CLAREN WERNING-PARTNER                  LANDSCHAFTSARCHITECTEN                  UND STADTPLÄNER GMBH</p>

# Programm

3

**Ihre Rückfragen**



## Audience Q&A

① The Slido app must be installed on every computer you're presenting from

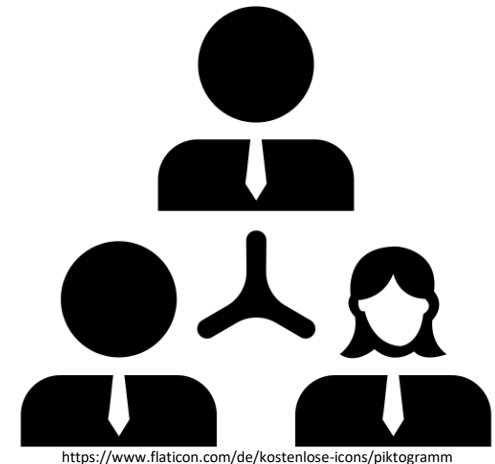
# Programm

4

**Ausblick:** Information zum weiteren Verfahren

# Wie geht es weiter?

- Aufstellen von mehreren Bebauungsplänen notwendig
  - Kriterien für Grundstücksvergabe ausloten
  - Vorhabenträger / Genossenschaften finden
  - Gestaltungsleitfaden entwickeln
- 
- Längerer Planungsprozess
  - ggf. mit Anpassung des städtebaulichen Konzepts
  - Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren



# Weitere Informationen

- Dokumentation / Rahmenplan online abrufbar, unter:  
<https://www.ammersbek.de/staedtebauliche-rahmenplaene>
- Ansprechpartnerinnen im Bauamt:  
Frau Conradi und Frau Exner  
[bauamt@ammersbek.de](mailto:bauamt@ammersbek.de)



# Wie hat Ihnen die Veranstaltung gefallen?