

SANIERUNGSGEBIET „BURGTIEFE, FEHMARN“

1. Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Stand // 28.03.2024

Impressum

Herausgeber:

Stadt Fehmarn, Der Bürgermeister, Fachbereich Bauen und Häfen

Datum: 28.03.2024

Abbildungsnachweis:

BIG Städtebau GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Fehmarn (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Hinweis:

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht sowie divers mit ein.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 5 |
| 1.1. Zum Erfordernis der 1. Fortschreibung..... | 5 |
| 1.2. Vorgehensweise der 1. Fortschreibung..... | 7 |
| 2. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept..... | 8 |
| 2.1. Leitbild..... | 8 |
| 2.2. Strategische Leitlinien..... | 9 |
| 2.3. Handlungsräume | 12 |
| 2.3.1. Burgtiefe gesamt..... | 12 |
| 2.3.2. Feriensiedlung..... | 13 |
| 2.3.3. Ankommen..... | 15 |
| 2.3.4. Lebendige Mitte..... | 17 |
| 2.3.5. Hotel und Klinik mit Aussicht..... | 20 |
| 2.3.6. Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade | 20 |
| 2.3.7. Vielfältiges Hafentreiben | 23 |
| 3. Umsetzungskonzept..... | 25 |
| 3.1. Maßnahmen der Vorbereitung (A)..... | 25 |
| 3.2. Maßnahmen der Durchführung (B und C)..... | 28 |
| 3.3. Baumaßnahmen (C) | 37 |
| 3.4. Maßnahmen der Abwicklung (D) | 40 |

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Fortschreibung ISEK: Plan Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- Anlage 2a: Fortschreibung ISEK: Plan Umsetzungskonzept: A – Maßnahmen der Vorbereitung
- Anlage 2b: Fortschreibung ISEK: Plan Umsetzungskonzept: B – Ordnungsmaßnahmen
- Anlage 2c: Fortschreibung ISEK: Plan Umsetzungskonzept: C – Baumaßnahmen
- Anlage 3: Beschluss 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses zur 1. Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (2020)
- Anlage 4: Studio WITT architecture & design: Gestalterische/städtebaul. Vorstudie für die Fläche „Am Südstrand 11-17“ (2021)
- Anlage 5: Satzung der Stadt Fehmarn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgtiefe, Fehmarn“ gemäß § 142 BauGB (2021)

1. Einleitung

1.1. Zum Erfordernis der 1. Fortschreibung

Mit dem am 28. September 2017 von der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn beschlossenen „Vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept“ wurde ein Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet „Burgtiefe, Fehmarn“ formuliert und damit Ziele und Maßnahmen festgelegt, die im Verlauf der Gesamtsanierung durchgeführt werden sollen. Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten städtebaulichen Zwecke und Ziele dienen seither der Verwaltung sowie der zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eingesetzten Sanierungsträgerin (BIG Städtebau GmbH) als legitimierte Handlungsleitlinie. Seit der Bestandserfassung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der Festlegung der Sanierungsziele sind einige Jahre vergangen, sodass sich die aktuellen Gegebenheiten und einzelne Rahmenbedingungen teilweise verändert haben.

Da es sich beim integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept nicht um eine statische Planung handelt und nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015 eine regelmäßige Überprüfung sowie ggf. die Fortschreibung der städtebaulichen Planung vorgesehen ist, ist eine Anpassung der Sanierungsziele möglich und muss gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie entsprechend dokumentiert werden. So wurde aufgrund der vorstehend beschriebenen aktuellen Konkretisierung der Sanierungsziele am 03.12.2020 die Ausarbeitung der ersten Fortschreibung des ISEKs vom Bauausschuss der Stadt Fehmarn beschlossen (vgl. Vorlage 2020-189, Anlage 3). Das zwischenzeitlich erarbeitete und im November 2023 von der Stadtvertretung beschlossene Mobilitätskonzept hat darüber hinaus Bestand und konkretisiert das fortgeschriebene ISEK. Die wichtigsten Erkenntnisse fließen nachträglich direkt in das fortzuschreibende ISEK ein.

Für den Handlungsraum „Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade“ (vgl. Kap. 2.3.6) zählen, neben der Aufwertung der vorhandenen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, der Erhalt von bestimmten Gebäuden durch Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung zu den Sanierungszielen. Die Grundstücke Am Südstrand 11 und 13 westlich der Strandburg haben einen Eigentümerwechsel erfahren. Die neue Konstellation bietet die Möglichkeit, die zum Teil ungeordneten Flächen zwischen Am Südstrand 9 (Strandburg) und 17 (Strandhotel Bene) neu zu ordnen und mit einer städtebaulich attraktiven Entwicklung den Tourismusstandort Burgtiefe zu stärken.

Um zu überprüfen, unter welchen Kriterien die Nachverdichtung auf den besagten Grundstücken möglich ist und dabei öffentliche und private Belange einzubeziehen, wurde vom Architekturbüro Studio WITT architecture & design eine gestalterisch/ städtebauliche Vorstudie für die Fläche „Am Südstrand 11-17“ erstellt. Hierbei wurden die Interessen der betroffenen Akteure inklusive des Denkmalschutzes berücksichtigt und gegenüber dem öffentlichen Interesse abgewogen. Die Ergebnisse der Vorstudie sind in die erste Fortschreibung des ISEKs eingeflossen (vgl. Kap. 2.3.6, siehe Anlage 4).

Um aufgrund des langen Zeitraums der Sanierung auf weitere potenzielle, nicht vorhersehbare Änderungen im Sanierungsgebiet reagieren zu können, werden klare Rahmenbedingungen und Zielsetzungen formuliert, die dennoch Optionen für zukünftige Entwicklungen der einzelnen Flächen offenhalten, um weitere mögliche Verschiebungen zu berücksichtigen.

Das übergeordnete Ziel der Sanierung ist es, das gesamte Gebiet von Burgtiefe und des Südstrandes der Insel Fehmarn durch eine Umgestaltung umfassend aufzuwerten und zu einer lebendigen, vielfältig genutzten Halbinsel zu entwickeln sowie die Attraktivität und Qualität vor Ort zu steigern. In ihrer Sitzung am 06.05.2021 hat die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn eine Änderung der Satzung der Stadt Fehmarn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Burgtiefe, Fehmarn“ beschlossen, um die Grenze des Sanierungsgebiets zu erweitern (vgl. Vorlage 2021-055, Anlage 5). Das etwa 1.000 Quadratmeter umfassende Erweiterungsgebiet, indem ebenfalls städtebauliche Missstände vorliegen, ist in der nachfolgenden Karte rot markiert (vgl. Abb. 1).

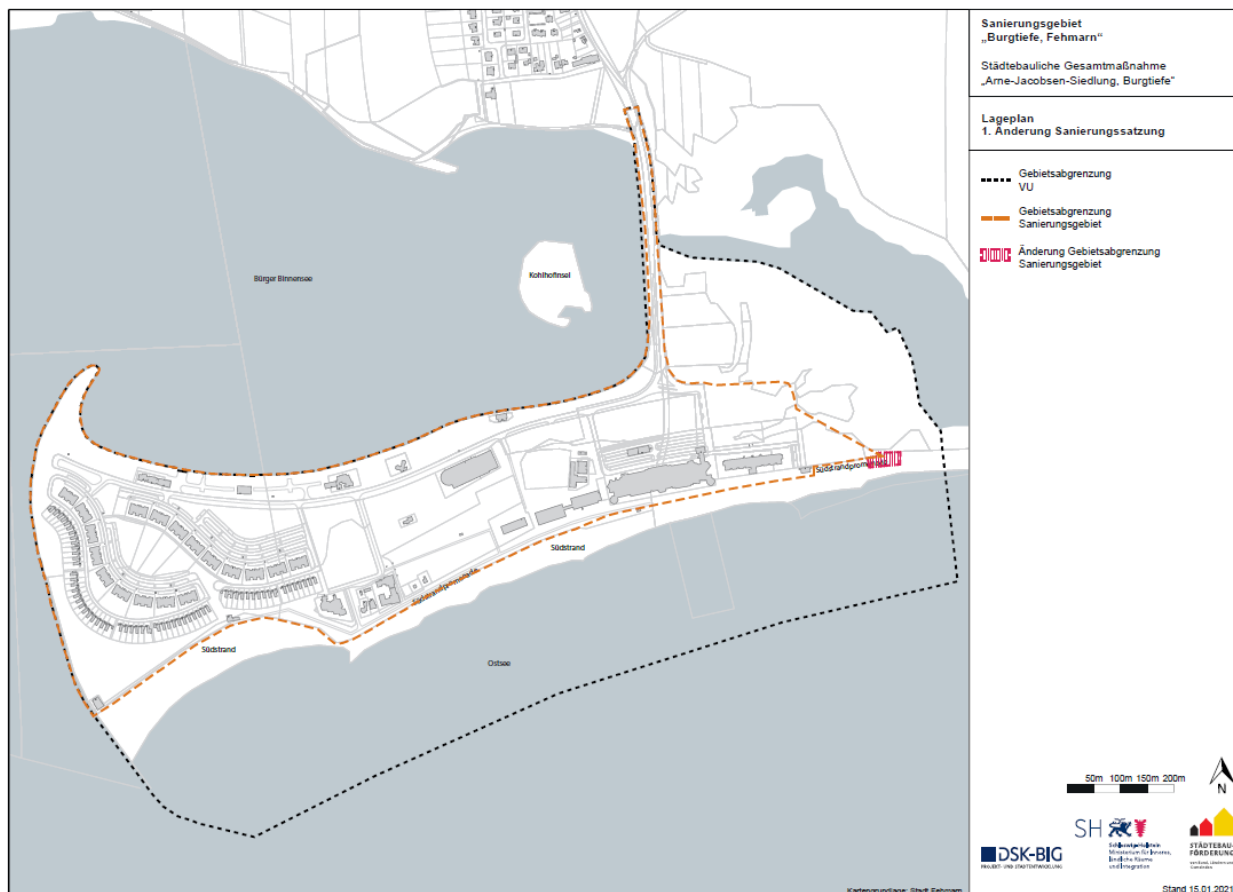


Abbildung 1: Lageplan 1. Änderung Sanierungssatzung, BIG Städtebau 2021

Infolge einer Neustrukturierung der Städtebauförderungsprogramme auf Bundes- und Länderebene wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe“ unter Beibehaltung der förderrechtlichen und programmatischen Rahmenbedingungen der Städtebauförderrichtlinie im Jahr 2020 vom Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt.

1.2. Vorgehensweise der 1. Fortschreibung

Für die erste Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die Inhalte und Ziele des 2017 von der Firma complan Kommunalberatung im Auftrag der Stadt Fehmarn erstellten ISEKs übernommen und die städtebauliche Planung entsprechend der aktuellen Sachstände und Erkenntnisse auf ihre Zielerreichung überprüft, aktualisiert und bei Bedarf ergänzt. Neben der Anpassung der Sanierungsziele im Handlungsraum „Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade“ wurden einzelne Maßnahmen entsprechend aktueller Erkenntnisse angepasst und um weitere Maßnahmen ergänzt. Alle Änderungen werden unter den einzelnen Handlungsräumen erläutert (vgl. Kap. 2.3) sowie in den aktualisierten Plänen „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ und „Umsetzungskonzept A-C“ dargestellt (siehe Anlagen 1 & 2a-c). Dies betrifft insbesondere die Umgestaltung der Spielplätze und Freizeitflächen entlang der Südstrandpromenade (vgl. Kap. 2.3.6), die Herstellung von und Aufwertung der bestehenden Erschließungsanlagen (vgl. Kap. 2.3.1) und die Parkplatzsituation auf der Tiefhalbinsel (vgl. Kap. 2.3.3). Im Umsetzungskonzept sind alle Maßnahmen unterteilt in Maßnahmen der Vorbereitung, Maßnahmen der Durchführung und Maßnahmen der Abwicklung aufgelistet (vgl. Kap. 3). Änderungen der Maßnahmen-Titel sind dort ebenfalls vermerkt. Die in der VU ermittelten Kosten werden in der zu führenden Kosten- und Finanzierungsübersicht fortlaufend aktualisiert und sind nicht Bestandteil der ersten Fortschreibung des ISEKs.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben strategische Leitlinien entwickelt, die langfristige Ziele und Eigenschaften beschreiben, an denen sich Entwicklungsentscheidungen für Burgtiefe ausrichten sollen und über die sich die Tiefhalbinsel künftig definieren soll. Bei den strategischen Leitlinien wurde unter der Leitlinie „naturnah erleben“ der Fokus auf den Klima- und Umweltschutz ergänzt, um hervorzuheben, dass die Stadt Fehmarn ihren Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes und der EU leistet. Am 27.06.2019 wurde von der Stadt Fehmarn der Klimanotstand ausgerufen. Um bis 2030 zur klimaneutralen Insel zu werden, wird zunächst der Umweltrat der Stadt Fehmarn beauftragt, einen Maßnahmenkatalog zu erarbeiten. Das übergeordnete Leitbild des ISEKs aus 2017 bleibt unverändert bestehen.

Um die konkreten Fortschreibungen im Vergleich zum ISEK aus dem Jahr 2017 kenntlich zu machen, sind die aktualisierten Sachstände zu den gebietsspezifischen Themen farblich (blau) gekennzeichnet. Die Stadtvertretung hat die 1. Fortschreibung des ISEK am 27.06.2024 beschlossen.

2. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

2.1. Leitbild

Bei der touristischen Neu-Positionierung von Inseln, Seebädern und Küstenorten der Nord- und Ostsee wird zunehmend Wert auf die Betonung und Herausbildung von Alleinstellungsmerkmalen gelegt. Im Idealfall lassen sich diese naturräumlich, geschichtlich oder aus der gegebenen Angebotsstruktur heraus begründen. Burgtiefe verfügt über einen nach Süden orientierten Sandstrand, der optimale Sonnenverhältnisse verspricht und damit seit vielen Jahrzehnten einen Anziehungspunkt darstellt. Die Baulichkeiten strahlen den Charme der 1970er-Jahre-Architektur aus, bieten jedoch – neben den der Seeseite zugewandten Balkons – ausgezeichnete Grundrisse bei einer optimalen Belichtung. Mit der Burgruine Glambek und den Bauwerken ist ein hochwertiges, bauhistorisches Erbe vorhanden. Diese Voraussetzungen und Potenziale sollen behutsam weiterentwickelt werden.

Die touristische Angebotsstruktur muss darauf ausgerichtet werden, bisherige Touristen als Gäste zu halten und neue Zielgruppen zu gewinnen. Das ist auch mit Anforderungen an die Qualifizierung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes und der Integration von Neubauten verbunden. Der bauliche Bestand der 1970er Jahre muss eine mentale und teilweise bauliche Aufwertung erfahren. Dabei ist darauf zu achten, dass der bislang prägende Gesamteindruck nicht verloren geht. Als Entwicklungsziel für Burgtiefe dient deshalb das nachfolgende Leitbild:

„In Burgtiefe ist ein Tourismusgebiet vorhanden, das sich über eine behutsame Kombination aus Erholung mit Genuss, Sport und Freizeit definiert. Die Urlauberinnen und Urlauber sollen sich entspannen können und eine Entschleunigung der Zeit erleben. Die bodenständige und seewärts gewandte Architektur Arne Jacobsens unterstützt dabei“.

Der gebietsspezifische Claim

SÜDSTRAND BURGTIEFE – MEER ERLEBEN!

fasst das Entwicklungsziel prägnant zusammen. Anlehnend an den gesamtstädtischen Claim „Fehmarn – im Meer mittendrin“ drückt der Claim für Burgtiefe das (Natur-) Erlebnispotenzial des [Tourismusgebiets](#) aus.

2.2. Strategische Leitlinien

Die nachfolgenden Leitlinien beschreiben langfristige Ziele und Eigenschaften, an denen sich Entwicklungsentscheidungen für Burgtiefe ausrichten sollen und über die sich die Tiefenhalbinsel künftig definieren wird.



baukultur erleben

Burgtiefe hebt sich durch seine Entwicklungsgeschichte als geplantes Seebad von anderen Ostseebädern ab. Die funktionalistisch geprägte Architektur Arne Jacobsen ist noch heute erlebbar. Neben prägnanten Einzeldenkmälern ist auch die gesamte ursprüngliche Feriensiedlung als Sachgesamtheit denkmalgeschützt. Diese Denkmalwertigkeit wird durch die fachgerechte Pflege und Entwicklung der Gebäude erhalten und weitergeführt.



geschichte erleben

Die Burgruine Glambek und der Wartturm zeugen von der Entstehungsgeschichte Fehmarns. In Burgtiefe wird diese Geschichte erlebbar, denn auf dem Areal der Ruine finden kulturelle Events aller Art statt. In besonderer Atmosphäre wird somit ein Bewusstsein für die historische Entwicklung der Insel Fehmarn geschaffen.



naturnah erleben

Weite Grünflächen mit naturnaher Gestaltung prägen das Erscheinungsbild Burgtiefes. Sie füllen den Raum zwischen Wegebeziehungen und Gebäuden und laden zum Aufenthalt ein. Neben naturgeschützten Räumen und gestalteten Flächen stehen Wiesen zum Spielen und für sportliche Aktivitäten bereit. Durch eine fachgerechte Pflege werden ein attraktives Erscheinungsbild und eine umweltfreundliche Instandhaltung gewährleistet. [Die Tiefenhalbinsel leistet ihren Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Treibhausgas-Emissionen werden verringert und aktiv die Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes und der EU verfolgt.](#)



aktiv erleben

Für einen Aktivurlaub besitzt Burgtiefe die besten Voraussetzungen. Neben einem umfangreichen Angebot an Wassersportarten stehen auch für Ball- und Rollsport sowie Fitness-training geeignete Flächen bereit. Kinder und Jugendliche können sich auf Spiel- und Sportplätzen austoben oder an Veranstaltungen und Workshops teilnehmen. Erwachsenen

wird auf Veranstaltungsflächen ein abwechslungsreiches Abendangebot mit besonderen Highlights geboten.



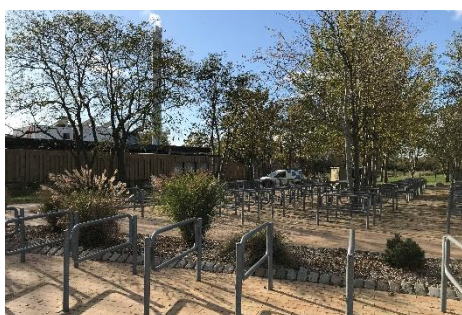
ruhe erleben

Durch die weiten Sichtachsen, die Nähe zum naturbelassenen Freiraum, die Seeluft und Entspannungsangebote fällt es den Besuchern leicht, in Burgtiefe zur Ruhe zu kommen. Es wird darauf geachtet, dass jede Besucherin und jeder Besucher die Möglichkeit hat, sich auf ihre bzw. seine individuellen Bedürfnisse zu besinnen.



gemeinsam erleben

Mit einem lebendigen Zentrum, windgeschützten Aufenthaltsflächen und wohnraumnahen Begegnungspunkten sind attraktive Kommunikationsräume vorhanden. Der Grundstein für gegenseitige Rücksichtnahme und Zusammenleben wird durch räumliche Strukturen geschaffen. Durch eine gemeinsame Vermarktung Burgtiefes durch Beherbergungseigentümerinnen und -eigentümer sowie Gewerbetreibende wird eine Vernetzung von Angeboten und Kooperationen ermöglicht.



mobil erleben

In Burgtiefe sind Wege vernetzt und geeignete Strukturen für jede Mobilitätsform vorhanden. Alle Verkehrsarten werden gleichberechtigt berücksichtigt. Geeignete Parkplätze für Autos und Fahrräder, getrennte oder klar gekennzeichnete Wege und eine eindeutige Beschilderung reduzieren Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern. Die naturnah gestalteten Verkehrsflächen fügen sich in das Erscheinungsbild des [Urlaubsgebiets](#) ein.



erleben für alle

Durch familienfreundliche Strukturen, Barrierearmut sowie Freizeitangebote für Jung und Alt ist Burgtiefe ein Urlaubsgebiet, das für alle Personengruppen ein Angebot bereithält. Eine bunt gemischte Vielfalt an bezahlbaren aber dennoch qualitativ hochwertigen Events, Gastronomie, Einzelhandel und sportlichen Aktivitäten lädt zu kurz- oder längerfristigen Aufenthalten ein. Auch unter Fehmaranerinnen und Fehmaranern ist Burgtiefe als Freizeit- und Erholungsort beliebt.



ganzjährig erleben

Neben Sandstrand und viel Sonne in den Sommermonaten besitzt Burgtiefe auch Qualitäten, die in den anderen Jahreszeiten erlebbar sind. Wassersport, Radwege und der Naturraum laden im Frühjahr und im Herbst zum Aufenthalt ein. Im Winter beleben die rauen Küstenwinde nach einem Saunagang oder einem gemütlichen Dinner mit lokalen Speisen. Durch eine funktionierende technische Infrastruktur ist Burgtiefe auch in der dunklen Jahreszeit erlebbar.

