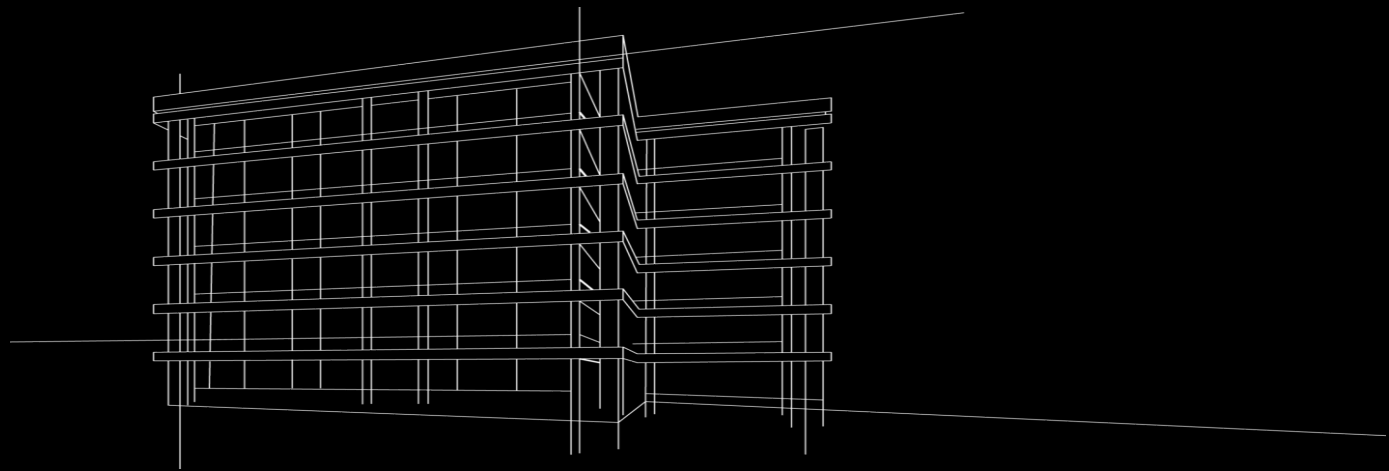


B + S HANSA-IMMOBILIEN  
HAMBURG



MALENTE / 03. NOVEMBER 2022

# BESCHLUSS LAGE

## Niederschrift

### Sitzung des Ausschusses für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsförderungsangelegenheiten

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 03.11.2022, 18.00 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Haus des Kurgastes – Kursaal, Bahnhofstraße 4a, 23714 Bad Malente - Gremsmühlen
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18.00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22.10 Uhr

---

# BESCHLUSSLAGE

## Flächennutzungsplan (FNP)

---

Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Gebiet mit dem Altenheim als SO (Sonderbaugelände) aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umfassung des Plangebietes unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen ist anlässlich der geplanten Aufnahme des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

---

9. Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet in Bad Malente Gremsmühlen östlich der Plöner Straße, südlich der Wohnbebauung an der Hinrich-Wrage-Straße einschließlich der Bestandsbebauung des ehem. Kieler Stadtklosters, westlich des Bergegehölzes sowie nördlich der landwirtschaftlichen Flächen an der Plöner Straße/Vierth;

v012ono221osz3

---

# BESCHLUSS LAGE

## Bebauungsplan (B-Plan)

---

Für das Vertragsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.  
Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Gebiet mit dem Altenheim als SO (Sonderbaugebiet) aus.  
Die Bestandsbebauung wurde nach § 34 BauGB genehmigt und entsprechen den Genehmigungen errichtet.

---

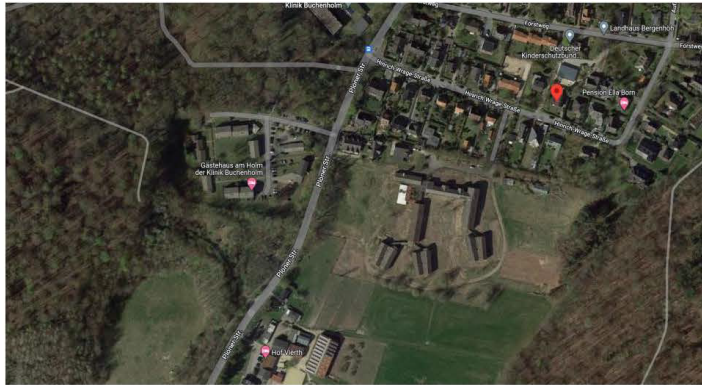
10. Aufstellung des Bebauungsplanes 101 für das Gebiet in Bad Malente Gremsmühlen östlich der Plöner Straße, südlich der Wohnbebauung an der Hinrich-Wrage-Straße einschließlich der Bestandsbebauung des ehem. Kieler Stadtklosters, westlich des Bergegehölzes sowie nördlich der landwirtschaftlichen Flächen an der Plöner Straße/Vierth;

