



|complan  
Kommunalberatung

# „Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe“ auf Fehmarn

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem  
Entwicklungskonzept



Vorläufiger Berichtsstand

Stand | 4. September 2017

# „Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe“ auf Fehmarn

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept

**Auftraggeber:** Stadt Fehmarn  
Burg auf Fehmarn  
Fachbereich Bauen & Häfen  
Ohrstraße 22  
23769 Fehmarn

**Ansprechpartner:** Marcel Quattek  
fon 04371 506 225  
fax 04371 506 211  
M.Quattek@stadtfehmar.de  
www.fehmarn.de

**Auftragnehmer:** complan Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
fon 0331 20 15 10  
fax 0331 20 15 111  
info@complangmbh.de

**Ansprechpartner:** Hathumar Drost . hathumar.drost@complangmbh.de  
Gesine Rauhut . gesine.rauhut@complangmbh.de

**Stand:** 4. September 2017

**Förderhinweis:** Die Finanzierung der Vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte durch Mittel des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein und der Stadt Fehmarn im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“.



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

SH



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume  
und Integration



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

# Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Vorgehensweise	6
3	Allgemeine Rahmenbedingungen	9
3.1	Bevölkerung	9
3.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	10
3.3	Wohnungsbestand	10
3.4	Insel-Tourismus	10
4	Planungsgrundlagen	14
4.1	Formelle Planungsinstrumente	14
4.2	Informelle Planungen und Konzepte	17
5	Bestandsanalyse	19
5.1	Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebietes	19
5.2	Städtebauliche Ausgangssituation	21
5.3	Immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation	23
5.4	Denkmalschutz und Baukultur	23
5.5	Gebäudebestand	27
5.5.1	Arne-Jacobsen-Feriensiedlung	28
5.5.2	Service- und Freizeitkomplex am Markt	32
5.5.3	IFA-Ferienkomplex	34
5.5.4	Gebäude am Yachthafen	36
5.5.5	Nutzungsgemischte Gebäude an der Südstrandpromenade	38
5.5.6	Merkmale des gesamten Gebäudebestandes	41
5.6	Temporäres Wohnen und Beherbergungsmöglichkeiten	44
5.7	Touristische Infrastruktur	46
5.8	Öffentlicher Raum und Grünflächen	51
5.9	Verkehrliche Erschließung und Mobilität	56
5.10	Technische Infrastruktur	60
5.11	Netzwerke und bürgerschaftliches Engagement	62
6	Querschnittsthemen	63
6.1	Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz	63
6.2	Umwelt- und Klimaschutz	65
6.3	Hochwasserschutz	66
6.4	Gender Planning und zielgruppenspezifische Belange	69

6.5	Barrierefreiheit im Innen- und Außenbereich	70
7	Zusammenfassende Bewertung	71
7.1	Qualitäten und Potenziale	71
7.2	Mängel und Defizite	72
8	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	75
8.1	Leitbild	75
8.2	Strategische Leitlinien	76
8.3	Handlungsräume	78
8.3.1	Burgtiefe gesamt	78
8.3.2	Feriensiedlung	79
8.3.3	Ankommen	80
8.3.4	Lebendige Mitte	81
8.3.5	Hotel und Klinik mit Aussicht	84
8.3.6	Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade	85
8.3.7	Vielfältiges Hafentreiben	86
9	Umsetzungskonzept	88
9.1	Maßnahmen der Vorbereitung (A)	88
9.2	Maßnahmen der Durchführung (B und C)	91
9.3	Maßnahmen der Abwicklung (D)	101
9.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	104
10	Verfahrensrechtliche Abwägung	106
10.1	Vorliegen städtebaulicher Missstände	107
10.2	Städtebauliche Zielsetzung und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	109
10.3	Durchführbarkeit	109
10.4	Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen	110
10.5	Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	110
10.6	Gesamtabwägung	110
10.7	Vorschlag zur Festlegung des Fördergebietes und zeitlichen Begrenzung	112
11	Abbildungsverzeichnis	113
12	Tabellenverzeichnis	114
13	Anhang	115
14	Kartenverzeichnis	115

# 1 Anlass und Ziel

Die Stadt Fehmarn hat complan Kommunalberatung mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB und der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Burgtiefe beauftragt. Beides sind Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Anlass für die 2014 erfolgte Programmaufnahme sind die Siedlungsstruktur und einzelne Gebäude, die auf das Wirken des Architekten Arne Jacobsen zurückgehen. Die bauliche Weiterentwicklung des Südstrandes erfolgte in den 1970er Jahren auf Basis der Ergebnisse eines Städtebaulichen Wettbewerbs, den der dänische Architekt im Jahr 1969 gewann.