2.3. Handlungsräume

Es wurden – zusätzlich zu der gesamten Halbinsel – sechs Handlungsräume identifiziert, denen einzelne Maßnahmen und Entwicklungsziele zugeordnet sind. Diese Handlungsräume lassen sich nicht nur nach ihrer Verortung, sondern auch thematisch voneinander unterscheiden, gleichwohl sie in einem synergetischen Zusammenhang zueinanderstehen. Die Ziele eines jeden Handlungsraumes berücksichtigen die für Burgtiefe aufgestellten Leitlinien und verwirklichen sie in umsetzbaren Maßnahmen. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept dient als Handbuch für die weitere Entwicklung Burgtiefes. Es wurden nur Maßnahmen definiert, die mit dem Erhalt des Charakters der **Tiefehalbinsel** und somit dem Denkmalwert der Sachgesamtheit in Einklang stehen.

2.3.1. Burgtiefe gesamt

Für die gesamte Halbinsel sollen Untersuchungen über mögliche energieeffiziente und klimafreundliche Versorgungslösungen stattfinden. Berücksichtigt wird hierbei insbesondere die Möglichkeit einer Ausweitung des bestehenden Nahwärmenetzes auf die gesamte Halbinsel. Außerdem sollen denkmalgerechte Sanierungsmöglichkeiten für die Gebäude der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung aufgezeigt werden. Eine Berücksichtigung der bereits erfolgten Untersuchung eines exemplarischen Gebäudes der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung wird empfohlen. Sie ist bei der Hausverwaltung Göllnitz erhältlich. Für die sich im Gebäude Strandpromenade 4 befindliche Wärmestation muss ein Ersatzstandort festgelegt werden.

Um die An- und Abreise nach Burgtiefe für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer sowie **unterschiedliche** Mobilitätsformen bedarfsgerecht anzupassen, **wurde im Jahr 2023 ein Verkehrsgutachten/ Mobilitätskonzept für Burgtiefe erstellt**. Ein Rückbau der Struktur der autogerechten Stadt zur Gewinnung von Freiflächen und Stärkung umweltfreundlicher Mobilitätsformen steht hier im Vordergrund. **Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und dessen Bündelung auf der Potenzialfläche im Osten der Tiefehalbinsel, ein verständliches Parkleitsystem, die Identifizierung von Standorten für Ladestationen für Elektroautos, der Auf- und Ausbau von BikeSharing- und Carsharing-Angeboten, der Ausbau von Fuß- und Radwegen und eine Verbesserung der Anbindung des ÖPNV können hierzu beitragen**. Das Verkehrsgutachten/ **Mobilitätskonzept** ermittelt Bedarfe und zeigt Lösungsvorschläge auf. **Es ist in diesem Zusammenhang in Erfahrung zu bringen, ob bestehende Bebauungspläne (B-Pläne) zur Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes geändert oder neue B-Pläne aufgestellt werden müssen**. Welche B-Pläne dies betrifft, ist im Einzelfall und in Abhängigkeit der Ergebnisse weiterer Planungsvorhaben zu prüfen.

Finden Umbaumaßnahmen in dem Gebiet statt, gilt es außerdem zu prüfen, ob die Verlegung eines Breitbandanschlusses umzusetzen ist, wenn möglich in Verbindung mit der Einrichtung eines kostenlosen Hot Spots im öffentlichen Raum. Die derzeitigen Übertragungsraten digitaler Daten entsprechen nicht aktuellen Bedürfnissen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde herausgestellt, dass einige Wege und Straßen erhebliche Substanzschwächen (Straße Am Yachthafen, Strandallee, Dünenweg, Standhaferweg, Stranddistelweg) aufweisen und ein hoher Investitionsbedarf gegeben ist. Die bestehenden Straßen und Wege

weisen punktuell Substanzmängel in Form von Barrieren, Unebenheiten und einer unbefestigten Oberfläche auf. Zusätzlich genügen einige Verbindungswege nicht dem Anspruch an barrierefreien, geordneten und gestalterisch ansprechenden Wegeverbindungen. Die Tiefehalbinsel soll für alle Verkehrsteilnehmenden attraktiv und sicher gestaltet sein. Demnach sind insbesondere Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, wie beispielsweise der Bau eines Radrundwegs über die Tiefehalbinsel und die Integration neuer Fahrradabstellanlagen, zu installieren. Hierfür sollen außerdem die bestehenden Erschließungsanlagen aufgewertet und auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Mobilitätskonzept weitere Erschließungsanlagen ergänzt werden.

Maßnahmen: Burgtiefe gesamt

- > Energetisches Quartierskonzept Burgtiefe
- > Umbau und Erweiterung der Energie- und Stromversorgungsanlagen
- > Verkehrsgutachten/ [Mobilitätskonzept](#)
- > Bauleitplanung
- > Breitbandausbau
- > [Herstellung von und Aufwertung der Erschließungsanlagen](#)

2.3.2. Feriensiedlung

Für die Appartements und Bungalows der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung soll durch die Umsetzung von Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen ein zukunftsfähiges Wohnen auf Zeit unter Berücksichtigung des Erhalts der Denkmalwertigkeit des Ensembles ermöglicht werden.

Durch die Unterschutzstellung der Feriensiedlung als Bestandteil der Sachgesamtheit „Ostseeheilbad Burgtiefe“ wird ein Erhalt des Charakters der Gebäude gewährleistet. Um den Eigentümerinnen und Eigentümern den Umgang mit der Bausubstanz zu erleichtern und denkmalwidrigen Änderungen vorzubeugen, [wurde im Jahr 2022 ein leicht verständliches Gestaltungshandbuch als Wegweiser für den Umgang mit der Bausubstanz aufgestellt](#). Auch für bauliche Ergänzungen müssen eindeutige Vorgaben gefunden werden, so dass sich diese in das Siedlungsbild integrieren und nicht ebengleich der bereits ergänzten Windfänge und Markisen zu einer Abwertung des einheitlichen Erscheinungsbildes führen. Eine Mitarbeit der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer zur Umsetzung dieser Vorhaben ist unerlässlich. Durch fachgerechte Beratung zu Fördermöglichkeiten und Umsetzungsschritten werden sie über Möglichkeiten und Kosten aufgeklärt und somit eine Umsetzung der Maßnahmen forciert. Ob zusätzlich zu dem Gestaltungshandbuch eine Gestaltungssatzung notwendig ist, kann im Zuge des Sanierungsverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Substanzschwächen in Form von Mängeln an den Fassaden, die das Erscheinungsbild des Denkmals schmälern, müssen behoben werden. Zudem müssen Defizite der energetischen Ausstattung behoben werden, sodass die Gebäude auch in den Wintermonaten problemlos bewohnt werden können.

[Die bestehenden und sanierungsbedürftigen Erschließungsanlagen der Feriensiedlung \(Dünenweg, Standhaferweg, Stranddistelweg\) sollen aufgewertet](#) und die derzeit ungenutzte Freifläche in der Mitte der Feriensiedlung soll durch eine Wegeverbindung zwischen Nordufer und Südstrandpromenade erschlossen werden, um dem Mangel an Nord-Süduferverbindungen entgegenzuwirken. Einige Flurstücke dieses Areals befinden sich in privatem Eigentum. Durch eine Festsetzung des Gehrechts nach § 9 Abs. 1 Nr.

21 BauGB im B-Plan Nr. 106 oder Nr. 155 und Beschluss derselben kann eine Umsetzung der Maßnahme sichergestellt werden.

Die an die Grünfläche angrenzende private Stellplatzanlage ist nicht barrierefrei und besitzt deshalb erheblichen Umbaubedarf. Ein Umbau muss jedoch durch die Eigentümerinnen und Eigentümer getragen werden.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Mobilitätskonzept und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz sind behutsam ggf. zusätzliche Parkmöglichkeiten zu schaffen, um die durch neue Nutzungen im Yachthafen entstehenden Bedarfe zu decken.

Zudem wird ein Informations- und Leitsystem in der Arne-Jacobsen-Siedlung installiert. Das Informations- und Leitsystem soll Besuchende und Einheimische für das baukulturelle Erbe der Arne-Jacobsen-Architektur im Sanierungsgebiet sensibilisieren. Mit Hilfe von Hinweisschildern, Schautafeln und ähnlichem soll auf das baukulturelle Erbe in Burgtiefe hingewiesen, darüber informiert und an die zum Teil noch versteckten historischen Schätze (Bsp. Burgruine Glambek) geleitet werden.



Abbildung 2: Kartenausschnitt Handlungsräume Feriensiedlung (aktualisierter Plan complan Kommunalberatung 2016/BIG Städtebau 2024)

Maßnahmen: Feriensiedlung

- > Gestaltungshandbuch Feriersiedlung
- > Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von bis zu 78 Wohngebäuden
- > Herstellung von Erschließungsanlagen: Verbindung Yachthafen zur Südstrandpromenade und ggf. Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten
- > Herstellung von und Aufwertung der bestehenden Erschließungsanlagen
- > ggf. Gestaltungssatzung Feriersiedlung
- > Informations- und Leitsystem Arne-Jacobsen-Siedlung

2.3.3. Ankommen

Das unter 2.3.1 für die gesamte Halbinsel genannte Verkehrskonzept/ Mobilitätskonzept wurde zwischenzeitlich unter Beteiligung der breiten Öffentlichkeit und der betroffenen Akteure vor Ort erarbeitet und im November 2023 von der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn beschlossen. Das Konzept konkretisiert die Maßnahmen für den Handlungsraum Ankommen. Ein Fokus liegt hierbei auf der Änderung der Parkplatzanlage Am Yachthafen (nördlich des IFA-Ferienkomplexes). Die aktuell ebenerdige Parkplatzanlage wurde zusammen mit den privaten Parkplätzen der IFA als „Potenzialfläche für den ruhenden Verkehr“ identifiziert. Eine Neuordnung der Erschließungsanlagen in diesem Bereich, inkl. Prüfung des Baus eines Parkhauses, wird den Besucherinnen und Besuchern Burgtiefes direkt an der Zufahrt ins Gebiet eine Parkmöglichkeit geben, wodurch der Parksuchverkehr auf der Straße Am Yachthafen verringert wird und auch der Verkehr auf der gesamten Tiefehalbinsel reduziert werden könnte. Diese Verkehrsberuhigung wäre im Sinne der Entwicklung der Tiefehalbinsel sehr wünschenswert. Inwiefern Interesse an einer Kooperation seitens der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG oder anderer Eigentümer/ Hotelbetreiber zur Integration deren privater Stellplatzflächen auf der „Potentialfläche ruhender Verkehr“ besteht, ist im weiteren Prozess abzustimmen. Auf Grundlage der Bedarfe ist der Bau eines Parkhauses zu prüfen und dessen konkrete Verortung mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Auf der durch die Neuordnung freigewordenen Fläche soll eine begrünte Wegeverbindung für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger zwischen dem östlichen Gebietsrand und dem Marktplatz entstehen. Über die attraktive Erschließungsanlage werden somit die aus Meeschendorf und Staberdorf ankommenden Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer in Richtung Mitte und Hafen gelenkt. Angrenzende Flächen sollen entsiegelt und begrünt werden.

Eine Entsiegelung des südlichen Bereiches des Parkplatzes soll auch für den Fall, dass kein Parkhaus errichtet wird, geprüft werden. Auf den hierdurch freiwerdenden Flächen soll eine Erschließungsanlage für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger inkl. Aufenthaltsflächen und somit eine Ost-West- sowie Nord-Süd-Erschließung hergestellt werden (wird im Realisierungswettbewerb Lebendige Mitte berücksichtigt). Aufgrund der ausgeprägten Saisonalität des Verkehrsaufkommens und somit ungleichen Auslastung des Parkhauses/ der Parkhäuser ist davon auszugehen, dass ein Betrieb derselben wirtschaftlich nicht tragfähig ist.

Neben der Änderung der Parkplatzanlage müssen im Handlungsraum Ankommen außerdem Substanzdefizite an den stark frequentierten Straßen Am Yachthafen und Strandallee behoben werden. Die Substanzschwächen am westlichen Fuß- und Radweg Strandallee wurden zwischenzeitlich unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln durch eine Verbreiterung des in den Sommermonaten von Radfahrerinnen und Radfahrern sowie Fußgängerinnen und Fußgängern gleichermaßen stark genutzten Weges behoben. Der entlang des Binnensees verlaufende Fuß- und Radweg bildet den Eingang in das Quartier



Abbildung 3: Umgestalteter Rad- und Fußweg Strandallee

und schließt im Süden an die neu gestaltete Yachthafenpromenade an. In diesem Bereich soll der Radweg zukünftig aufgewertet werden. Seine Verlegung auf die Straße Am Yachthafen ist im Zuge der konkreten Planung zur Umgestaltung der Straße zu prüfen.

Die bestehenden ÖPNV-Haltestellen sollen barrierefrei ausgebaut sowie mit einem beleuchteten Wartehäuschen und einer elektronischen Anzeigentafel ausgestattet werden. Ob der Einsatz eines Solarmoduls für den Betrieb des Wartehäuschens möglich ist, soll geprüft werden.

Die Parkplatzanlage Am Südstrand nördlich (angrenzend an Strandhotel Bene) bleibt auf Anforderung des Denkmalschutzes in seiner Form erhalten, soll aber modernisiert und instandgesetzt werden. Im Zuge dessen ist eine Wegeverbindung für Fußgängerinnen und Fußgänger vom Yachthafen zum Südstrand über diese Flächen herzurichten.



Abbildung 4: Kartenausschnitt Handlungsraum Ankommen: Parkplatzanlage Am Südstrand und Parkplatzanlage Am Yachthafen (aktualisierter Plan complan Kommunalberatung 2016/BIG Städtebau 2024)

Maßnahmen: Ankommen

- > Änderung der Erschließungsanlagen Am Yachthafen/ Strandallee
- > Wartehäuschen Bushaltestellen West und Yachthafen (barrierefreier Ausbau)
- > Aufwertung Radweg Strandallee

Umsetzung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens/ Mobilitätskonzepts:

- > Änderung/ Aufwertung Parkplatzanlage Am Yachthafen inkl. Prüfung Errichtung Parkhaus
- > Änderung/ Aufwertung Parkplatzanlage Am Südstrand

2.3.4. Lebendige Mitte

Der Handlungsraum Lebendige Mitte umfasst den Marktplatz mit Servicegebäuden, das FehMare inkl. des denkmalgeschützten Meerwasserwellenbades, das ebenfalls denkmalgeschützte Haus des Gastes, die Burgruine Glambek, die angrenzende Brachfläche Spielwiese und die Brachfläche des abgebrannten Sportparks. Für Teilbereiche dieser Gebiete gibt es klare Entwicklungsziele, die hier dargestellt werden, für andere Bereiche gibt es verschiedene Optionen, die im Folgenden ebenfalls vorgestellt werden.

Allgemeine Entwicklungsziele

Die Lebendige Mitte wird das Entrée und zugleich Treffpunkt im Gebiet darstellen. Hier findet Begegnung statt und es erfolgt eine Lenkung der Besucher der Tiefehalbinsel. Ein gestaltetes, durch den zentralen Gebietsbereich verlaufendes Wegenetz führt die Fußgänger über mehrere Zugänge zur Südstrandpromenade und zur Straße Am Yachthafen. Eine Entsiegelung des südlichen Bereichs der Parkplatzanlage Am Südstrand – wie im Handlungsraum Ankommen näher ausgeführt – ermöglicht eine Verlängerung der Wegeverbindungen über das Areal der Spielwiese hinaus und vernetzt diese mit dem dahinterliegenden Gebietsbereich. Im Bereich dieser Wege ist eine naturnahe Gestaltung mit Aufenthalts- und Erlebniselementen gewünscht.

Der Marktplatz wird räumlich ausgedehnt. Er wird aktuell durch die Gebäude des Tourismus-Service Fehmarn (TSF) und des Lebensmittelhändlers begrenzt. Durch die Beseitigung dieser baulichen Anlagen werden eine Ausdehnung ermöglicht und freie Sichtachsen geschaffen. Durch eine behutsame Ergänzung des Marktplatzes [oder der naheliegenden Umgebung \(bsp. Yachthafen, Spielwiese\)](#) um Einzelhandelsflächen werden eine Verlagerung des derzeitigen Lebensmittelhändlers sowie die Errichtung weiterer Einzelhandels- und Gastronomieangebote ermöglicht. Der Umzug des Vereinshauses und der Sportanlagen des Tennisvereins und des angrenzenden, als Lagerfläche des Bauhofes genutzten Platzes ist für die Neugestaltung der Lebendigen Mitte in allen drei Entwicklungsoptionen notwendig. Voraussetzung hierfür ist die Bereitstellung eines angemessenen Ersatzstandortes für die Tennisanlagen. [Andernfalls ist dessen Erhalt am Standort und seine Einbindung in die Entwicklung der neu zu gestaltenden Freianlagen zu prüfen.](#) Der Restbestand des Wäldchens soll zur Aufrechterhaltung des naturbezogenen Erholungscharakters und des Schutzes der Nestkolonie der Saatkrähen erhalten bleiben.

Das an der Südstrandpromenade gelegene Haus des Gastes soll als neues Informations- und Veranstaltungszentrum dem Gemeinwohl dienen. Es muss zuvor jedoch eine umfangreiche Sicherung und Modernisierung erfahren. Welche Anpassungsbedarfe das anliegende denkmalgeschützte Meerwasserwellenbad besitzt, wird in einer Detailuntersuchung definiert.

Die Beseitigung der baulichen Anlagen des TSF und des Lebensmittelhändlers bildet zudem die Voraussetzung zur Freilegung und Sicherung der Ruinen des Wartturms. Diese sollen ergänzend zur Burgruine Glambek als Eventfläche umgestaltet werden. Eine weiterhin enge Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist hierfür unerlässlich. Für die westlich angrenzende Brachfläche des ehemaligen Sportparks ([Flurstücke 3/377 und 3/388](#)) ist eine generationengerechte Spiel- und Sportfläche vorgesehen. [Alternativ soll die Entwicklung dieser Fläche als Hotelstandort geprüft werden, um gemäß übergeordnetem Leitbild die touristische Angebotsstruktur zu erweitern.](#) Das für das Flurstück dieser Brachfläche bestehende Erbpachtverhältnis [wurde bereits](#) aufgelöst.

Zur Schaffung eines touristischen Ankerpunktes wird der Bau einer Seebrücke angestrebt. Als Vorbereitung für diese Baumaßnahme **ist** ein erster Ideenwettbewerb zur möglichen Gestaltung einer Seebrücke durchgeführt **worden**. Da die Umsetzbarkeit einer solchen Seebrücke nicht gesichert ist, sollten die zuvor durchzuführenden Planungen zur Lebendigen Mitte so gestaltet sein, dass der Marktplatz sowohl mit als auch ohne Seebrücke eine Zentrumsfunktion entfalten kann und städtebaulich in sich geschlossen und funktional ist.

Für die Entwicklung der zentralen Brachflächen inklusive der sich im Besitz eines niederländischen Investors befindlichen Spielwiese gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine eindeutige Entwicklungsmaxime. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle drei Entwicklungsoptionen dargestellt, die unterschiedliche Kostenauswirkungen haben. Welche dieser Optionen letztlich weiterverfolgt wird, ist von einer gesonderten politischen Entscheidung abhängig. Auf deren Basis ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Fortschreibung der **städtebaulichen Planung** zu diesem Teilthema vorgesehen. Alle Optionen haben die oben beschriebenen allgemeinen Entwicklungsziele der Lebendigen Mitte zur Grundlage.