VO/20/2022/0622

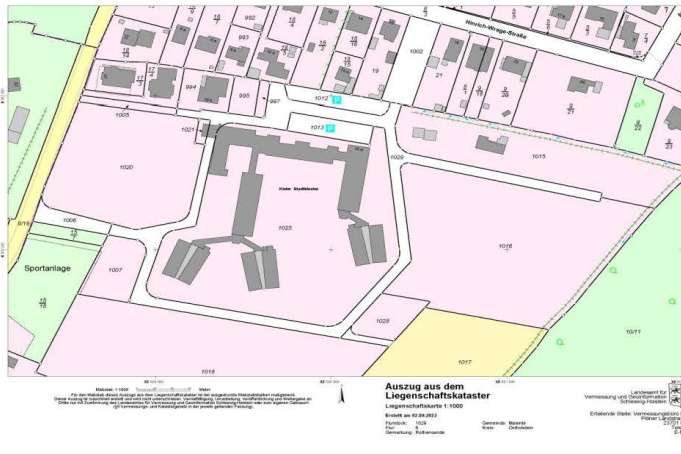
---

# LAGEBESCHREIBUNG

## Lageübersicht



## Liegenschaftskataster



## Räumlich-Funktionale Entwicklung

Der Geltungsbereich des Gebietes umfasst eine Gesamtfläche von 66.026,00 m<sup>2</sup>.

Das Vertragsgebiet ist derzeit angebunden im Norden an die Hinrich-Wrage-Straße 16a.

Eine weitere Anbindung ist im Südwesten des Gebietes von der Plöner Straße geplant, mit einer Verbindung durch eine Stichstraße mit der Anbindung an der innenliegenden Privatstraße. Die Stichstraße ist nach Fertigstellung der Gemeinde Malente zu übertragen. Eine Widmung erfolgt durch die zuständige Straßenbaubehörde und ist durch Straßenbaulast zu sichern.

Das ehem. Altenheim Kieler Stadtkloster ist durch eine geplante Straßenführung der Innenerschließung umfahrbar. Dadurch erschließen sich vier Gebäude durch Teilabriss und Neubau in einer U-Form mit neuen Zugängen.

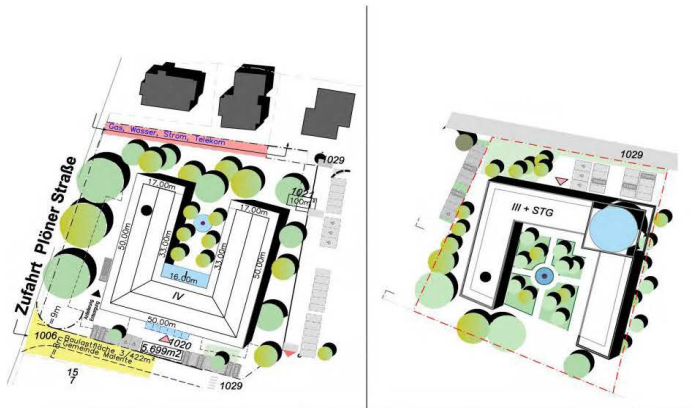
Nordwestlich in ca. 300 m Entfernung des Vertragsgebietes befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, seitlich der Zufahrt Hinrich-Wrage-Straße.

Nahversorgungseinrichtungen im Gemeindezentrum mit Geschäften Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Banken, Drogerie etc. liegen 1700 bis 2000 m nördlich vom Vertragsgebiet entfernt.

In mittelbarer Nachbarschaft zum Vertragsgebiet befindet sich der Dieksee, Bildungseinrichtungen, Kliniken und vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Das Vertragsgebiet ist über die Plöner Straße angebunden an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die Entfernung zur Kreisstadt Eutin und der Nachbargemeinde Plön betragen ca. 10 km, nach Scharbeutz ca. 30 km und größere Städte Kiel und Lübeck ca. 45 km, auf gut ausgebauten Straßen.

# GESUNDHEITS-/PFLEGEZENTRUM



Pflegeheim 120 Betten

Pflegefachschule



Barrierefreies Wohnen / Ambulante Pflege in eigener Wohnung

## Planungsrechtliche Ziele

Ziel der Planung ist es, die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegezentrums mit einer Pflegefachschule, Einrichtungen zum betreuten Wohnen, Service-Wohnen, Mitarbeiterunterkünfte, eine Kindertagesstätte (Kita) mit Kinderbetreuung unter 3 Jahren, Mietwohnungen, Wohn- und Gewerbeeinheiten, Markthalle.