Neben dem weiten Südstrand prägen die Arne-Jacobsen-Feriersiedlung, die aus charakteristischen Appartementanlagen und Bungalows besteht, drei 17-geschossige Hoteltürme – die sogenannten IFA-Fernblickhäuser – weite Grünflächen sowie die Baudenkmale Meerwasserwellenbad und das Haus des Gastes das Urlaubsgebiet. Seit den 1970er Jahren wurde das Gebiet nur punktuell weiterentwickelt. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist defizitär, es sind kaum attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten vorhanden und die Gebäude weisen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Die derzeitigen Unterbringungs- und Gastronomieangebote sind der einfachen Mittelklasse zuzuordnen. Das Urlaubsgebiet entspricht insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen des Tourismus, weshalb seitens der touristischen Leistungsträger, privater Investoren und der Stadt Fehmarn Anpassungsmaßnahmen angedacht und zum Teil bereits umgesetzt sind.



Abbildung 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (complan Kommunalberatung, 2016)

Mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wird für Burgtiefe eine Perspektive aufgezeigt, die als Zielrahmen dafür geeignet ist, unterschiedliche Investitionen in eine einvernehmliche Richtung zu lenken. Ziel ist es, Potenziale zu nutzen um Burgtiefe langfristig als beliebtes und wirtschaftlich tragfähiges Tourismusgebiet, unter Berücksichtigung der Sicherung und Erhaltung baukulturell wertvoller Bereiche mit denkmalwerter Bausubstanz, erhalten zu können.

## 2 Vorgehensweise

Neben mehreren Gebietsbegehungen bildeten bestehende formelle und informelle Planungen Grundlagen der vorbereitenden Untersuchungen. Durch die Auswertung der gebietsbezogenen Aussagen wurde ein breites Wissen über den Ist-Zustand und zu den Perspektiven für Burgtiefe gewonnen.

Um Informationen über die Gebäude (Ist-Zustand und Bedarfe) zu gewinnen sowie die Meinungen und Perspektiven der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer und somit Besucherinnen und Besuchern des Gebiets einzufangen, fand eine fragebogenbasierte Eigentümerbefragung statt. Mit einem Rücklauf von 605 Fragebögen wurde eine Rücklaufquote von fast 64 % erreicht. 546 Eigentümerinnen und Eigentümer von Appartements, 43 Bungalow-Eigentümerinnen und Eigentümer sowie 13 Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden mit Gewerbe- oder Mischnutzung äußerten sich über ihr Gebäude bzw. ihr Appartement. Um Wissen über Defizite, Bedürfnisse und Wünsche zum Untersuchungsgebiet zu gewinnen, war ein Teil des Fragebogens auf die Bewertung von unterschiedlichen Aspekten und Bedarfen im Gebiet ausgerichtet. Zusätzlich fand zum Auftakt der VU eine öffentliche Veranstaltung statt, die neben einer allgemeinen Information über den Prozess den Teilnehmerinnen und Teilnehmern auch die Möglichkeit gab, sich zur Ist-Situation im Gebiet zu äußern. Rund 80 Bürgerinnen und Bürger nutzten diese Möglichkeit der Beteiligung und nahmen an der Veranstaltung teil. Im Rahmen einer zweiten Informationsveranstaltung wurden mit etwa 60 Bürgerinnen und Bürgern der Leitbildentwurf und die vorgeschlagenen Handlungsräume diskutiert. In Kleingruppen wurden den Handlungsräumen kleinteilige Entwicklungsziele und Maßnahmen zugeordnet.

*Aussagen der Beteiligungsformate sind im Text in grauen Rechtecken dargestellt.*

Zusätzlich wurden mit Initiativen und themenbezogenen Experten des Gebietes Gespräche geführt. Hierzu gehörten zwei Akteure aus der Immobilienökonomie, die Hotelbetreiberin des IFA-Ferienkomplexes, ein Gewerbetreibender sowie Mitglieder der Bürgerinitiative Pro Fehmarn. Mit dem Tourismus-Service Fehmarn (TSF) stand das Projektteam in regelmäßigem Austausch.

Zu den unterschiedlichen Themengebieten konnten somit umfangreiche und gebietsspezifische Informationen gewonnen werden. Unter Beachtung dieser Spezifika, die neben baulichen Gegebenheiten auch immaterielle Aspekte beinhalteten, wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt, das übergreifende Leitlinien beinhaltet, sechs räumliche Handlungsräume benennt und darauf aufbauend konkrete Maßnahmen definiert. Der zeitliche Umfang der inhaltlichen Bearbeitung der VU mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept belief sich auf April 2015 bis Juni 2016. Zur politischen Abstimmung wird das Konzept erst im zweiten Halbjahr 2017 gegeben, da noch gebietsbezogenen Entwicklungsoptionen abgewartet wurden.