Option 1: Erwerb Spielwiese, Nutzung als Eventfläche

Die Stadt erwirbt das Grundstück der Spielwiese vom derzeitigen Eigentümer. Nachdem die Fläche im Rahmen einer Zwischennutzung in den vergangenen Jahren bereits als Eventfläche für unterschiedliche Großveranstaltungen etabliert ist, soll diese Nutzung weiter ausgebaut und verstetigt werden. Die nötige Infrastruktur wird bereitgestellt, um künftig Veranstaltungen professionell und dauerhaft durchführen zu können. Das Haus des Gastes wird in diese Entwicklung integriert. Die Wegeverbindungen werden so entwickelt, dass die Anbindung an den Marktplatz und den Wartturm gewährleistet ist. Im Ziel steht ein sich über den östlichen Bereich der Spielwiese erstreckender öffentlicher Platz, der zu multiplen Zwecken genutzt werden kann und das durch die Architektur Jacobsens erzeugte Gefühl der Weite und Naturverbundenheit aufgreift. Um benötigte Hotelbetten zu schaffen, wird die Fläche des heutigen Tennisclubs für die Bebauung mit einem Hotel freigegeben. Bei dieser Option hat die Stadt die Entwicklung aller betroffenen Flächen selbst in der Hand.

Option 2: Zwischenerwerb Spielwiese, kleinteiligere Einteilung des Grundstücks, Weiterverkauf (Teilveräußerung)

Die Stadt erwirbt das Grundstück der Spielwiese vom derzeitigen Eigentümer. Die Fläche wird neu aufgeteilt. Die Stadt behält die Flächen, die sie für die Wegführung als Anbindung an den Marktplatz und den Wartturm benötigt. Der größere, westliche Teil der Spielwiese wird zum Zweck eines Hotelneubaus weiterveräußert. Der Vorteil für die Stadt Fehmarn liegt darin, dass sie bei einem erneuten Verkauf die vertraglichen Bestimmungen nach ihren Wünschen steuern kann (u.a. Bauverpflichtung, Größenordnung und Gestaltung). Im Bereich der Tennisplätze und der Brandruine könnte eine Freifläche für Veranstaltungen, Sport und Bewegung etabliert werden.

Option 3: Aktueller **oder neuer Eigentümer der Spielwiese baut Hotel**

Diese Option setzt voraus, dass der aktuelle Eigentümer der Spielwiese zeitnah einen seit Jahren vorgesehenen Hotelneubau realisiert oder **die Flächen an einen Hotelinvestor/ Projektentwickler mit eben diesen Zielen veräußert**. Abhängig von den Abstimmungen zur Planung muss der aktuelle Bebauungsplan möglicherweise angepasst werden. Auch in dieser Option ist der Erwerb des Haus des Gastes durch die Stadt und eine öffentliche Nutzung nach erfolgter Sanierung vorgesehen. Der aktuelle Eigentümer soll in die städtebauliche Gesamtmaßnahme eng eingebunden werden. Die Anbindung des Grundstücks an den

Marktplatz muss ggf. mit einem Teilflächenerwerb sichergestellt werden. Auch die Parkplatzsituation sollte in enger Abstimmung mit dem Investor geplant werden, um Synergieeffekte zu erzielen. **Diese Option ist nur mit der aktiven Beteiligung des Eigentümers und der Sicherung der Sanierungsziele denkbar. Derzeit laufen Verhandlungen zwischen dem Eigentümer, einem Kaufinteressenten/ Investor und der Stadt Fehmarn.**



Abbildung 5: Kartenausschnitt Handlungsraum Lebendige Mitte, Option 1 (aktualisierter Plan complan Kommunalberatung 2016/BIG Städtebau 2024)

Maßnahmen: Lebendige Mitte

- > Realisierungswettbewerb Lebendige Mitte
- > Erwerb Haus des Gastes (Flurstück 3/392)
- > Denkmalgerechte Sanierung und Anpassung Meerwasserwellenbad (FehMare)
- > Ideenwettbewerb Seebrücke
- > Seebrücke inkl. Bootsanlegestellen
- > Flächenerwerb Spielwiese (Flurstücke 3/393, 3/369, 48/3, 49/3, 46/3) (Optionen 1 +2)
- > Rechtsgutachten Rückführungs-/ Enteignungsverfahren Kaufvertrag
- > Rechtsgutachten zur Bewertung des Grundstücks
- > Simultandolmetscher
- > Aufhebung Erbpachtverhältnis Flurstücke 3/377, 3/388
- > Flächenerwerb Kaufmann/ Lebensmittelhändler, Zur Strandpromenade 2
- > Beseitigung baulicher Anlagen: Zur Strandpromenade 2 und 4

Umsetzungsmaßnahmen des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte:

- > Sanierung und Nutzungsänderung denkmalgeschütztes Haus des Gastes
- > Freilegung und Sicherung Wartturm
- > Herstellung Veranstaltungsfläche Glambek
- > Änderung/ Ausbau Marktplatz
- > Herstellung Spiel- und Sportfläche, ggf. Entwicklung Hotelstandort
- > Herstellung von **Erschließungsanlagen**: Wegenetz rund um den Marktplatz
- > Beseitigung baulicher Anlagen: Am Südstrand 1 (Tennisanlagen)
- > Errichtung Tennisvereinsheim und zugehöriger Sportanlagen

2.3.5. Hotel und Klinik mit Aussicht

Die Gebäude und Freiflächen des IFA-Ferienkomplexes sollen in ihrem Denkmalwert erhalten und gleichzeitig neuen Bedarfen angepasst werden. Hierzu gehören sowohl Modernisierungen im Inneren des Gebäudes und an der Gebäudehülle sowie eine Neugestaltung des Außenareals, insbesondere des Haupteinganges und der Stellplatzflächen. Da die drei Fernblickhäuser das Erscheinungsbild Burgtiefes erheblich prägen, sollte eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Fehmarn und dem Hotelbetreiber stattfinden. In einem städtebaulichen Vertrag sollten Verantwortlichkeiten und Ziele der Sanierung festgehalten werden.



Abbildung 6: Kartenausschnitt Handlungsraum Hotel und Klinik mit Aussicht (aktualisierter Plan complan Kommunalberatung 2016/BIG Städtebau 2024)

Maßnahmen: Hotel und Klinik mit Aussicht

- > Modernisierung denkmalgeschützte IFA-Fernblickhäuser
- > Modernisierung denkmalgeschütztes Vitamar

2.3.6. Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade

Die Nutzungsgemischten Gebäude und Freizeiteinrichtungen entlang der Südstrandpromenade tangieren den denkmalgeschützten Bereich. Sie ergänzen die durch Jacobsen geplanten Gebäude und sind wichtig zur Funktionserhaltung Burgtiefes als touristisch genutztes **Gebiet**. Eine Behebung der Substanzschwächen der Gebäude sollte unterstützt werden, so dass das **Tourismusgebiet** als Ganzes erhalten bleibt und ein ansprechendes Erscheinungsbild besitzt – auch außerhalb des Denkmalbereichs. **Sollte dennoch ein Rück- und Neubau vorhandener Gebäude in Frage kommen, so sollten zukünftige Neubauten das Erscheinungsbild der Tiefhalbinsel aufgreifen und sich in die bestehenden Strukturen eingliedern sowie Sichtachsen freihalten, um den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu sichern.**

Zur Stärkung des Tourismusstandortes Burgtiefe verfolgt die Stadt Fehmarn eine bauliche Neuordnung des derzeit vorhandenen, leerstehenden Gebäudebestands und damit einhergehend eine Nutzungsänderung in dem Bereich. Langfristig soll so das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten erweitert und die Saison in Burgtiefe verlängert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Entwicklung der Flächen zu schaffen, werden für das Gebiet im Ortsteil Burgtiefe, nördlich und östlich der Südstrandpromenade, südlich der Straße Am Südstrand bzw. des Großraumparkplatzes, westlich der Strandburg – Strandhotel Bene und Hotel Strandhus – die notwendigen Bebauungspläne aufgestellt.

In der VU mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (2017) wurde festgehalten, dass das touristische Angebot vorrangig funktional ausgerichtet ist und es an einem auf das Erleben und Genießen ausgerichteten Charakter fehlt. Da sich das Angebot bisher an Mindeststandards orientiert hat, wird die Erweiterung des bestehenden Angebots um Übernachtungsmöglichkeiten mit gehobenem Standard als sinnvoll und zielführend angesehen. Ebenfalls wurde festgestellt, dass die geringe Besucherzahl in den Wintermonaten keinen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb der touristischen Infrastruktur ermöglicht. Diesem Versorgungsdefizit soll mit der Entwicklung der Flächen entgegengewirkt werden (vgl. VU+IEK 2017, S. 108).

Die Prüfung des Sanierungsträgers vor Ort ergab, dass die vorhandenen Gebäude Am Südstrand 11-13 abgängig und nicht erhaltenswert sind. Im Rahmen der konkreten Planungen zur Neuordnung der Fläche muss geprüft werden, ob das vorhandene WC-Gebäude (Am Südstrand 15) erhalten bleiben kann oder ein öffentliches WC an anderer Stelle angeordnet wird.

Die Auswirkung des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens auf eine zukünftige Bebauung der wasserseitigen Grundstücke ist zum jetzigen Zeitpunkt hinsichtlich möglicher Einschränkungen nicht absehbar, jedoch bei der Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollte gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen die Verwendung von naturnahen Materialien beim Gebäudebau überprüft werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Die Funktionsschwächen der vorhandenen Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und ältere Generationen im öffentlichen Raum sollen durch Aufwertung behoben werden und sich dabei in die organische Topografie der Halbinsel und in vorhandene Vegetationsstrukturen harmonisch einbetten.

Die fünf entlang der Südstrandpromenade befindlichen Spiel- und Freizeitflächen Spielplatz West, Spielplatz Mitte, der Bouleplatz, das Aktiv- und Sportband sowie der Spielplatz Ost bieten unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländestrukturen und des Bewuchses ein differenziertes und spannendes Spiel- und Sportangebot für Besucherinnen und Besucher und Einheimische aller Alters- und Interessengruppen wie z. B. Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene, Erwachsene und Best Ager mit und ohne Handicap.

Vier der fünf Spiel- und Freizeitmöglichkeiten (Spielplätze West, Mitte, Ost und Bouleplatz) wurden bereits auf Grundlage einer umfangreichen Beteiligung mit Städtebauförderungsmitteln umgestaltet und aufgewertet. Die dreiecksähnliche große Fläche („Drachenwiese“) an der Grenze zum östlich gelegenen

Naturraum der Tiefehalbinsel soll zu einer Aktiv- und Sportfläche für verschiedenste Aktionen im öffentlichen Freiraum umgestaltet und entsprechend weiterentwickelt werden. Die Fläche bietet neben klassischen und bereits vorhandenen sportlichen Aktivitäten wie Fußball und Beachvolleyball eine große Wiese mit ausreichend Platz für verschiedenste Aktivitäten wie Drachensteigen, Frisbee, Yoga, freie Bewegung und viele weitere Spielmöglichkeiten. Auf dem südlichen Teil der Fläche soll ein Aktiv- und Sportband mit verschiedenen, auch barrierefreien Sportangeboten für alle Altersklassen entstehen. Es soll die Möglichkeit genutzt werden, sich durch neue und moderne Sportformen von anderen Urlaubsorten abzuheben.



Abbildung 7: Spielplatz West



Abbildung 8: Bouleplatz



Abbildung 9: Spielplatz Ost

Entlang des Biotops und Vogelschutzgebietes zwischen dem IFA-Ferienkomplex und dem Sahrendorfer Binnensee soll ein Naturerlebnispfad mit Aussichtsplattform für Kinder und Naturfreunde das Erlebnis- und Erholungsangebot abrunden und mit einer Lernkomponente und Sensibilisierung für Natur- und Artenschutz verknüpfen. Hierbei ist sicherzustellen, dass mit der Errichtung des Erlebnispfades keine Eingriffe in die geschützten Biotopflächen einhergehen.

Eines der wesentlichen Ziele des Mobilitätskonzeptes ist die Stärkung der klimaneutralen Mobilität, insbesondere des Radverkehrs, auf der Tiefehalbinsel. Aktuell endet der vom Yachthafen kommende Radweg am Café Chillaz (Dünenweg 43b). Durch die Umgestaltung bestehender und den Bau neuer Radwegeanlagen soll ein attraktiver Radrundweg über die gesamte Halbinsel entlang der touristisch hoch frequentierten Wasserlagen (Yachthafen und Südstrand) geschaffen werden.



Abbildung 10: Kartenausschnitte Handlungsraum Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade (aktualisierter Plan complan Kommunalberatung 2016/BIG Städtebau 2024)

Maßnahmen: Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade

- > Sanierung von einem Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf (Café Chillaz, Dünenweg 43b)
- > Aufstellung B-Pläne
- > Neuordnung, Anpassung Planrecht Am Südstrand 11 bis 17 inkl. Änderung Wegeverbindung zwischen dem Großraumparkplatz und der Südstrandpromenade
- > Umgestaltung der Spielplätze entlang der Südstrandpromenade (West und Mitte)
- > Umgestaltung Spielplatz Ost und Bouleplatz
- > Umgestaltung der Freizeitflächen entlang der Südstrandpromenade (Änderung Drachenwiese in Sport- und Aktivband)
- > Naturerlebnis- und Lehrpfad
- > Ausbau und Aufwertung Radrundweg

2.3.7. Vielfältiges Hafentreiben

Der Handlungsbereich Vielfältiges Hafentreiben umfasst das Areal der Norduferpromenade. Für dieses Gebiet stehen bereits konkrete Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen gemäß des B-Plans Nr. 119 fest, die durch den TSF federführend durchgeführt werden. Entlang des Ufers wurde eine geschwungene Wegebeziehung für Fußgängerinnen und Fußgänger ausgebaut, die teilweise über die Uferkante hinaus ragt. An mehreren Unterständen können sich die Besucherinnen und Besucher windgeschützt und mit Blick auf den Burger Binnensee aufhalten. Neu errichtete Gastronomieangebote, Grillstandorte sowie öffentliche

Sanitäreanlagen ergänzen die bestehende touristische Infrastruktur. Westlich des in den Burger Binnensee ragenden Zipfels wird eine aufgeständerte Terrasse als Aufenthaltsort für Gäste einer Gastronomie dienen. An der Spitze des Zipfels wurde ein öffentlich zugänglicher Aussichtsturm („Utkieker“) errichtet. Die Einweihung des Turms hat 2021 stattgefunden. Das Wegebegleitgrün wird insgesamt qualifiziert. Im Ziel steht ein vielseitig genutzter Yachthafen, der neben Wassersport auch belebte Aufenthaltsorte und Wegebeziehungen an Land anbietet und somit verschiedenen Nutzergruppen zur Verfügung steht. Für das Hafenzweckbaus Am Yachthafen 8-12 sollte eine Sanierung erfolgen.



Abbildung 11: Kartenausschnitt Handlungsraum Vielfältiges Hafentreiben (aktualisierter Plan complan Kommunalberatung 2016/BIG Städtebau 2024)

Maßnahmen: Vielfältiges Hafentreiben

- > Attraktivierung Norduferpromenade gemäß B-Plan Nr. 119
- > Sanierung eines Gebäudes mit mittlerem Sanierungsbedarf (Hafenzweckbau)

3. Umsetzungskonzept

Burgtiefe sieht sich besonders mit der Herausforderung konfrontiert, die kontroverse Architektur der Nachkriegsmoderne mit ästhetischen Ansprüchen des Tourismus zu kombinieren. In enger Abstimmung mit Akteuren vor Ort wurden Maßnahmen erarbeitet, durch die dieses Ziel und insgesamt somit ein Alleinstellungsmerkmal für das Urlaubsgebiet erreicht werden. Im Sinne einer integrierten Entwicklung erfolgt die Umsetzung der den Handlungsräumen zugeordneten Maßnahmen durch das Zusammenwirken von Akteuren des Städtebaus, des TSF und Einzelakteuren. Die Maßnahmen sollen auch als Impulsgeber für weitere (private) Investitionen in die touristische Infrastruktur und die Gebäudesubstanz fungieren.

Nachfolgend sind die im Entwicklungskonzept aufgeführten Maßnahmen nach dem Prinzip der Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in Maßnahmen der Vorbereitung, Maßnahmen der Durchführung und Maßnahmen der Abwicklung kategorisiert aufgeführt und erläutert. Ob eine Förderung des unrentierlichen Anteils einer Maßnahme durch das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz/ Lebendige Zentren möglich ist, muss für jede Maßnahme im Detail geprüft werden. Für alle Maßnahmen gilt das Subsidiaritätsprinzip und somit die Vorrangigkeit einer von der Städtebauförderung unabhängigen Finanzierung. Förderziel des Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren (ehemals Städtebaulicher Denkmalschutz) ist die Behebung städtebaulicher Missstände. [Die Auflistung der Maßnahmen entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der ersten Fortschreibung der städtebaulichen Planung \(ISEK\) und ist nicht abschließend. Weitere konkrete Maßnahmen können sich im Verlauf der Planung ergeben und sollen umgesetzt werden, soweit sie dem Erreichen der in diesem Dokument beschriebenen/ dargestellten Ziele dienen.](#)

3.1. Maßnahmen der Vorbereitung (A)

| Maßnahme Nr. A1 | Realisierungswettbewerb Lebendige Mitte |
|-----------------------------------|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Lebendige Mitte“ |
| Zuordnung | Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB |
| Beschreibung | Für das Areal mit Marktplatz, Servicegebäuden und Burgruine Glambek soll ein Realisierungswettbewerb zur Stärkung der Entrée- und Zentrumsfunktion ausgeschrieben werden. Im Ziel stehen ein weitflächiger, multifunktional nutzbarer Platz mit angrenzenden Freizeitfunktionen und abgehendem Wegenetz. Der genaue Umfang des Wettbewerbs ist mit der Architektenkammer und dem Fördermittelgeber (MIKWS) abzustimmen. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation mit Aufenthaltsqualität |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |

| Maßnahme Nr. A2 | | Energetisches Quartierskonzept Burgtiefe | |
|------------------------|--|---|--|
| Zuordnung | | Maßnahmen der Vorbereitung | |
| Beschreibung | | B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB | |
| | | Untersuchung möglicher Versorgungslösungen für die Halbinsel sowie Sanierungsoptionen für die Gebäude der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung. Berücksichtigt wird hierbei insbesondere die Möglichkeit einer Ausweitung des bestehenden Nahwärmenetzes. | |
| Städtebauliche Ziele | | Sicherung und Erhalt der historischen Bausubstanz | |
| Umsetzungszeitraum | | mittelfristig | |

| Maßnahme Nr. A3 | | Gestaltungshandbuch Feriensiedlung | |
|-----------------------------------|--|---|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2021 | | Gestaltungshandbuch Feriensiedlung und angrenzende Freizeitanlagen | |
| Zuordnung | | Maßnahmen der Vorbereitung | |
| Beschreibung | | B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB | |
| | | Den Eigentümerinnen und Eigentümern werden praxisnahe Tipps zur Gebäudemodernisierung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalpflege gegeben. Berücksichtigt werden soll u. a.: | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Fassadengestaltung • energetische Gebäudesanierung • Anbringung von Unterstellungsmöglichkeiten für Fahrräder • Unterstellmöglichkeiten an den Eingängen • Abdeckung von Balkonen | |
| Städtebauliche Ziele | | Sicherung des städtebaulichen Charakters der historischen Bausubstanz | |
| Umsetzungszeitraum | | fertig gestellt | |

| Maßnahme Nr. A4 | | Gestaltungssatzung Feriensiedlung | |
|------------------------|--|---|--|
| Zuordnung | | Maßnahmen der Vorbereitung | |
| Beschreibung | | B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB | |
| | | Als Ergänzung zum Gestaltungshandbuch kann eine Gestaltungssatzung erstellt werden, um eine langfristige Bewahrung des Siedlungscharakters zu sichern. Ob die Erstellung einer solchen Gestaltungssatzung notwendig ist, wird vor Abschluss des Sanierungsverfahrens entschieden. | |
| Städtebauliche Ziele | | Sicherung des städtebaulichen Charakters der historischen Bausubstanz | |
| Umsetzungszeitraum | | langfristig | |

| Maßnahme Nr. A5 | | Verkehrsgutachten | |
|-----------------------------------|--|--|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2021 | | Verkehrsgutachten/ Mobilitätskonzept | |
| Zuordnung | | Maßnahmen der Vorbereitung | |
| | | B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB | |

| | |
|----------------------|---|
| Beschreibung | Zur Vorbereitung verkehrsbezogener Maßnahmen ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens/ Mobilitätskonzepts erforderlich. |
| Städtebauliche Ziele | Reduzierung des Parksuchverkehrs Am Yachthafen, Verringerung der Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs |
| Umsetzungszeitraum | fertig gestellt |

| Maßnahme Nr. A6 | Bauleitplanung |
|-----------------------------------|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2021 | Bauleitplanung, B-Plan Nr. 155 |
| Zuordnung | Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB |
| Beschreibung | Im Verlauf der Sanierungstätigkeit wird eine Anpassung der Bebauungspläne notwendig sein. |
| Städtebauliche Ziele | Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen. |
| Umsetzungszeitraum | fortlaufend |

| Maßnahme Nr. A7 | Bauleitplanung, Anpassung Planrecht |
|------------------------|---|
| Zuordnung | Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB |
| Beschreibung | Neuordnung der Fläche. Zur planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulichen Ziele im Bereich Strandhotel Bene und dem geplanten Hotel Strandhus soll das Planrecht angepasst werden. |
| Städtebauliche Ziele | Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, Nachverdichtung/ Neuordnung der Fläche |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |

3.2. Maßnahmen der Durchführung (B und C)

B: Ordnungsmaßnahmen

| Maßnahme Nr. B1 | Erwerb Haus des Gastes |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Haus des Gastes, Am Burggraben 2, Flurstück 3/392, ca. 4.000 m ² |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken |
| Beschreibung | Erwerb des Flurstücks 3/392 (4.002 m ²) und des Gebäudes Haus des Gastes als Voraussetzung für die Entwicklung als Gemeinbedarfseinrichtung (Tourismusinformation mit Veranstaltungsräumlichkeiten). |
| Städtebauliche Ziele | Sicherung und Erhalt der historischen Bausubstanz |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |
| Maßnahme Nr. B2 | Flächenerwerb Spielwiese |
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Spielwiese, Bereich zwischen Am Südstrand, Am Burggraben, Am Yachthafen und Südstrandpromenade, Flurstücke 3/393, 3/369, 48/3, 49/3, 46/3, ca. 22.000 m ² |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken |
| Beschreibung | Erwerb der Flurstücke 3/393, 3/369, 48/3, 49/3, 46/3 (gesamt: 22.059 m ²) als Voraussetzung zur Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation, Erhalt des Seebadcharakters |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |
| Maßnahme Nr. B3 | Flächenerwerb Kaufmann Betz |
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Kaufmann Betz, Zur Strandpromenade 2, Flurstück 3/385 mit 543m ² und Flurstück 3/374, 25 m ² |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken |
| Beschreibung | Erwerb des Flurstücks 3/385 (543 m ²) als Voraussetzung zur Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |

| Maßnahme Nr. B4 | Umzug Kaufmann Betz |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Zur Strandpromenade 2, Kaufmann Betz |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.3 Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben |
| Beschreibung | Umzug des aktuellen Nutzers als Voraussetzung zur Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| Maßnahme Nr. B5 | Beseitigung baulicher Anlagen: Zur Strandpromenade 2-4 |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Zur Strandpromenade 2-4, Kaufmann Betz und Tourismus-Service Fehmarn, Flurstücke 3/385, 3/374 |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken |
| Beschreibung | Rückbau der Gebäude Zur Strandpromenade 2-4 (Tourismusinformation, Kaufmann Betz) als Voraussetzung zur Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| Maßnahme Nr. B6 | Freilegung und Sicherung Wartturm |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Zur Strandpromenade 4, Wartturm, Flurstück 3/373 |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken |
| Beschreibung | Die Ruinen des historischen Wartturms sollen freigelegt und in ihrem Bestand gesichert werden. Sie befinden sich unter dem Gebäude Zur Strandpromenade 4. Bei der Sicherung ist eine Erlebarmachung der Ruinen in Verbindung mit der Eventfläche Burgruine Glambek zu berücksichtigen. |
| Städtebauliche Ziele | Sicherung historischer Bausubstanz |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |

| Maßnahme Nr. B7 | Beseitigung baulicher Anlagen: Tennisclub Burg, Am Süstrand 1 |
|-----------------------------------|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Am Süstrand 1, Tennisvereinsheim, Flurstück 3/361 |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken |
| Beschreibung | In Abhängigkeit von weiteren Planungen ist ggf. eine Verlegung der Tennisanlagen notwendig, um Nutzungskonflikten entgegen zu wirken. Ein Rückbau des |

| | |
|----------------------|--|
| Städtebauliche Ziele | Vereinsheims und der zwei Tennisplätze sowie des einen Lagerplatzes ist dementsprechend notwendig. Funktionsschwächen beheben, Nutzungskonflikte verhindern |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| | |
|---|---|
| Maßnahme Nr. B8 | |
| Beseitigung baulicher Anlagen: Am Yachthafen, Flurstück 3/377, 3/388 | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken |
| Beschreibung | In Abhängigkeit von weiteren Planungen ist ggf. eine Nutzung der Fläche vorgesehen. Eine vorhandene Rest-Brandruine (Bodenplatte mit Pfeilern) muss beseitigt werden, um die Fläche nutzen zu können. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| | |
|--|---|
| Maßnahme Nr. B9 | |
| Barrierefreier Ausbau Wartehäuschen Bushaltestellen West und Yachthafen | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Errichtung je eines barrierefrei nutzbaren Wartehäuschens mit elektronischer Anzeigentafel, Beleuchtung und Sitzmöglichkeiten an den Bushaltestellen West und Yachthafen. Ein Betrieb durch solare Energie ist zu prüfen. |
| Städtebauliche Ziele | - |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |

| | |
|--|---|
| Maßnahme Nr. B10 | |
| Änderung von Straßen: Am Yachthafen / Strandallee | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Substanzschwächen an den stark frequentierten und die Eingangssituation prägenden Straßen Am Yachthafen und Strandallee beheben. Hierzu gehört auch die Aufwertung des Radwegs Am Yachthafen. |
| Städtebauliche Ziele | Substanzschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| | |
|--|--|
| Maßnahme Nr. B11 | |
| Änderung/Aufwertung Parkplatzanlage Am Yachthafen inkl. Prüfung Errichtung Parkhaus | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |

| | |
|----------------------|--|
| Beschreibung | Die Parkplatzanlage Am Yachthafen (nördlich des IFA-Ferienkomplexes) soll in Folge der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens/ Mobilitätskonzepts umgestaltet werden. Im Vorfeld der Errichtung eines Parkhauses müssen Baugrunduntersuchungen stattfinden. Ob Interesse einer Kooperation seitens der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG zur Integration der privaten Stellplatzflächen in das Parkhaus besteht, sollte geprüft werden. Auf den durch die Errichtung eines Parkhauses freiwerdenden Flächen soll eine Erschließungsanlage für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger und somit eine Ost-West-Erschließung hergestellt werden. |
| Städtebauliche Ziele | Verringerung der Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs, Verringerung des Parksuchverkehrs auf der Straße Am Yachthafen. |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |

| Maßnahme Nr. B12 | |
|---|--|
| Änderung/Aufwertung Parkplatzanlage Am Südstrand | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Die Parkplatzanlage Am Südstrand soll gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens/ Mobilitätskonzepts umgestaltet werden. Eine Entsiegelung des südlichen Bereiches des Parkplatzes soll auch für den Fall, dass kein Parkhaus errichtet wird, geprüft werden. Auf freiwerdenden Flächen kann eine Erschließungsanlage für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger inkl. Aufenthaltsflächen und somit eine Ost-West- sowie Nord-Süd-Erschließung hergestellt werden. |
| Städtebauliche Ziele | Verringerung der Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs, Verringerung des Parksuchverkehrs Am Yachthafen. |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |

| Maßnahme Nr. B13 | |
|--|--|
| Herstellung Veranstaltungsfläche Burgruine Glambeke | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Die denkmalgeschützte Burgruine Glambeke und angrenzende Flächen sollen auf Basis der bereits erstellten Entwicklungsstudie einer Nutzung zugeführt werden. Änderungen, die sich ggf. durch den Realisierungswettbewerb Lebendige Mitte ergeben, müssen hierbei berücksichtigt und die Entwicklungsstudie dem- |

| | |
|----------------------|---|
| Städtebauliche Ziele | entsprechend angepasst werden. Dies betrifft insbesondere den Einbezug der freigelegten Ruinen des Wartturms. |
| Umsetzungszeitraum | Funktionsschwächen beheben, historisch bedeutsame Bausubstanz erhalten und erlebbar machen mittelfristig |

| Maßnahme Nr. B14 | |
|------------------------------------|--|
| Änderung/ Ausbau Marktplatz | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Der Marktplatz und angrenzende Flächen sollen gemäß den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte um- und ausgebaut werden. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation mit Aufenthaltsqualität |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| Maßnahme Nr. B15 | |
|--|---|
| Herstellung von Erschließungsanlagen: Wegenetz rund um den Marktplatz | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Auf Grundlage der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte soll der Marktplatz durch ein fußgänger- und radfahrerfreundliches Wegenetz mit den Wegen Südstrandpromenade, Am Südstrand, Am Yachthafen sowie dem östlichen Gebietsrand verbunden werden. |
| Städtebauliche Ziele | Vernetzung von Stadträumen, Schaffung kurzer Wege |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| Maßnahme Nr. B16 | |
|---|--|
| Herstellung von Erschließungsanlagen: Verbindung Yachthafen zur Südstrandpromenade | |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Herstellung einer durch die Feriensiedlung verlaufenden Wegeverbindung zwischen Yachthafen und Südstrandpromenade mit angrenzenden Aufenthaltsflächen und Stadtmöblierung sowie Aufwertung bestehender Erschließungsanlagen in der Feriensiedlung |
| Städtebauliche Ziele | Vernetzung von Stadträumen, Schaffung kurzer Wege, zentralen Gebietsraum zur Nutzung öffnen |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |

| Maßnahme Nr. B17 | Änderung Grünanlage inkl. Qualifizierung Boule-Bahn |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Maßnahmen zusammengefasst als „Umgestaltung Spielplatz Ost und Bouleplatz“ |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Die westlich des Strandhotel Bene gelegene Grünanlage inkl. der hier integrierten Boule-Bahn soll durch Umgestaltung und eine Ergänzung mit Stadtmöbeln aufgewertet und zu einem generationengerechten Aufenthaltsort qualifiziert werden. Die derzeit unbefestigte Wegeverbindung zwischen Südstrandpromenade und Parkplatzanlage Am Südstrand wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Aufwertung der Parkplatzanlage ausgebaut. Durch die Anpflanzung von Sträuchern o.ä. entlang der nördlich an die Südstrandpromenade angrenzenden Grünfläche soll die Blickbeziehung zu den Bungalows gebrochen werden. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | fertig gestellt |

| Maßnahme Nr. B18 | Änderung Spielplatz Burgtiefe-West |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Maßnahmen zusammengefasst als „Umgestaltung der Spielplätze entlang der Südstrandpromenade (West und Mitte)“ |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Der bestehende Spielplatz Burgtiefe-West soll als Abenteuerspielplatz für Kinder im Alter zwischen vier bis 12 Jahren ausgebaut werden, ggf. unter Inanspruchnahme angrenzender Freiflächen. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | fertig gestellt |

| Maßnahme Nr. B19 | Änderung Spielplatz Burgtiefe-Mitte |
|-----------------------------------|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Maßnahmen zusammengefasst als „Umgestaltung der Spielplätze entlang der Südstrandpromenade (West und Mitte)“ |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Der Spielplatz Burgtiefe-Mitte soll für eine Nutzung durch Kleinkinder qualifiziert werden. Ob seitens des anliegenden Bistros Kussmann Interesse an einer Privatisierung und somit Integration des Spielplatzes bzw. des Areals in den Gastronomiebetrieb besteht, sollte zuvor abgestimmt werden. |

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | fertig gestellt |

| Maßnahme Nr. B20 | |
|----------------------|--|
| Zuordnung | Naturerlebnis- und Lehrpfad Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Der zwischen Sahrendorfer Binnensee und den Parkplatzanlagen bzw. dem IFA-Ferienkomplex gelegene Biotop- und Landschaftsschutzbereich soll durch einen Naturerlebnis- und Lehrpfad erlebbar gemacht werden. Durch Informationstafeln, eine Aussichtsplattform und ggf. Einrichtungen für Kinder, die Wissen spielerisch vermitteln, sollen die Urlauberinnen und Urlauber für den Naturschutz sensibilisiert werden. Ob eine Erschließung des Gebietes durch Wege mit Naturschutzbelangen vereinbar ist oder der Pfad auf den bereits vorhandenen Wegen entlang des Gebietes führt, muss geklärt werden. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Naturraum erlebbar machen |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |

| Maßnahme Nr. B21 | |
|----------------------|---|
| Zuordnung | Umbau und Erweiterung der Energie- und Stromversorgungsanlagen Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Die energetischen Versorgungsanlagen der Halbinsel soll gemäß den Ergebnissen des energetischen Quartierskonzeptes Burgtiefe umgebaut werden. Hierzu gehört ggf. eine Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes sowie eine Verlegung der sich in dem Gebäude Zur Strandpromenade 4 befindlichen Wärmestation. |
| Städtebauliche Ziele | - |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| Maßnahme Nr. B22 | |
|------------------|---|
| Zuordnung | Herstellung von und Aufwertung der bestehenden Erschließungsanlagen Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Die bestehenden Erschließungsanlagen sollen aufgewertet und weitere Wegeverbindungen ergänzt werden. Änderung Wegeverbindung zwischen dem Großraumparkplatz und der Südstrandpromenade (im |

| | |
|----------------------|--|
| Städtebauliche Ziele | Zuge der Neuordnung im Bereich Am Südstrand 11-17) Vernetzung von Stadträumen, Schaffung kurzer Wege, Substanzschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | mittel bis langfristig |

| Maßnahme Nr. B23 | Seebrücke inkl. Bootsanlegestellen, Ideenwettbewerb |
|----------------------|---|
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Durch den Bau einer westlich des Haus des Gastes in die Uferzone verlaufenden Seebrücke mit verschiedenen Erlebniszonen für Sport, Spiel, Ausruhen und Gastronomie wird dem Bedarf an Aufenthaltsflächen mit Meerblick entsprochen und ein überregionaler Besuchermagnet geschaffen. Ein Schiffsanlegesteg für ein Wassertaxi nach Burgstaaken und Wulfen ermöglicht eine Erschließung der Halbinsel über den Wasserweg. Schwimmende gastronomische Angebote sind zusätzliche touristische Attraktionen. Als Vorbereitung für diese Baumaßnahme hat bereits ein Ideenwettbewerb im Jahr 2018 stattgefunden. |
| Städtebauliche Ziele | - |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |

| Maßnahme Nr. B24 | Attraktivierung Norduferpromenade gemäß B-Plan Nr. 119 |
|----------------------|--|
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Umsetzung der Planungen zur Norduferpromenade gemäß B-Plan Nr.119. Eine Förderung erfolgt über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | fertig gestellt |

| Maßnahme Nr. B25 | Änderung Spielplatz Burgtiefe-Ost |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Maßnahmen zusammengefasst als „Umgestaltung Spielplatz Ost und Bouleplatz“ |
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Der Spielplatz Burgtiefe-Ost soll für eine Nutzung durch Kleinkinder aufgewertet und weiterentwickelt werden, Attraktivitätssteigerung des Spielplatzes. |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | fertig gestellt |

| Maßnahme Nr. B26 | | Sport- und Aktivband (Drachenwiese) | |
|-----------------------------------|--|--|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | | Umgestaltung Sport- und Aktivband | |
| Zuordnung | | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen | |
| Beschreibung | | Die dreiecksähnliche große Fläche an der Grenze zum östlich gelegenen Naturraum der Tiefehalbinsel soll zu einer Aktiv- und Sportfläche für verschiedenste Aktionen im öffentlichen Freiraum umgestaltet und entsprechend weiterentwickelt werden. | |
| Städtebauliche Ziele | | Funktionsschwächen beheben, Naturraum erlebbar machen | |
| Umsetzungszeitraum | | kurzfristig | |

| Maßnahme Nr. B27 | | Radweg Strandallee | |
|-------------------------|--|--|--|
| Zuordnung | | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen | |
| Beschreibung | | Der entlang des Binnensees verlaufende Fuß- und Radweg bildet den Eingang in das Quartier und schließt im Süden an die neu gestaltete Yachthafenpromenade an. Als Teil des Ostseeradweges wird er vor allem in den Sommermonaten von Radfahrerinnen und Radfahrern und Fußgängerinnen und Fußgängern gleichermaßen stark genutzt. Die Substanzschwächen sollen behoben und der Weg verbreitert werden. | |
| Städtebauliche Ziele | | Funktionsschwächen beheben | |
| Umsetzungszeitraum | | fertig gestellt | |

| Maßnahme Nr. B28 | | Ausbau und Aufwertung Radrundweg | |
|-------------------------|--|--|--|
| Zuordnung | | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen | |
| Beschreibung | | Eines der wesentlichen Ziele des Mobilitätskonzeptes ist die Stärkung der klimaneutralen Mobilität, insbesondere des Radverkehrs, auf der Tiefehalbinsel. Durch die Umgestaltung bestehender und den Bau neuer Radwegeanlagen soll ein attraktiver Rundweg über die gesamte Tiefehalbinsel entlang der touristisch hoch frequentierten Wasserlagen (Yachthafen und Südstrand) geschaffen werden. | |
| Städtebauliche Ziele | | Funktionsschwächen beheben, Vernetzung von Stadträumen, klimaneutrale Mobilität stärken | |
| Umsetzungszeitraum | | kurzfristig | |