Damit erreicht man mit den unterschiedlichen Nutzungsformen in zwei- drei- und viergeschossiger Bauweise und unterschiedlichen Dachformen, einem belebten interaktiven Raum. Mit begrünten Freiflächen und gestalteten Wasserflächen schafft man Lebensqualität und das Mikroklima wird verbessert.

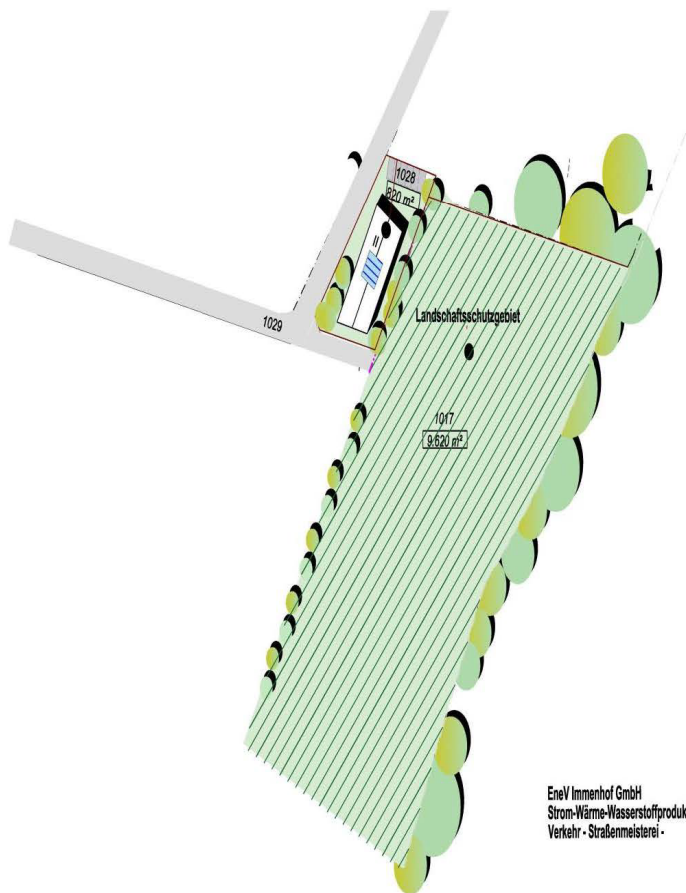
Die Wohnvoll AG in Frankfurt ist Investor für Mietwohnungen und Investor und Betreiber für das geplante Pflegeheim. Es ist ein Unternehmen mit eigenen Pflegeheimen und Pflegebetrieben. Die Wohnvoll AG verfügt über umfangreiche Erfahrungen im Mietwohnungsbau und im Bau von Pflegeheimen. Die Wohnvoll AG ist ein starker Investor im Pflegesektor. Hier besteht eine Anwartschaft mit einem notariellen Kaufvertrag.

Die Future Hansa-Group GmbH ist Eigentümerin und Investor der Bestands-Immobilie und plant die Aufstockung, Umbau, Abriss von Teilen und Neubau entsprechend der seitlichen Darstellung zum Erwerb von Eigentums-Wohnungen. Gesellschafter der Future Hansa Group GmbH sind mit 80% Gesellschaftsanteilen die UrbaBenit GmbH in Hannover, 20% der Gesellschaftsanteile hält der Vorhabenträger.

Die Pflegefachschule mit Boardinghouse für Auszubildende zum Erlangen staatlich anerkannter Abschlüsse ist ein Schwerpunkt und als Zentrum für OH geplant. Hier gibt es Programme wie EU – Fördermittel (EFRE) für den Schulbau und für die laufenden Kosten der Ausbildung Fördermittel (ESF). Mit dieser Einrichtung kann ein Beitrag gegen den Pflegenotstand geleistet werden. Die Einzelheiten sind im Zuge weiterer Planungen zu klären.

# KLIMANEUTRALES QUARTIER

## Photovoltaik und Oberflächengeothermie



## Grüne Energie Solar Geothermie

Auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum ist das Vertragsgebiet nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern. Um diese Fähigkeiten zu substituieren planen wir den Einsatz von PV-Einrichtungen in der Fläche, auf allen Gebäuden und bei Überdachungen von Parkplätzen zur Gewinnung von Strom. Die Oberflächengeothermie mit WP dient der Gewinnung von Wärme. Beide dienen zur Energieversorgung aller Einrichtungen im Quartier. Optional ist eine Untersuchung der Wasserstoffgewinnung mit einer Elektrolyse geplant unter Einbeziehung von Erdgasnutzung als Notversorgung.