3.3. Baumaßnahmen (C)

| Maßnahme Nr. C1 | Modernisierung denkmalgeschützte IFA-Fernblickhäuser |
|-----------------------------------|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Zur Strandpromenade 1-3, IFA-Fernblickhäuser |
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter |
| Beschreibung | Modernisierung der 17-geschossigen, unter Denkmalschutz stehenden Fernblickhäuser inkl. vorbereitender Gutachten und Sanierungskonzept. |
| Städtebauliche Ziele | Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| Maßnahme Nr. C2 | Modernisierung denkmalgeschütztes Vitamar |
|-----------------------------------|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Zur Strandpromenade 5, Vitamar |
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter |
| Beschreibung | Modernisierung des denkmalgeschützten Hotelgebäudes Vitamar inkl. vorbereitender Gutachten und Sanierungskonzept. |
| Städtebauliche Ziele | Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz |
| Umsetzungszeitraum | mittelfristig |

| Maßnahme Nr. C3 | Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von bis zu 78 Wohngebäuden |
|-----------------------------------|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | 3 Einzelmaßnahmen: Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung der Wohneinheiten Dünenweg 1-60 Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung der Wohneinheiten Strandhaferweg 1-9 Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung der Wohneinheiten Stranddistelweg 1-9 |
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter |
| Beschreibung | Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von Gebäudeteilen der Appartementanlagen und Bungalows der Feriensiedlung. |
| Städtebauliche Ziele | Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz |
| Umsetzungszeitraum | fortlaufend |

| Maßnahme Nr. C4 | Modernisierung von einem Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf |
|-----------------------------------|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Dünenweg 43b, Café Chillaz |
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter |
| Beschreibung | Modernisierung von einem Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf (Café Chillaz). |
| Städtebauliche Ziele | Substanzschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |
| Maßnahme Nr. C5 | Modernisierung eines Gebäudes mit mittlerem Sanierungsbedarf |
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Am Yachthafen 8-10, Sailors Inn |
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter |
| Beschreibung | Modernisierung eines Gebäudes mit mittlerem Sanierungsbedarf (Hafenzweckbau) |
| Städtebauliche Ziele | Substanzschwächen beheben |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |
| Maßnahme Nr. C6 | Denkmalgerechte Sanierung und Anpassung Meerwasserwellenbad (FehMare) |
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Sanierung Meerwasserwellenbad (FehMare), Zur Strandpromenade 6 |
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen |
| Beschreibung | Das Meerwasserwellenbad ist einzeln als Baudenkmal geschützt und gehört zusammen mit dem Haus des Gastes, der Burgruine Glambek, dem IFA-Komplex sowie der Gebäude der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung zur Sachgesamtheit Ostsee-heilbad Burgtiefe. Das Objekt Meerwasserwellenbad befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand (insbesondere die Fassade). Es soll denkmalgerecht saniert und auf eine zukunftsfähige touristische Nutzbarkeit hin ausgerichtet werden. |
| Städtebauliche Ziele | Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |

| Maßnahme Nr. C7 | | Sanierung und Nutzungsänderung denkmalgeschütztes Haus des Gastes |
|-----------------------------------|--|---|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Haus des Gastes, Am Burggraben 2, Flurstück 3/392, ca. 4.000 m ² | |
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen | |
| Beschreibung | Das Haus des Gastes (Grundfläche: ca. 1600 m ²) befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. In einem ersten Schritt soll ein Gutachten die Handlungsfelder für die denkmalgerechte Qualifizierung des Gebäudes benennen, bevor die Sanierung praktisch umgesetzt wird. Das Gebäude soll eine Nutzung als Tourismusinformation erhalten, in der zusätzlich Veranstaltungsräumlichkeiten für Veranstaltungen des TSF zur Verfügung stehen. | |
| Städtebauliche Ziele | Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz | |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig | |

| Maßnahme Nr. C8 | | Errichtung Tennisvereinsheim und zugehöriger Sportanlagen |
|----------------------|--|---|
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen | |
| Beschreibung | In Abhängigkeit von weiteren Planungen ist ggf. eine Verlegung der Gemeinbedarfsanlage (Vereinsheim und Tennisplätze) notwendig, um Nutzungskonflikte entgegen zu wirken. Ein möglicher Ersatzstandort muss hierfür noch gefunden werden. Die Neuerrichtung erfolgt voraussichtlich außerhalb des Sanierungsgebiets. | |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Nutzungskonflikte verhindern | |
| Umsetzungszeitraum | langfristig | |

| Maßnahme Nr. C9 | | Entwicklung Brachfläche |
|----------------------|---|-------------------------|
| Zuordnung | Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen | |
| Beschreibung | Die Brachfläche des abgebrannten Sportparks (Flurstück 3/377) soll als generationengerechte Spiel- und Sportfläche umgebaut werden. Alternativ soll die Entwicklung der Fläche als Hotelstandort geprüft werden. Da die Bodenplatte des abgebrannten Sportparks noch vorhanden ist, muss ggf. eine Freilegung des Areal erfolgen. | |
| Städtebauliche Ziele | Funktionsschwächen beheben, Brachflächen durch Nutzbarmachung reduzieren. | |

| | |
|--------------------|-------------|
| Umsetzungszeitraum | langfristig |
|--------------------|-------------|

| Maßnahme Nr. C 10 | Breitbandausbau |
|----------------------|--|
| Zuordnung | Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen |
| Beschreibung | Digitale Übertragungsraten sollen durch Breitbandausbau verbessert werden. Wenn möglich, sollte ein öffentlich kostenfrei nutzbarer Hotspot/ WLAN eingerichtet werden. |
| Städtebauliche Ziele | - |
| Umsetzungszeitraum | langfristig |

3.4. Maßnahmen der Abwicklung (D)

| Maßnahme Nr. D1 | Sanierungsträger |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger |
| Zuordnung | Maßnahmen der Abwicklung B 3.1 Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger |
| Beschreibung | Umsetzung der Sanierungstätigkeiten bzw. der im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept genannten Maßnahmen. Die Kosten für einen Sanierungsträger/ eine Sanierungsträgerin liegen bei 7-10 % der förderfähigen Kosten. Es wird von einer Beauftragungsdauer von 15 Jahren ausgegangen. |
| Städtebauliche Ziele | - |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |

| Maßnahme Nr. D2 | Rechtsgutachten Rückführungs- / Enteignungsverfahren Kauf- und Erbpachtvertrag Stadt Fehmarn/ HT Fehmarn Resort Südstrand GmbH & Co. KG, Grundstück Am Burggraben 1 und 2, Flurstücke 3/393, 3/392, 49/3, 46/3, 3/369, 3/377, 3/388 der Flur 19, Gemarkung Burg |
|-----------------------------------|--|
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Rechtsgutachten Rückführungs-/ Enteignungsverfahren Kaufvertrag und Erbpachtvertrag Stadt Fehmarn / HT Fehmarn Resort Südstrand GmbH & Co. KG, Grundstück Am Burggraben 1+2 / Flurstücke 3/393, 3/392, 49/3, 46/3, 3/369, 3/377, 3/388 der Flur 19, Gemarkung Burg |
| Zuordnung | Maßnahmen der Abwicklung B 3.4 Sonstige Beauftragte |
| Beschreibung | Die Stadt Fehmarn hat derzeit keinen Zugriff auf ein zentral im Gebiet gelegenes, bislang unbebautes und somit untergenutztes Grundstück, da sich dieses im Besitz einer Investorengruppe mit Sitz in den Nieder- |

| | |
|----------------------|--|
| Städtebauliche Ziele | landen befindet. Da das Grundstück bei der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der damit einhergehenden Attraktivierung der Tiefehalbinsel eine enorme Rolle innehat, sollen die Möglichkeit der Rückabwicklung des Kaufvertrags und des Erbpachtvertrages und der möglichen Enteignung zwischen der Stadt und der Käuferin rechtlich geprüft werden. |
| Umsetzungszeitraum | - fertig gestellt |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Maßnahme Nr. D3 | Rechtsgutachten Bewertung des Grundstücks Am Burggraben 1 und 2, Flurstücke 3/393, 3/392, 49/3, 46/3, 3/369, 3/377, 3/388 der Flur 19, Gemarkung Burg im Zusammenhang mit bauleitplanerischen Festsetzungen (entschädigungspflichtiger Planungsschaden bei Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans) |
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Rechtsgutachten Bewertung des Grundstücks Am Burggraben 1+2 /Flurstücke 3/393, 3/392, 49/3, 46/3, 3/369, 3/377, 3/388 der Flur 19, Gemarkung Burg im Zusammenhang mit bauleitplanerischen Festsetzungen (entschädigungspflichtiger Planungsschaden bei Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes) |
| Zuordnung | Maßnahmen der Abwicklung B 3.4 Sonstige Beauftragte |
| Beschreibung | Für das im Besitz der Investorengruppe befindliche Grundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der den Bau einer Hotelanlage vorsieht. Da sich die Umsetzung der Planung seitens der Investorengruppe nicht abzeichnet, sollen die rechtlichen Mittel der Stadt hinsichtlich einer Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund eines ggf. entschädigungspflichtigen Planungsschadens geprüft werden. |
| Städtebauliche Ziele | Behebung von Funktions- und Substanzschwächen |
| Umsetzungszeitraum | kurzfristig |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Maßnahme Nr. D4 | Simultandolmetscher |
| Titel im neuen Maßnahmenplan 2024 | Honorar Simultandolmetscher für Grundstücksverhandlungen in Holland im März 2016 |
| Zuordnung | Maßnahmen der Abwicklung B 3.4 Sonstige Beauftragte |
| Beschreibung | Für die Verhandlungen mit dem niederländischen Investor van-Herk-Groep wird ein Simultandolmetscher benötigt. |
| Städtebauliche Ziele | Sicherung des städtebaulichen Charakters der historischen Bausubstanz |
| Umsetzungszeitraum | fertig gestellt |

| Maßnahme Nr. D5 | | Information über die Gesamtmaßnahme |
|----------------------|--|--|
| Zuordnung | | Maßnahmen der Abwicklung B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit |
| Beschreibung | | Die Öffentlichkeit und Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude im Gebiet sollen über die Umsetzung der Gesamtmaßnahme durch übliche Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit (wie eine begleitende Sanierungszeitung, digitale Medien, Plakate) informiert werden. |
| Städtebauliche Ziele | | - |
| Umsetzungszeitraum | | fortlaufend |

| Maßnahme Nr. D6 | | Führung des Sonderkontos |
|----------------------|--|---|
| Zuordnung | | Maßnahmen der Abwicklung B 3.7 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung |
| Beschreibung | | Für jede städtebauliche Gesamtmaßnahme ist ein Sonderkonto für das städtebauliche Sondervermögen zu führen. Das Sonderkonto ist getrennt von den Haushaltsmitteln der Gemeinde zu führen. |
| Städtebauliche Ziele | | - |
| Umsetzungszeitraum | | fortlaufend |











| Maßnahme Nr. D7 | | Erstellung des Abschlussberichts |
|----------------------|--|--|
| Zuordnung | | Maßnahmen der Abwicklung B 3.7 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung |
| Beschreibung | | Die Stadt Fehmarn hat einen Abschlussbericht gemäß den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie Schleswig-Holstein vorzulegen. Hierzu gehört auch eine zusammenfassende Einschätzung (Evaluierung) der Gesamtmaßnahme. |
| Städtebauliche Ziele | | - |
| Umsetzungszeitraum | | nach Abschluss der Sanierung |



| Maßnahme Nr. D8 | | Informations- und Leitsystem Arne-Jacobsen-Siedlung |
|----------------------|--|--|
| Zuordnung | | Maßnahmen der Abwicklung B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit |
| Beschreibung | | Installation eines Informations- und Leitsystems in der Arne-Jacobsen-Siedlung |
| Städtebauliche Ziele | | - |
| Umsetzungszeitraum | | kurzfristig |

Anlagen

Anlage 1: Plan Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (1. Fortschreibung)

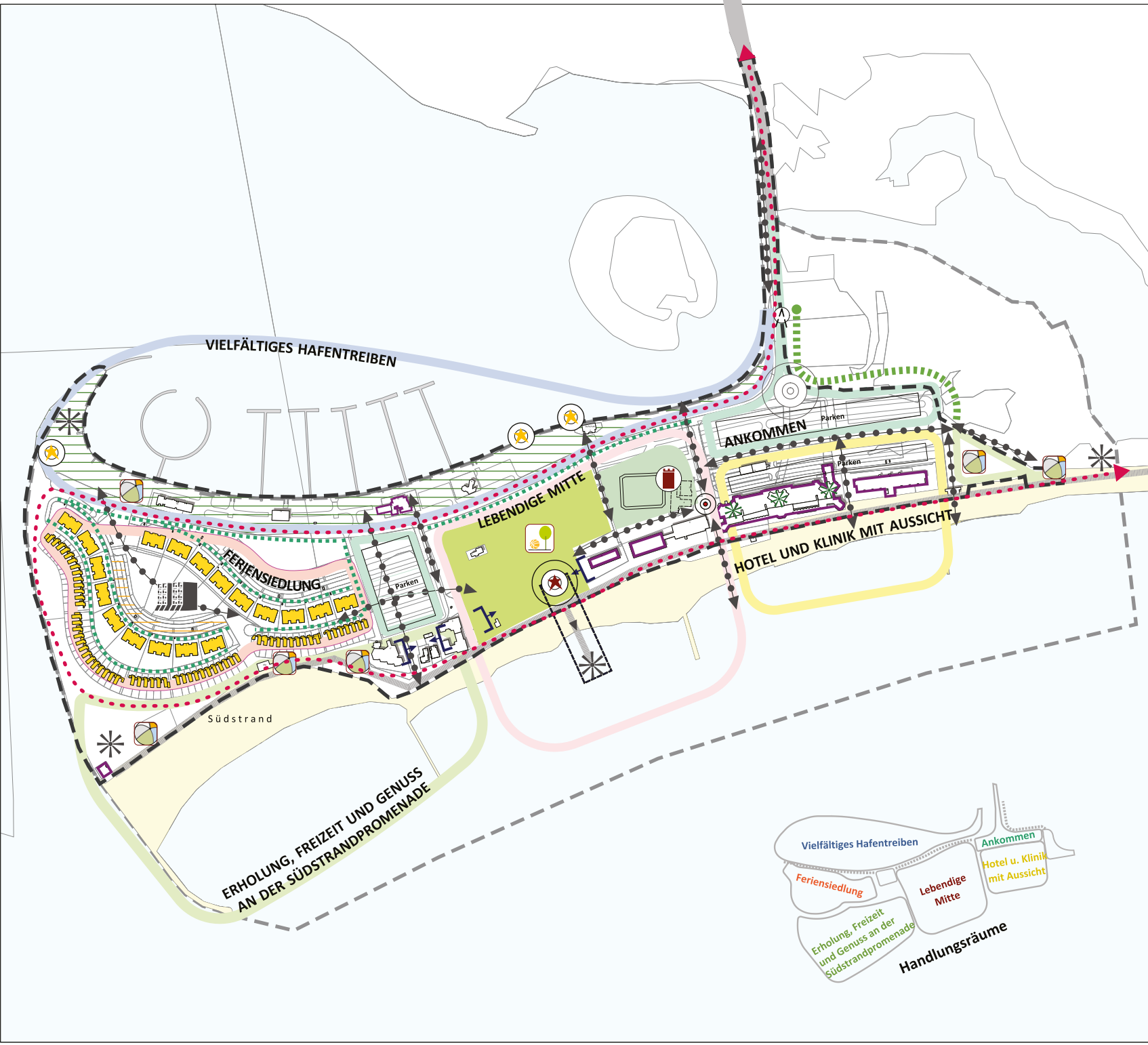
Integriertes städtebauliches Entwicklungs-konzept

-  Wahrung der Ensemble-Wirkung der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung auch im Zuge energetischer Sanierung
-  Erhalt der Gebäude durch Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung
-  Verzahnung der Handlungsräume insb. durch Herstellung und Aufwertung der Erschließungsanlagen
-  Ausbildung eines Auftaktes für Burgtiefe; intuitive Verkehrslenkung für alle Verkehrsteilnehmenden
-  **Parken** Neuordnung des ruhenden Verkehrs
-  Ausbildung einer ablesbaren Mitte am Marktplatz
-  Sicherung der Erlebbarkeit besonderer Orte/ Bauwerke (Identität Burgtiefe)
-  Entwicklung der zentralen Brachflächen
-  Verbesserung der Erlebbarkeit der Grünflächen für versch. Nutzer:innengruppen
-  Neuordnung und baulicher Lückenschluss
-  Neuer touristischer Ankerpunkt am Südstrand
-  Seebrücke als touristischer Höhepunkt
-  Neue touristische Anlaufpunkte Nordufer: Gastronomie, Pontons, Stege
-  Aufwertung der vorhandenen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten
-  Sichtachse freihalten, 1. Eindruck Fernblicktürme
-  Abbau von Barrieren
-  Umgestaltung Norduferpromenade
-  Landmarken
-  Straßenräumliche Umgestaltung
-  Ausbau und Aufwertung Radrundweg
-  Naturlehrpfad

-  Untersuchungsgebiet
-  Sanierungsgebiet

Stadt Fehmarn
Fortschreibung ISEK
"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"

M 1:2.000 i.O. (DIN A0)
März 2024

Anlage 2a: Plan Umsetzungskonzept: A – Maßnahmen der Vorbereitung (1. Fortschreibung)

Umsetzungskonzept Lebendige Zentren

A - Maßnahmen der Vorbereitung

- A.1 Realisierungswettbewerb „Lebendige Mitte“
- A.2 Energetisches Quartierskonzept Burgtiefe
- A.3 Gestaltungshandbuch Feriensiedlung und angrenzende Freianlagen
- A.4 Gestaltungssatzung Feriensiedlung
- A.5 Verkehrsgutachten/Mobilitätskonzept
- A.6 Bauleitplanung, B-Plan 155
- A.7 Bauleitplanung, Anpassung Planrecht



--- Untersuchungsgebiet

- - - Sanierungsgebiet

Stadt Fehmarn
Fortschreibung ISEK

"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)
März 2024



Anlage 2b: Plan Umsetzungskonzept: B – Ordnungsmaßnahmen (1. Fortschreibung)

Umsetzungskonzept Lebendige Zentren

B - Ordnungsmaßnahmen

- B.1** Erwerb Haus des Gastes, Am Burggraben 2, Flurstück 3/392, ca. 4000 m²
- B.2** Erwerb Spielwiese, Bereich zwischen Am Südstrand, Am Burggraben, Am Yachthafen und Südstrandpromenade, Flurstücke 3/393, 3/369, 48/3, 49/3, 46/3, ca. 22.000 m²
- B.3** Erwerb Kaufmann Betz, Zur Strandpromenade 2, Flurstück 3/385, 3/374, 543 m²
- B.4/5** Beseitigung Zur Strandpromenade 2-4, Kaufmann Betz und Tourismus-Service Fehmarn, Flurstücke 3/385, 3/373
- B.6** Freilegung Zur Strandpromenade 4, Wartturm, Flurstück 3/373
- B.7** Beseitigung Am Südstrand 1, Tennisvereinsheim, Flurstück 3/361
- B.8** Beseitigung baulicher Anlagen: Am Yachthafen, Flurstück 3/377, 3/388
- B.9** Barrierefreier Ausbau Wartehäuschen Bushaltestellen West und Yachthafen
- B.10** Änderung von Erschließungsanlagen: Am Yachthafen/Strandallee
- B.11** Änderung/Aufwertung Parkplatzanlage Am Yachthafen inkl. Prüfung Errichtung Parkhaus
- B.12** Änderung/Aufwertung Parkplatzanlage Am Südstrand
- B.13** Herstellung Veranstaltungsfläche Burgruine Glambeck
- B.14** Änderung/Ausbau Marktplatz
- B.15** Herstellung von Erschließungsanlagen: Wegenetz rund um den Marktplatz
- B.16/22** Herstellung von und Aufwertung der bestehenden Erschließungsanlagen
- B.17** Umgestaltung Bouleplatz
- B.18** Umgestaltung Spielplatz West
- B.19** Umgestaltung Spielplatz Mitte
- B.20** Naturerlebnis- und Lehrpfad
- B.21** Umbau und Erweiterung der Energie- und Stromversorgungsanlagen
- B.23** Seebrücke inkl. Bootsanlegestellen, Ideenwettbewerb
- B.24** Attraktivierung Norduferpromenade gemäß B-Plan Nr. 119
- B.25** Umgestaltung Spielplatz Ost
- B.26** Umgestaltung der Freizeiflächen entlang der Südstrandpromenade (Sport- und Aktivband)
- B.27** Radweg Strandallee
- B.28** Ausbau und Aufwertung Radrundweg

--- Untersuchungsgebiet

--- Sanierungsgebiet

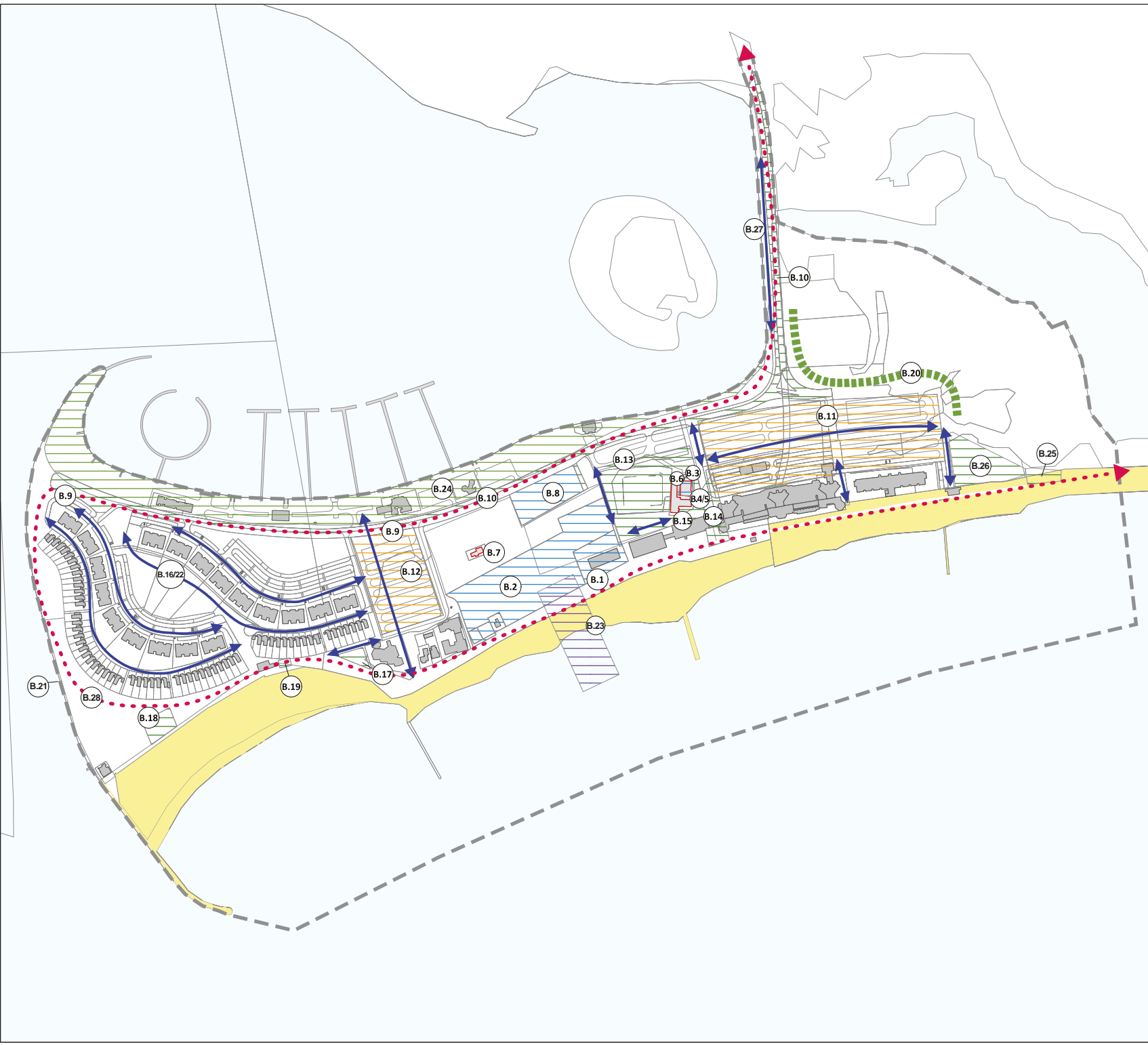
Stadt Fehmarn

Fortanschreibung ISEK

"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)
März 2024



Anlage 2c: Plan Umsetzungskonzept: C – Baumaßnahmen (1. Fortschreibung)

Umsetzungskonzept Lebendige Zentren

C - Baumaßnahmen

- C.1-7** Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit hohem oder mittlerem Sanierungsbedarf
- C.8** Errichtung Tennisvereinsheim und zugehöriger Sportanlagen (die Neuerrichtung erfolgt vorauss. außerhalb des Sanierungsgebietes)
- C.9** Entwicklung Brachfläche



- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet

Stadt Fehmarn
Fortschreibung ISEK
"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)
März 2024



Anlage 3: Beschluss 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses zur 1. Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (2020)

Jo 19/6/2021

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 03. Dezember 2020, 18:00 Uhr
in der Mensa der Inselschule Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Kantstraße 1, Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

17. Sanierungsgebiet "Burgtiefe, Fehmarn" - Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"
hier: Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (I-SEK)

Vortrag gemäß Vorlage 2020-189

Sachverhalt:

Am 28.09.2017 wurden von der Stadtvertretung die im Bau- und Umweltausschuss vorbereiteten „Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (Stand: 4. September 2017) abschließend beraten und beschlossen. Die hierin formulierten städtebaulichen Zwecke und Ziele dienen seitdem der Verwaltung sowie mittlerweile auch dem Sanierungsträger BIG Städtebau GmbH als legitimierte Handlungsleitlinie.

Für den Handlungsraum „Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade“ (Karte siehe **Anlage**) zählen neben der Aufwertung der vorhandene Spiel- und Freizeitmöglichkeiten der Erhalt von bestimmten Gebäuden durch Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung zu den Sanierungszielen.

Zwischen der Bestanderfassung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der Festlegung der Sanierungsziele sind einige Jahre vergangen und die tatsächlichen Gegebenheiten haben sich teilweise verändert.

Die Grundstücke Am Südstrand 11 und 13 westlich der Standburg haben einen Eigentümerwechsel erfahren. Der neue Eigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Suitenhotels auf den vorgenannten Grundstücken. Hierzu hat der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 17.09.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, vgl. Vorlage 2020-168.

Vor dem Hintergrund der Planungen des Vorhabenträgers, die eine Nutzungsänderung samt Neubebauung der Grundstücke beinhalten, ist das festgelegte Sanierungsziel „Erhalt durch Modernisierung“ nicht länger zutreffend.

Die Änderung von Sanierungszielen ist möglich, da es sich beim integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept nicht um eine statische Planung handelt. Das wäre vor dem Hintergrund der langjährigen Laufzeit von Sanierungsmaßnahmen auch kaum zuträglich,

da nicht alle potenziellen Änderungen im Sanierungsgebiet über 15 oder mehr Jahre im Voraus vorhergesagt werden können.

Die Anpassung der Sanierungsziele muss gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie entsprechend dokumentiert werden. Hierfür sind zeichnerische Darstellungen sowie textliche Anpassungen mindestens der vorliegenden Unterlage (Anlage) erforderlich.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Beratung:

Frau Cronauge erläutert den Sachstand.

Es ergeht nachfolgender Beschluss:

Beschluss:

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) vom 4. September 2017 für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe“ ist aufgrund der vorstehend beschriebenen aktuellen Konkretisierung der Sanierungsziele fortzuschreiben. Die Verwaltung wird mit der Ausarbeitung der Fortschreibung beauftragt.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

03.12.2020

TOP 17

< 11 > Ja

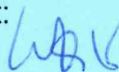
< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Stadtvertreter/Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Fehmarn, den 14. Januar 2021
Für die Richtigkeit der Abschrift:
i.A.



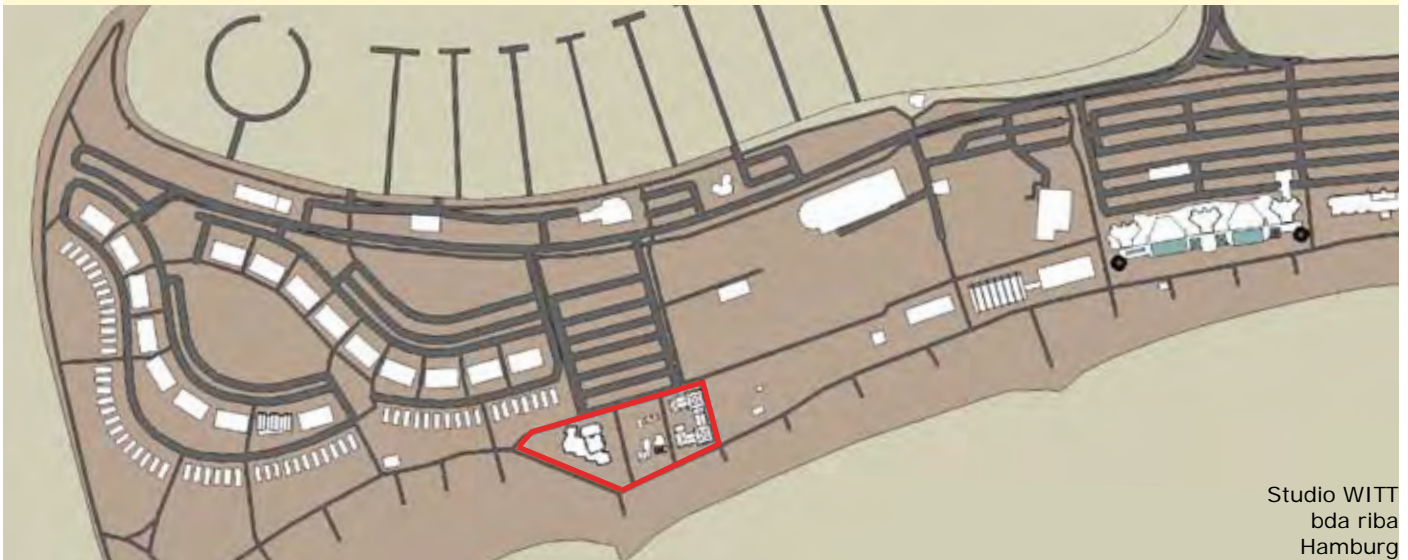
Anlage 4: Studio WITT architecture & design: Gestalterische/städtebaul. Vorstudie für die Fläche „Am Südstrand 11-17“ (2021)

Sanierungsgebiet „Burgtiefe Fehmarn“

Mai 2021, Studio WITT architecture & design,

Gestalterische/städtebaul. Vorstudie für die Fläche „Am Südstrand 11-17“

Zusammenfassung der Ergebnisse als Vorstudie für den zukünftigen B-Plan 173



INHALT

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Bestandsanalyse: Lage im Bebauungszusammenhang, Geschossigkeit, Sichtachsen, städtebauliche Parameter (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Dachform- nach bestehendem Planungsrecht). | 3 |
| 2. Gestaltungsempfehlung: Denkmalschutzbelange in der Nachbarschaft, Materialität, Farben, Dachform. Fotostudie zur Erläuterung. | 9 |
| 3. Entwicklungsperspektive: Überlegungen zur Baumasse im Hinblick auf die Bestandsbebauung und unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Bauaktivitäten nach den Festsetzungen des benachbarten B-Plans 54a. | 10 |
| 4. Gegenüberstellung alt/neu: Volumendarstellung Bestand / zukünftig zur Kommunikation mit den Eigentümern. | 20 |



1. Bestandsanalyse:

Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Fehmarn = rot hinterlegt

(zur Verfügung gestellt von der Stadt Fehmarn)



1. Bestandsanalyse:

Die Auswirkung des 150m Gewässerschutzstreifens auf eine zukünftige Bebauung der wasserseitigen Grundstücke sollte generell juristisch geklärt werden.



1. Bestandsanalyse:

Grundstücksgröße: ca. 7.800qm (zur Verfügung gestellt von der Stadt Fehmarn, ohne ‚Strandburg‘).

Flächenermittlung B-Plan-Geltungsbereich (Quelle: GIS)

Gesamtgröße Plangebiet: rund 7.800 m²

Nach derzeitigem Planungsrecht dürften die Liegenschaften der Strandhotel Bene GmbH mit 3.361m² BGF bebaut werden.

Nach derzeitigem Planungsrecht dürften die Liegenschaften der HT Strandhus GmbH mit 1.073m² BGF bebaut werden.

| Flurstücksnummer | Größe | Nutzung | Eigentümer | |
|---------------------|--------------------------|---|-----------------------|--------------------------------------|
| 3/9 | 10 m ² | Grünfläche, öffentlich | Stadt Fehmarn | Baurecht nach B-Plan 13, 1. Änderung |
| 3/107 | 38 m ² | Grünfläche, öffentlich | Stadt Fehmarn | |
| 3/108 | 59 m ² | Fußweg, wassergeb./ öffentlich | Stadt Fehmarn | |
| 3/110 | 2.767 m ² | Hotelgebäude mit Terrasse und privater Grünfläche | Strandhotel Bene GmbH | GFZ 1,0= 2.767m ² BGF |
| 3/382 | 598 m ² | Terrasse und privater Grünfläche des Hotels | Strandhotel Bene GmbH | GFZ 1,0= 594m ² BGF |
| 3/394 (tlw.) | ca. 2.100 m ² | Strandpromenade und Grünfläche, öffentlich | Stadt Fehmarn | |
| 3/299 (tlw.) | ca. 500 m ² | Parkplatz, öffentlich (inkl. Zufahrt zum Bene) | Stadt Fehmarn | |
| 3/365 | 259 m ² | WC-Gebäude, öffentlich | Stadt Fehmarn | |
| 3/300 | 66 m ² | Grünfläche, öffentlich | Stadt Fehmarn | |
| 10/1 | 606 m ² | Appartementgebäude | HT Strandhus GmbH | GFZ 0,8= 485m ² BGF |
| 8/1 | 735 m ² | Reetdachgebäude zzgl. Anbau und Nebengebäude | HT Strandhus GmbH | GFZ 0,8= 588m ² BGF |

1. Bestandsanalyse:

Lage im Bebauungszusammenhang, Geschossigkeit, Sichtachsen, städtebauliche Parameter (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Dachform nach bestehendem Planungsrecht).



Am Südstrand 9: ‚Strandburg‘

4 Vollgeschosse, plus 2 Ebenen im rötlichen Schrägdach (B-Plan 13, 1. Änderung: IIIg, GRZ 0,4 / GFZ 1,0)
Grundfläche: ca. 1.336qm (Überschreitung d Baumasse)



Am Südstrand 11:

1 Vollgeschoss, plus ein Dachgeschoss, Reetdach.
Historische Aufnahmen bezeugen, dass dieses Haus ursprünglicher gastronomischer Anlaufpunkt am Südstrand war. Es sollte erhalten bleiben.
(B-Plan 13, 1. Änderung: IIIo, GRZ 0,4 / GFZ 0,8)
Grundfläche: ca. 192qm (Flurstück 8/1, Grundstück 735qm)



1. Bestandsanalyse:

Am Südstrand 13:

1 Vollgeschoss, plus ein Dachgeschoss, rötliches Satteldach. (Flurstück 10/1 ‚Strandhus‘ 606qm). Darf überplant werden. (B-Plan 13, 1. Änderung: IIIo, GRZ 0,4 / GFZ 0,8)
Grundfläche: ca. 182qm

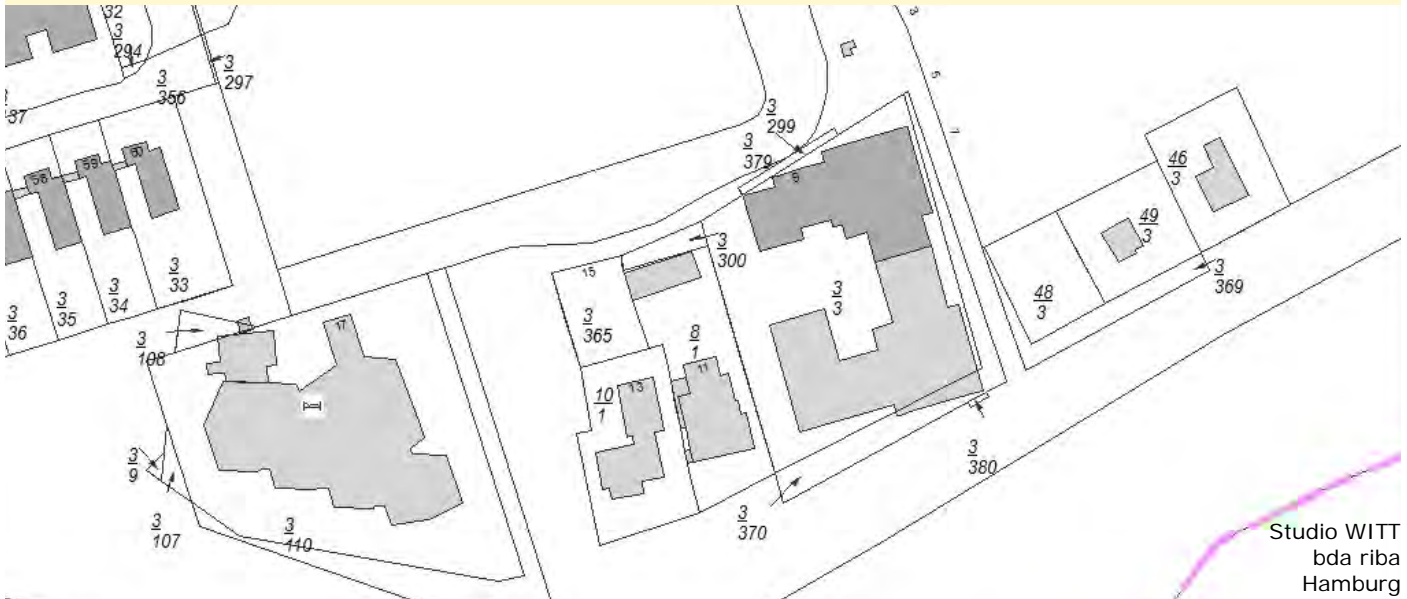
Am Südstrand 15:

Eingeschossig mit Flachdach, öffentliche WCs (Flurstück 3/365, Grundstück 259qm). Darf überplant werden. (B-Plan 13, 1. Änderung: III, GRZ 0,4 / GFZ 0,8)
Grundfläche: ca. 41qm

Am Südstrand 17:

Strandhotel Bene, 5-geschossig mit Flachdach, 3.365qm Grundstück, (B-Plan 13, 1. Änderung: IIIo, GRZ 0,4 / GFZ 0,8) Grundfläche: ca. 1.297qm (Überschreitung d Baumasse)

Die Bestandsbauten mit den größeren Baumassen (Am Südstrand 9 und 17) orientieren sich an der maximalen Geschossigkeit der Arne-Jacobsen-Fünfgeschosser.



Studio WITT
bda riba
Hamburg

1. Bestandsanalyse Zusammenfassung:

Am Südstrand 9-17:

Die jetzige Bebauung des B-Plan-Gebietes 13, 1. Änderung weist eine Grundfläche von ca. 3.048qm auf einer Grundstücksfläche von ca. 10.605qm (7.800qm ohne ‚Strandburg‘) aus und ergibt eine GRZ von ca. 0,29 (inkl. Straßen).

Eine Ausschöpfung der GRZ von 0,4 bedeutet eine Nachverdichtung der Grundfläche auf ca. 4.240qm (ein Plus der Grundfläche von ca. 1.200qm, Übermessen der Wege). Die Nachverdichtung ist aufgrund der unterschiedlichen Ausnutzung des Baurechts im Bestand zwischen Strandhotel Bene (Am Südstrand 17) und der Strandburg (Am Südstrand 9) denkbar.

Die Stichstrasse zur Promenade könnte verlegt werden, sollte jedoch weiterhin senkrecht zum angrenzenden Parkplatz verlaufen, um orthogonale Baukörper zu erlangen.

Die Erhöhung der Geschossigkeit von III auf V wäre in zweiter Reihe vertretbar, sofern die Gebäudehöhe der T5-5- Geschosser von Arne Jacobsen nicht maßgeblich überschritten wird (V o anstatt III o).

Da die Nachverdichtung im Innenbereich zwischen ‚Strandhotel Bene‘ und der ‚Strandburg‘ stattfinden würde, wären die Auswirkungen auf die Arne Jacobsen Siedlung in der beschriebenen Größe vertretbar.

-Strandhotel Bene hat die zulässige Baumasse bereits überschritten

-Strandburg hat die zulässige Baumasse deutlich überschritten

-die zulässige Baumasse zwischen Strandhotel Bene und Strandburg könnte maßvoll erhöht werden

-der Weg zum Südstrand könnte verlegt werden

-es wird darum gebeten, über den Erhalt des nicht denkmalgeschützten Reetdachhauses als ortsprägendes Gebäude nachzudenken



Studio WITT
bda riba
Hamburg

2. Gestaltungsempfehlungen:

Denkmalschutzbelange in der Nachbarschaft, Materialität, Farben, Dachform.

Der gesetzlich geltende Umgebungsschutz der Sachgesamtheit ‚Ostseeheilbad Burgtiefe‘ und insbesondere der ‚Arne-Jacobsen-Ferientsiedlung‘ bildet den Rahmen der übergeordneten gestalterischen Prinzipien, die auf das Gebiet zwischen Hotel Bene und Strandburg Anwendung finden.

Die Bestandsbauten ‚Hotel Bene‘ und ‚Strandburg‘ befolgen in etwa die Gebäudehöhe der Arne Jacobsen T-5 Fünfgeschosser (ca. 16m ü GOK).

Es sollte auch in etwa die Körnung der Fünfgeschosser mit der Gebäudetiefe von maximal 19m und Gebäudelängen vergleichbar mit den 34m der T-5 Baublöcke übernommen werden.

Als Dachform fügen sich Flachdächer deutlich besser zur nachbarlichen Arne Jacobsen-Ferientsiedlung ein als andere Dachformen.

Die Materialität der Sachgesamtheit besteht überwiegend aus hellen Oberflächen. Die zu bebauende Fläche kann durchaus als losgelöst von der Arne Jacobsen Ferientsiedlung angesehen werden. Eine hohe Gestaltungsqualität und Gliederung der Fassaden ist hier wichtiger als eine zwingende Vorgabe von Material und Farbe.