## Dach- und Oberflächenwasser

Einrichtungen von Regenwasserrückhaltungen in eigenen Grundstücken mit einem Überlaufsystem in eine zentrale Regenwasserrückhaltung im Landschaftsschutzgebiet zur Nutzung des Regenwassers in einem Überlauf-Rigolen-System (Nutzungs-Biotop) sind angesichts der steigenden Temperaturen und sinkendem Grundwasserspiegel eine sinnvolle Investition. Regenwasser kann an trockenen Sommertagen zur Bewässerung der begrünter Freiflächen und offener Wasserflächen geeignet genutzt werden auch zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Einzelheiten sind im Zusammenhang mit weiteren Planungen zu klären.

## EneV Immenhof GmbH

Die EneV Immenhof GmbH ist eine 100% Tochter des Vorhabenträgers und ist offen für die Beteiligungen, sollte diese gewünscht werden. Sie wird als künftige Eigentümerin (Anwartschaft) der Verkehrsflächen des Landschaftsschutzgebietes und des Flurstücks 1028 zur Errichtung eines Betriebsgebäudes. Sie wird die zu leistenden Erschließungsmaßnahmen begleiten und als Investorin der geplanten Solaranlagen auf allen Gebäuden vertraglich sichern und wird für die Oberflächen Geothermie sowie der Regenrückhaltung in der Fläche des Landschaftsschutzgebietes zuständig sein.

# ANTRAG

## Städtebauliche Zielplanung

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gem. §4b BauGB zur Übernahme der Planungskosten und Durchführung der Verfahrensschritten nach §§ 2a bis 4a BauGB geschlossen.

Beigefügter Entwurf GesundheitsCampus Immenhof soll in das laufende Verfahren eingefügt und als Anlage zu dem städtebaulichen Vertrag genommen werden.

---

Die seit mehr als 10 Jahren brachliegenden Flächen des ehemaligen Pflegeheimes Kieler Stadtkloster sollen nun einer neuen Funktion zugeführt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in enger Abstimmung mit der Gemeinde die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit nachfolgender Übersicht der Zielstellung, die im Einzelnen im Entwurf abgebildet.

---

- I. Errichtung von barrierefreien Eigentumswohnungen durch Umbau- Abbruch und Neubaumaßnahmen (100 Wohnungen)
- II. Errichtung eines Pflegeheimes (120 Bewohner),
- III. Errichtung einer Kindertagesstätte,(KITA )
- IV. Errichtung einer Nahversorgung / Regionalprodukte, (Markthalle)
- V. Errichtung einer Pflegefachschule, medizinische Einrichtungen, Boardinghouse
- VI. Errichtung von barrierefreie Mietwohnungen ( 70 Wohnungen)
- VII. Errichtung / Erhaltung des Landschaftsschutzgebiets zur Nutzung zentraler Regenwasserrückhaltung mit einem Rigolen-System (Biotop) Oberflächengeothermie mit Wärmepumpen, Aufstellung von Photovoltaik in der Fläche.
- VIII. Errichtung einer Betriebsgebäudes der EneV Immenhof GmbH mit der zu planenden Transformation der Energieversorgung aus Dacheindeckungen mit Photovoltaik auf allen Häusern im B-Plan Gebiet / Erschließung und Unterhaltung der Quartierstraßen mit Beleuchtungen im öffentlichen Raum, Grünraumpflege, Straßenmeisterei Winterdienste, Ver- und Entsorgungsverträge, Vorhalten eines Abrechnungssystem und Abrechnungen mit den Anliegern.
- IX. Errichtung von barrierefreie Wohnungen (Service Wohnen)
- X. Errichtung von Wohngebäuden, Servicewohnen, Mitarbeiterwohnen im B-Plan Gebiet.
- XI. Neben einer geplanten hochwertigen Bebauung, sind von der Bebauung freizuhaltende Flächen zur Schaffung einer qualitätsvollen Grün- und Freiraumstruktur, um ein städtebaulich ansprechendes Quartier in Malente-Gremsmühlen vorgesehen.





## HERZLICHEN DANK FÜR IHR INTERESSE

### **B+S Hansa-Immobilien GmbH**

Sandkule 7

22143 Hamburg

Deutschland

Fon +49 (0) 40 / 6474910

Fon +49 (0) 2853 / 9569717

Fax +49 (0) 2853/ 9569718

Mail: [bs.hansa-immobilien@web.de](mailto:bs.hansa-immobilien@web.de)

### **Geschäftsführung**

Klaus-Dieter Bobke

Handy +49 (0) 160 / 99132964

Hartmut E. Schlepps

Handy +49 (0) 171 / 3355501