Zukünftige Neubauten sollten eine Maximalhöhe von 5 Geschossen plus Steffelgeschoss nicht überschreiten

Zukünftige Neubauten sollten ein Flachdach haben und sich an der Ausrichtung und Grundfläche der denkmalgeschützten Arne Jacobsen Baukörper orientieren (ca. 19 x 34m).

Der Anspruch an die Qualität der Fassaden wird durch die hochkarätige Architektur der Nachbarschaft vorgegeben.

Durchwegungen sollten wie beim Grundkonzept von Arne Jacobsen senkrecht zum Strand erfolgen, so dass rechteckige Baufelder entstehen.

3. Entwicklungsperspektive

Östlich vom Untersuchungsgebiet der Vorstudie existiert der 2008 in Kraft getretene B-Plan 54a.

Aus heutiger Sicht erscheint sowohl die dort angegebene Höchstgrenze der GRZ von 0,8 als auch die maximale Geschossigkeit mit bis zu 9 Vollgeschossen im B-Plan 54a als deutlich zu hoch.

Vor dem Hintergrund der 2015 als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage wird der B-Plan 54a nach heutiger Expertenmeinung (Behörde für Denkmalschutz und die mit der Entwicklung des Grundstücks beauftragten Planer) als nicht einfügsame städtebauliche Lösung angesehen.

Der B-Plan 54a taugt daher nicht als Orientierung für die Vorstudie zum B-Plan 173.

Der B-Plan 54a soll nach Expertenmeinung nicht als Orientierung für die Vorstudie zum B-Plan 173 dienen.



3. Entwicklungsperspektive

Die im B-Plan 54a aufgezeigten Baublöcke (ocker) lösen sich zudem von der organischen Orientierung der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung.

Dies ist kein rein plangraphischer Makel, sondern hätte große erlebbare Auswirkungen zum Nachteil auf Blickbeziehungen, Sichtachsen und Fluchten.

Durch Gebäudehöhe, Gebäudetiefe und Orientierung der Vorgaben im B-Plan 54A würden die Blickbeziehungen zwischen der ‚Arne-Jacobsen-Feriensiedlung‘ und den Fernsichthäusern verloren gehen.

Die Orientierung der Baukörper sollte den Ausrichtungslinien der Arne-Jacobsen-Planung folgen.



3. Entwicklungsperspektive

Die Wegebeziehungen in der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung folgen zum einen der organischen Aneinanderreihung der identischen Baukörper. Alle übrigen Wege verlaufen **gerade und direkt** von Zugängen oder Parkplätzen **im senkrechten Winkel zum Strand** bzw. zum Yachthafen.

Das **Konzept der direkten Wegeführung und die daraus resultierenden orthogonalen Baukörper** sollten im zukünftigen B-Plan 173 ebenfalls Beachtung finden.

Die Wegeverbindungen sollten orthogonal verlaufen.



3. Entwicklungsperspektive mit Wegeverlegung

Variante 1: Weg direkt östlich vor dem Hotel Bene

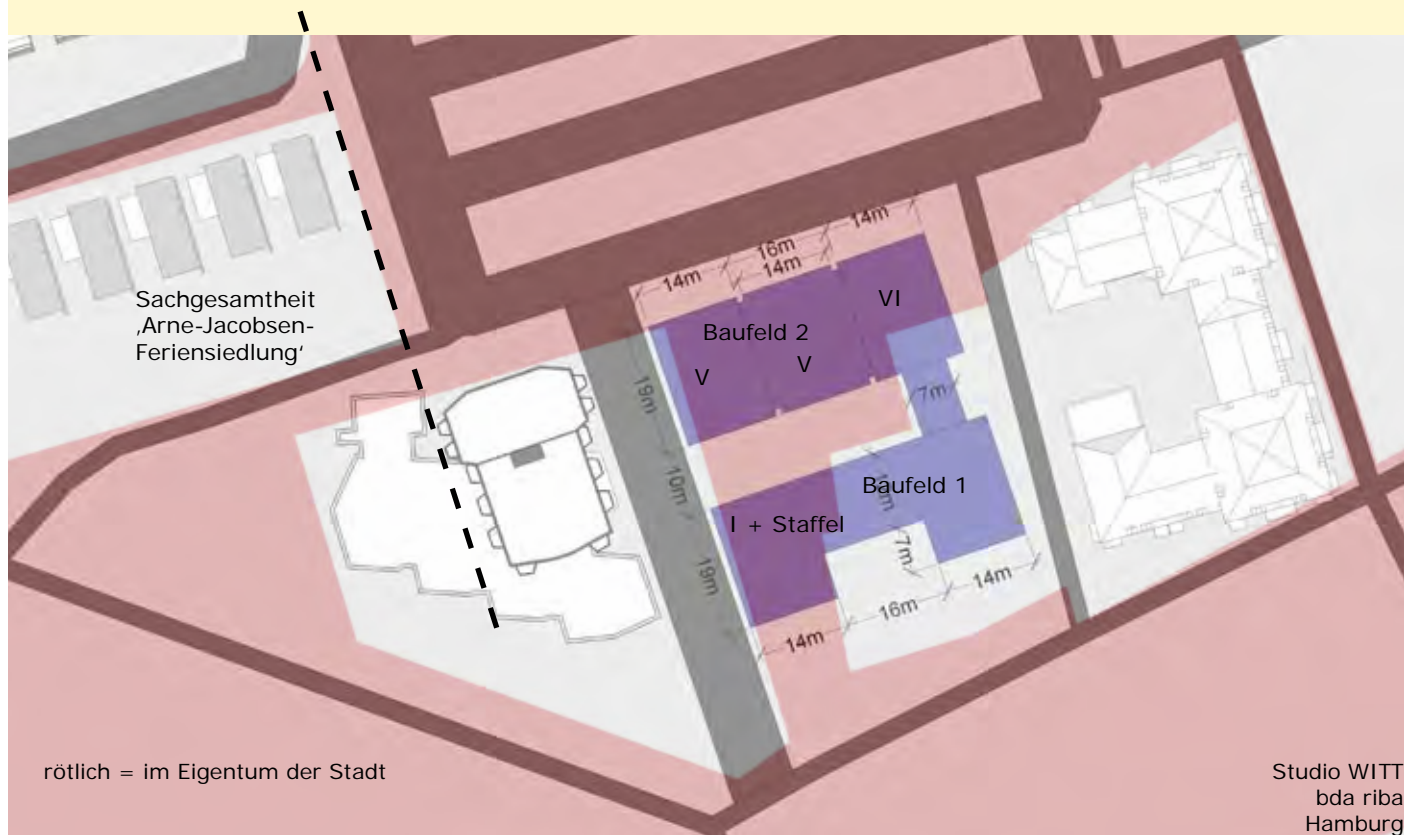
Der am 17.09.2020 im Bauausschuss beschlossene Erhalt eines ,ca. 10m breiten gerade verlaufenden Weges östlich vom Hotel Bene' wird an zwei Stellen untersucht:

A- direkt östlich vor dem Hotel Bene

B- westlich vor dem Reetdachhaus

Hinweise:

aufgrund der Überplanung von öffentlichen Grundstücksflächen wird von neuen Grundstücksgrenzen ausgegangen.



3. Entwicklungsperspektive mit Wegeverlegung

Variante 1 ohne Reetdachhaus: Weg vor dem Hotel Bene

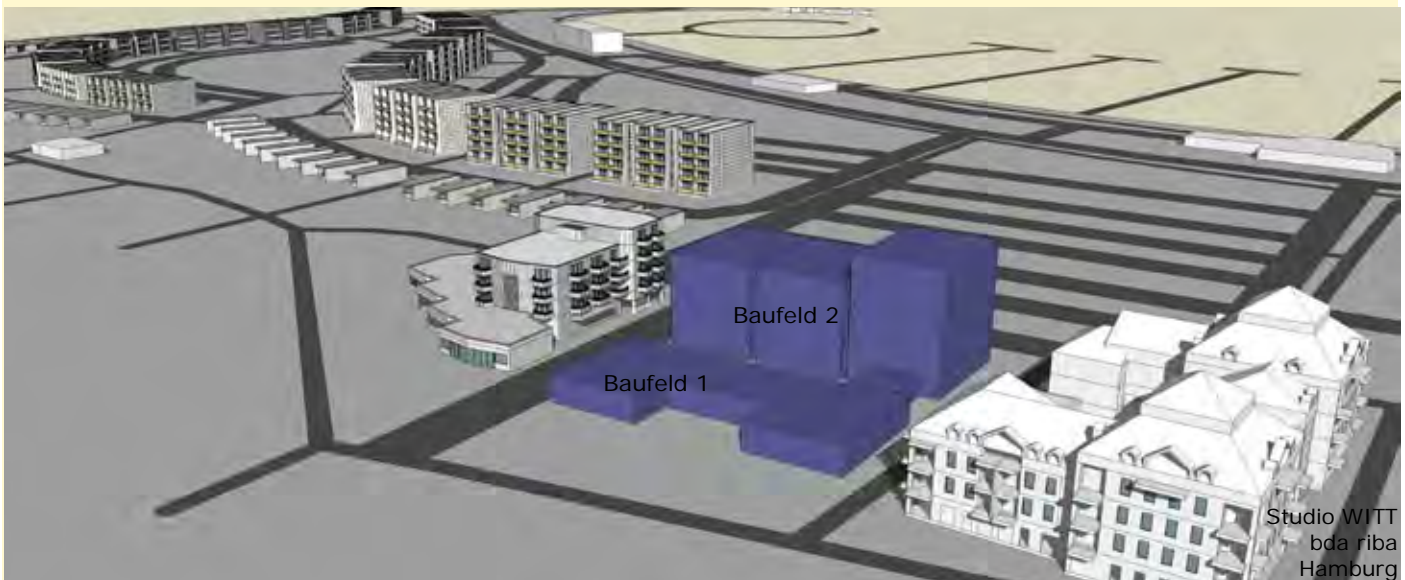
(Baufeld 1)
1.300qm BGF

(Baufeld 2)
4.500qm BGF,
davon ca. 1.400qm
(Grundfläche 15 x 19m)
Strandhotel Bene,

ca. 4.485qm Strandhus
(Grundfläche 29 x 19m).
ca. 1.400qm Bene

**Die GRZ könnte auf ca. 0,4
erhöht werden.**

**ca. 5.800qm BGF Neubau
plus Tiefgarage.**



Studio WITT
bda riba
Hamburg

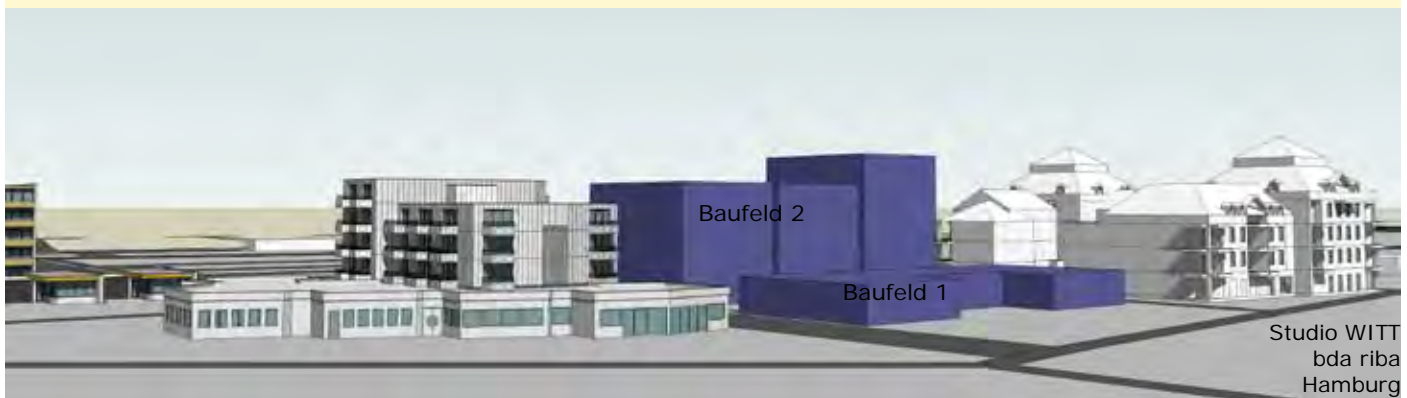
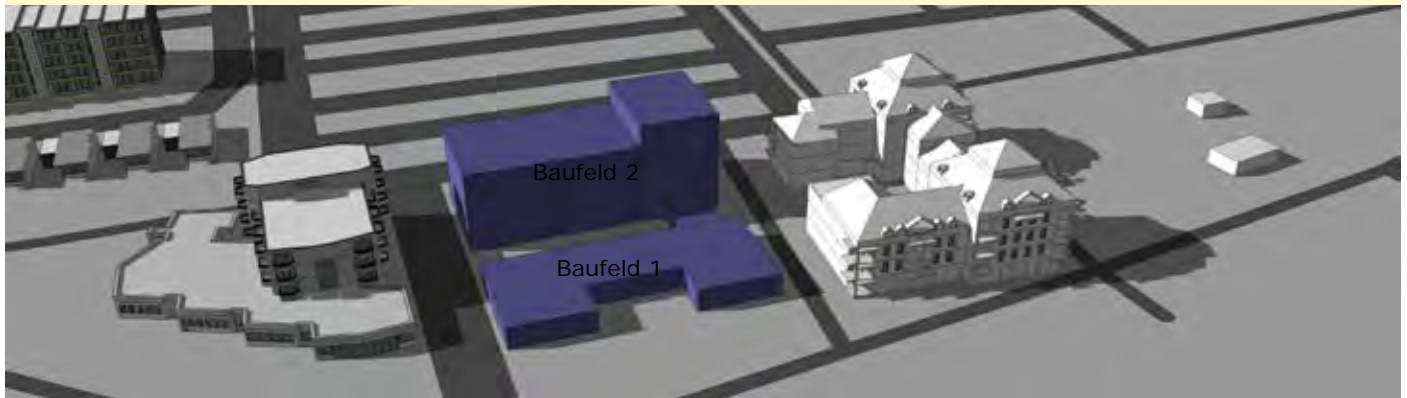
3. Entwicklungsperspektive mit Wegeverlegung

Variante 1 ohne Reetdachhaus: Weg vor dem Hotel Bene



Sollte ein Abriss des Reetdachhauses unumgänglich werden, so ergibt sich keine Vergrößerung der Bau-masse durch den Abriss.

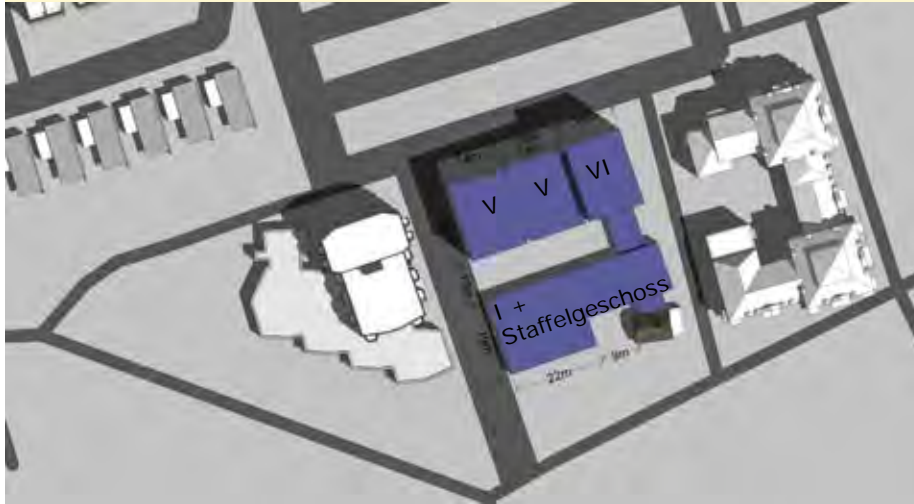
ca. 5.800qm BGF Neubau



Studio WITT
bda riba
Hamburg

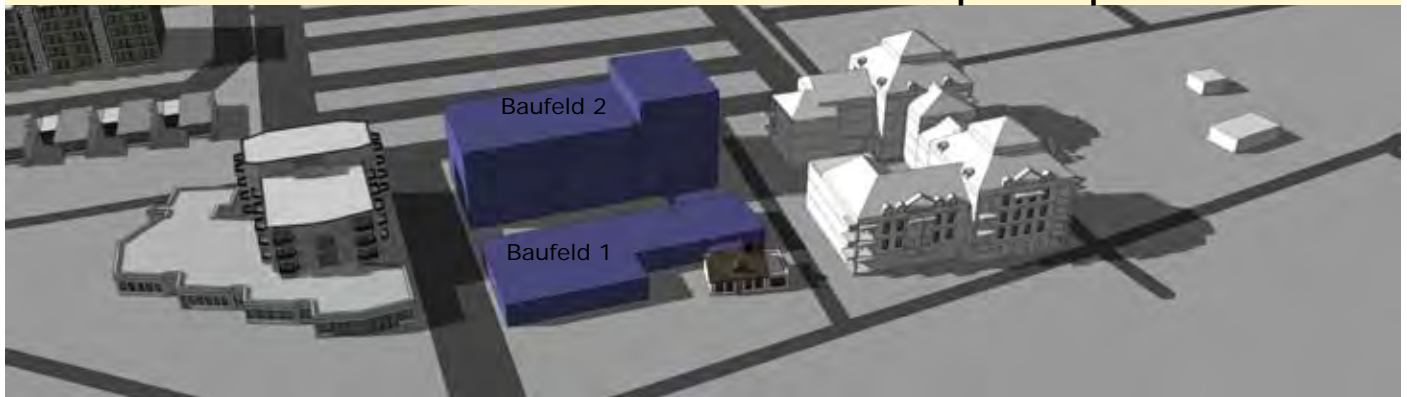
3. Entwicklungsperspektive mit Wegeverlegung

Variante 1: Mit Reetdachhaus



Das Reetdachhaus ist das letzte Überbleibsel vom Ursprung des Bädertourismus auf der Halbinsel. Daher empfehlen wir, über den Erhalt des Reetdachhauses nachzudenken. Für die Akzeptanz in der Bevölkerung für die weitere Nachverdichtung hätte ein Erhalt voraussichtlich positive Auswirkungen.

ca. 5.800qm BGF Neubau plus 85qm Bestand



Studio WITT
bda riba
Hamburg

3. Entwicklungsperspektive mit Wegeverlegung

Variante 2: Weg westlich vor dem Reetdachhaus
(nicht bevorzugte Option).

Die Variante 2 ist geeignet, die verschiedenen Baufelder sinnvoll zu erschließen.

Die so entstehenden Baukörper erfüllen jedoch weniger die Anforderungen der Vorhabenträger.

ca. 4.340qm BGF Neubau



3. Entwicklungsperspektive mit Wegeverlegung

Variante 2: Weg westlich vor dem Reetdachhaus.

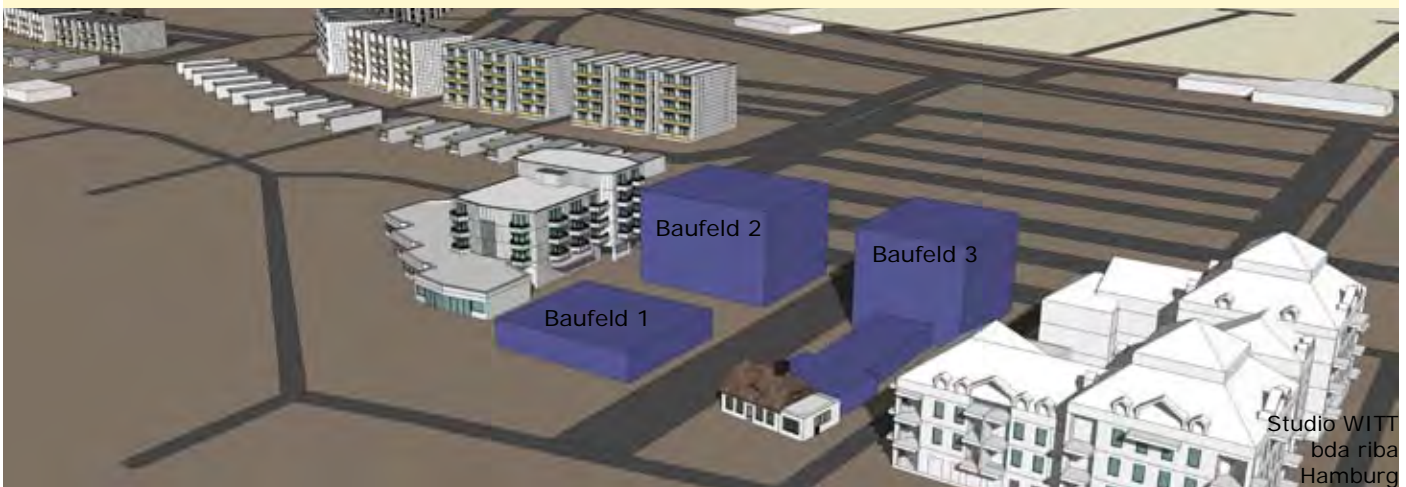
(Baufeld 1)
418qm - 730BGF
Gastronomie

(Baufeld 2)
2.090qm BGF für Hotel
Bene

(Baufeld 3, inkl. Reetdach)
1.841 qm BGF für
,Strandhus'

Grundfläche gesamt
könnte von ca. 3.000qm
auf ca. 4.094qm
vergrößert werden
(ca. GRZ 0,4).

ca. 4.340qm BGF Neubau



Studio WITT
bda riba
Hamburg

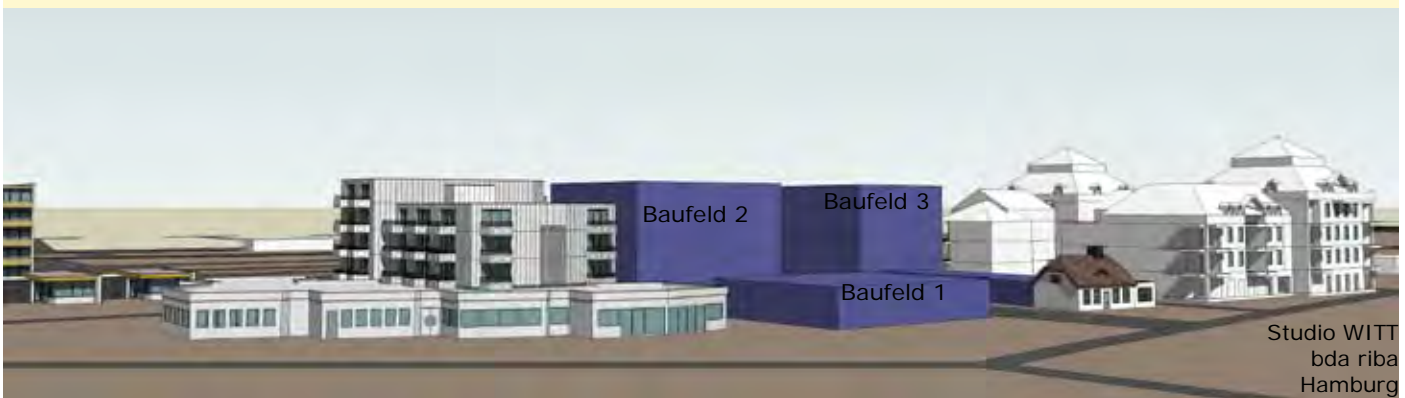
3. Entwicklungsperspektive mit Wegeverlegung

Variante 2: Weg westlich vor dem Reetdachhaus.



- Nähe zwischen Bestand Bene und Neubau
- Anschluß möglich
- Reetdachhaus als Gastronomie mit Anschluß an Baufeld 3
- weniger BGF als Variante 1

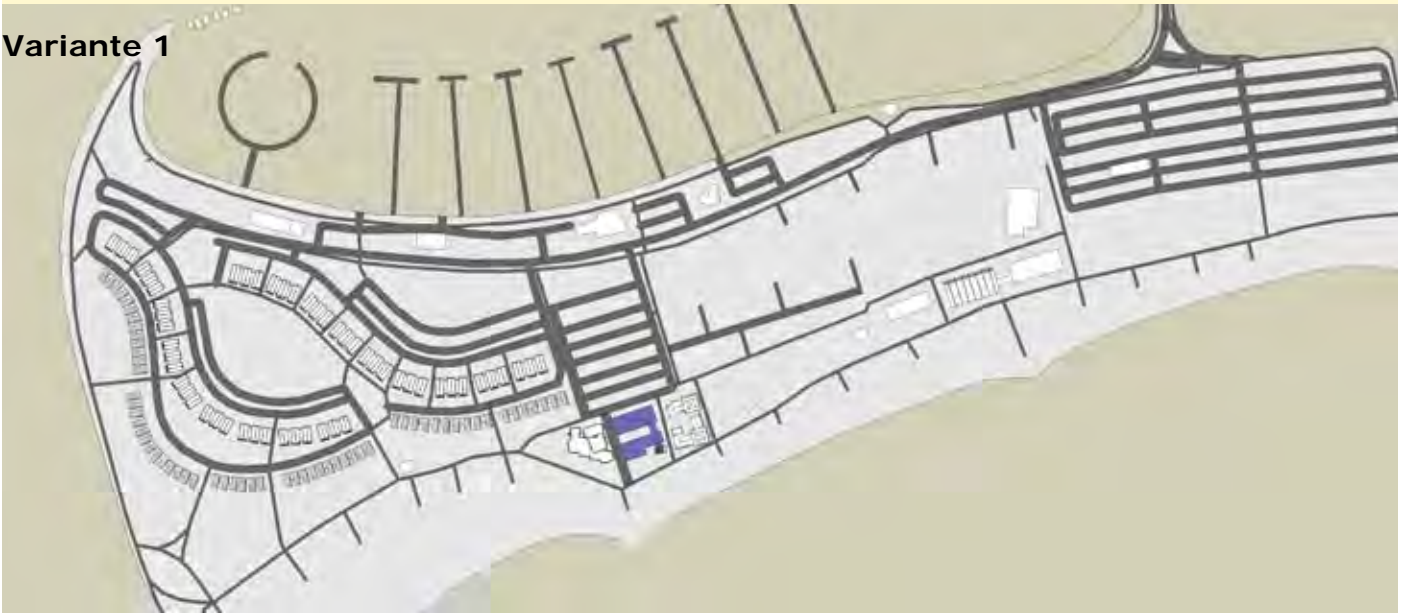
ca. 4.340qm BGF Neubau



Studio WITT
bda riba
Hamburg

4. Gegenüberstellung alt/neu mit Wegeverlegung:
Volumendarstellung der Baumassen Bestand / zukünftig zur
Kommunikation mit den Eigentümern.

Variante 1



Variante 2



4. Matrix: Bebaubarkeit nach Baumasse für die Vorhabenträger

| | Größe Bedarf (qm BGF überirdisch) | Ist nach B-Plan 13, 1. Änderung ohne Grunderwerb | ohne Wegeverlegung, mit Grunderwerb | mit Wegeverlegung, mit Grunderwerb | |
|----------------------------------|---|--|---|--|------------|
| | | | | Variante 1 | Variante 2 |
| HT Strandhus GmbH | 5.800 | 1.073 | (ca. 3.000) | ca. 4.500 | (2.656) |
| Strandhotel Bene GmbH | 1.500 | 0 | (ca. 1.000) | ca. 1.400 | (2.090) |

Städtebauliche Empfehlung:

Es wird empfohlen, die ‚Variante 1‘ als Basis für die Ausarbeitung des B-Plans 173 zu verwenden.

Bei dieser Vorstudie zum B-Plan 173 handelt es sich um keine Architektenplanung sondern um eine gestalterische und städtebauliche Studie der Parameter im Hinblick auf die zukünftige Erstellung eines neuen B-Plans. Sämtliche genehmigungsrechtliche Randbedingungen, so wie Brandschutz, Fluchtwege und Nachbarschaftsrechte, waren nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Alle Flächen und Maßangaben sind grobe Schätzungen. Die Studie ist als eine Vorstudie aufzufassen und ersetzt nicht

5. Anlagen:

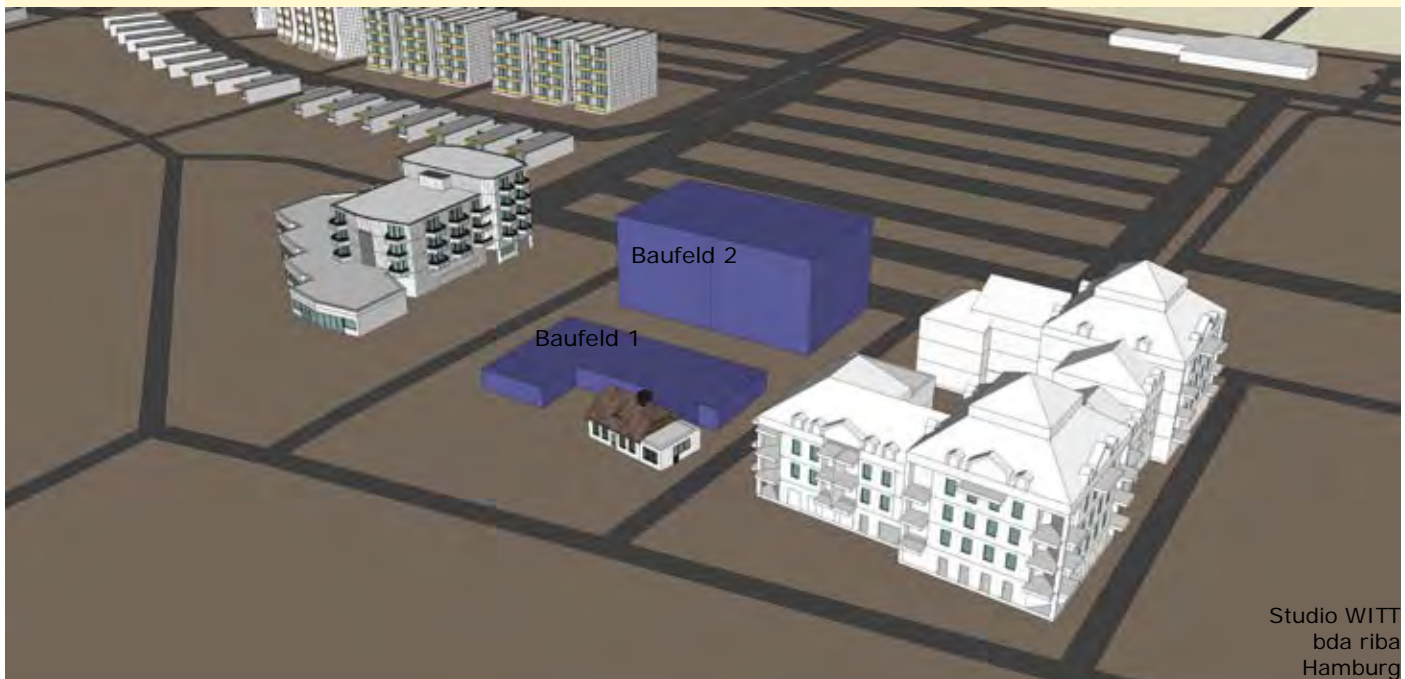
5.1 -Voruntersuchung ohne Wegeverlegung

(Baufeld 1)
830 qm BGF Neubau

(Baufeld 2)
3.040qm BGF Neubau

-im Mittel ca. GRZ 0,4

**Neubau BGF =
knapp 4.000qm.**



Studio WITT
bda riba
Hamburg

Anlage 5: Satzung der Stadt Fehmarn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgtiefe, Fehmarn“ gemäß § 142 BauGB (2021)



1. Änderungssatzung der Stadt Fehmarn über das Sanierungsgebiet „Burgtiefe, Fehmarn“

Satzung der Stadt Fehmarn **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes** **„Burgtiefe, Fehmarn“ gemäß § 142 BauGB**

1. Änderungssatzung

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der zurzeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07. September 2020 (GVObI. S. 514) und des § 142 Abs. 1 und 3 BauGB in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. August 2020 m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020 (BGBl. I S. 1728), hat die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn in ihrer Sitzung vom 06. Mai 2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erweiterung des Sanierungsgebietes

In dem in § 2 näher beschriebenen Erweiterungsgebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das etwa 1.000 Quadratmeter umfassende Erweiterungsgebiet wird hiermit förmlich als Erweiterung des Sanierungsgebietes „Burgtiefe, Fehmarn“ festgelegt.

§ 2

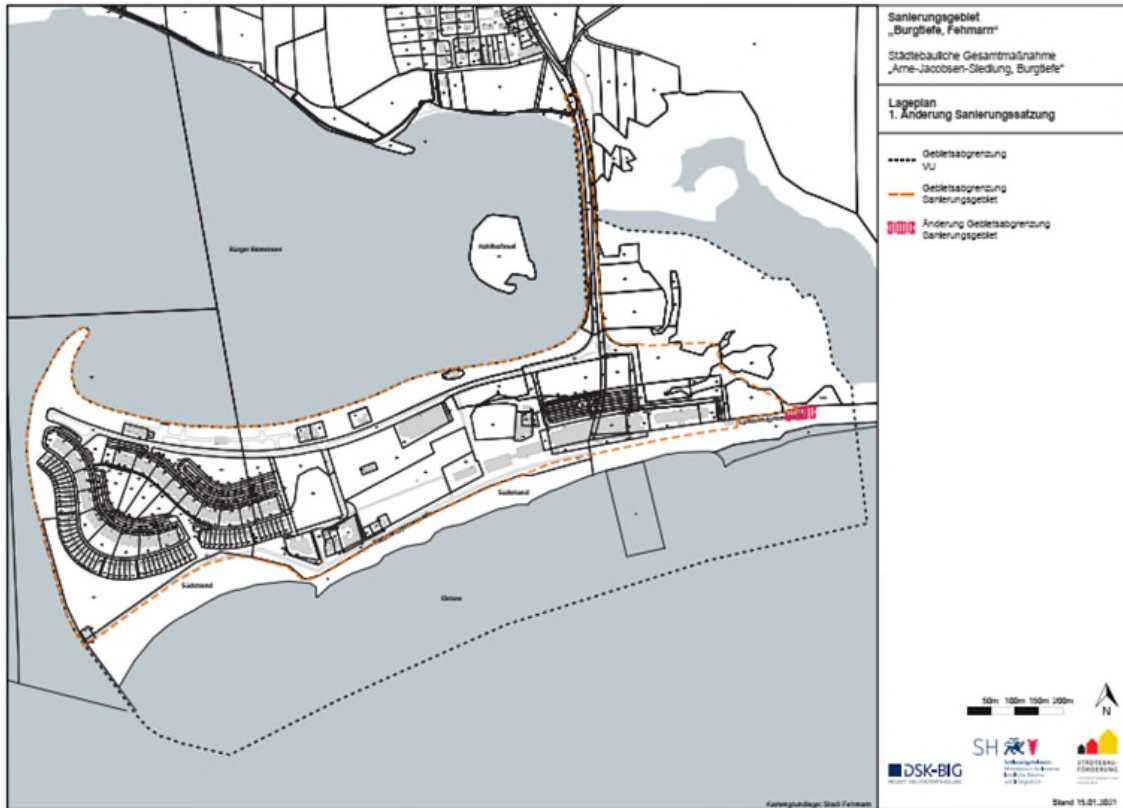
Abgrenzung des Erweiterungsgebietes

Das Erweiterungsgebiet umfasst den Grundstücksteil innerhalb der im Lageplan vom 15.01.2021 mit roter Umrandung und Schraffur gekennzeichneten Fläche, die im Osten unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Burgtiefe, Fehmarn“ (orange Umrandung) angrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil der 1. Änderungssatzung und nachfolgend eingefügt. Der Maßstab ist dem Plan zu entnehmen.

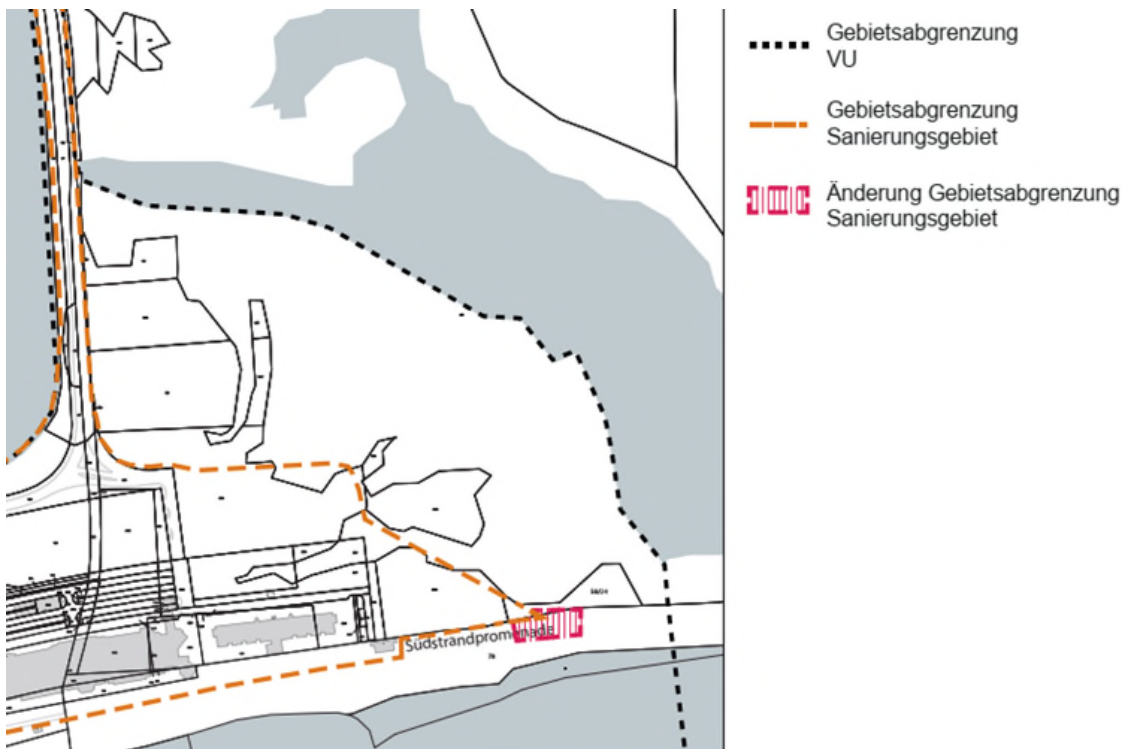
Der Plan kann während der allgemeinen Sprechzeiten bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5, und im Internet unter www.fehmarn-sanierungsgebiet-burgtiefe.de von Jedermann eingesehen werden.



1. Änderungssatzung der Stadt Fehmarn über das Sanierungsgebiet „Burgtiefe, Fehmarn“



oben: Lageplan vom 15.01.2021, unten: Detailausschnitt Lageplan vom 15.01.2021





1. Änderungssatzung der Stadt Fehmarn über das Sanierungsgebiet „Burgtiefe, Fehmarn“

§ 3

Verfahren, Genehmigungspflichten und Durchführungsfrist

Die Regelungen der §§ 3 bis 5 der Satzung der Stadt Fehmarn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgtiefe, Fehmarn“ vom 17. Februar 2021 bleiben von dieser Änderungssatzung unberührt und sind auch auf das Erweiterungsgebiet anzuwenden.

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet bis zum Oktober des Jahres 2032.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Satzung vom 17. Februar 2021 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Burgtiefe, Fehmarn“ bleibt im Übrigen weiterhin in Kraft.

Hinweise:

- a) Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Änderungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- b) Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fehmarn geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- c) Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen



1. Änderungssatzung der Stadt Fehmarn über das Sanierungsgebiet „Burgtiefe, Fehmarn“

gelten. Dies gilt nicht, soweit die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder vor Ablauf der genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt Fehmarn unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der genannten Frist Jedermann diese Verletzung geltend machen.

- d) Auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB wird besonders hingewiesen. Diese können – neben anderen einschlägigen Vorschriften – von Jedermann bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5, Zimmer 38, während der allgemeinen Sprechzeiten (Montag sowie Mittwoch bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr und Dienstag von 8:00 bis 12:30 Uhr und 13:30 bis 18:00 Uhr) eingesehen werden.

Fehmarn, den 07. Mai 2021

Stadt Fehmarn
Der Bürgermeister

gez. Jörg Weber
Bürgermeister