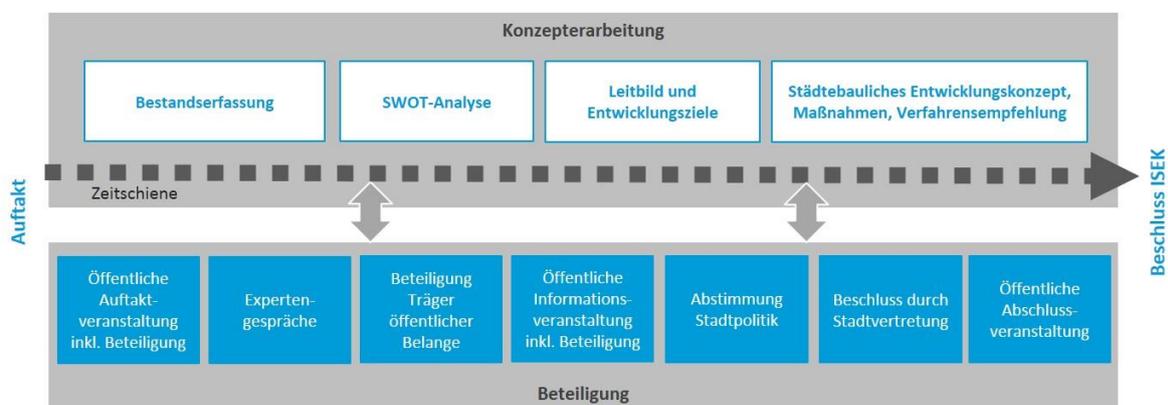


Abbildung 2 Arbeitsschritte Konzeption und Beteiligung (complan Kommunalberatung, 2017)

## Geschichtliche Gebietsentwicklung

Die Insel Fehmarn ist mit einer Fläche von über 185 km<sup>2</sup> die drittgrößte Insel Deutschlands. Sie kann auf eine lange Siedlungsgeschichte zurückblicken. Zunächst noch mit dem Festland verbunden, wurde vor 4300 Jahren die damalige Fischerinsel vom Festland abgetrennt. Nachdem die Germanen die Insel Fehmarn um 300 n. Chr. verließen, besiedelten die Slawen rund 500 Jahre später die Insel und begannen nach umfangreichen Rodungen bereits mit Ackerbau und Viehzucht. Im 13. Jhd. wurde die Siedlung Burg erstmals urkundlich erwähnt. Durch die Anbindung an den Binnensee und dem damit verbundenen Handel und Gewerbe wurde die Existenz der Siedlung Burg gefestigt.

Im Zuge der Hanse blühten die Wirtschaft und das Interesse an Fehmarn deutlich auf. Der Wohlstand der Bevölkerung wuchs und erste Nachbarschaften und Verwaltungseinheiten entstanden. Durch die Eröffnung einer Inselbahn im Jahr 1905 begann die Fremdenverkehrsentwicklung im durch den Südstrand geprägten Burgtiefe. 1909 entstand im Rahmen einer bürgerlichen Aktiengesellschaft ein Wartturm, der den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Gästen im Fall einer Sturmflut Schutz bieten sollte. Er wurde jedoch hauptsächlich durch Besucherinnen und Besucher genutzt, die beim Baden vom Regen überrascht wurden und erlangte insbesondere durch das Ausflugslokal „Karl Die“ große Beliebtheit. Im Zuge der Nutzung des Wartturms als Turmhotel entstand durch den Burger Hotelier Alfred Sterk im Jahr 1958 ein pavillonartiger Anbau, der bis heute erhalten ist. 1971 kaufte die Stadt das Hotel zurück und ließ den Turm abreißen. Bis heute ist der Flachbau von 1958 erhalten und wird als Tourismusverwaltung und -information genutzt.



Abbildung 3 Wartturm in ursprünglicher Erscheinungsform (links) und Pavillon, heute Standort der Kurverwaltung (rechts) (links: Stadtarchiv, o.J., rechts: complan Kommunalberatung, 2015)

Nach dem Zweiten Weltkrieg stand zunächst die infrastrukturelle Anpassung im Zentrum der Entwicklung Fehmarns. 1963 eröffnete die Fehmarnsundbrücke, die bis heute einen wichtigen verkehrlichen Baustein auf der Verkehrsachse Hamburg – Kopenhagen, die sog. Vogelfluglinie, darstellt. Mit dem Bau wurden die Voraussetzungen für einen intensiven Tourismusbetrieb geschaffen.

## Arne-Jacobsen-Siedlung

Die in einem Entwurf geplante und erbaute Anlage mit Ferienhaussiedlung, Hotelanlage, Meerwasserwellenbad und Haus des Gastes wurde in den 1970er Jahren errichtet. Anlass hierfür war ein 1965 ausgelobter öffentlicher Ideenwettbewerb „zur Erlangung von Entwürfen für die Gestaltung des Ostseebades Burg auf Fehmarn – Südstrand Burgtiefe“ sowie ein Bauwettbewerb „zur Erlangung von Vorentwürfen für den Bau des Hauses des Gastes als 1. Bauabschnitt des Kurzentrums für das Ostseebad“. Obwohl die Vergabebjury drei erste Plätze sowie eine detailliertere und verbesserte Planung empfahl, wurde schließlich der alleinige erste Preis an den dänischen Architekten Arne Jacobsen und seinen Partner und Architekt Otto Weitling vergeben. Der Karlsruher Professor Egon Eiermann war der Vorsitzende des Preisgerichts.

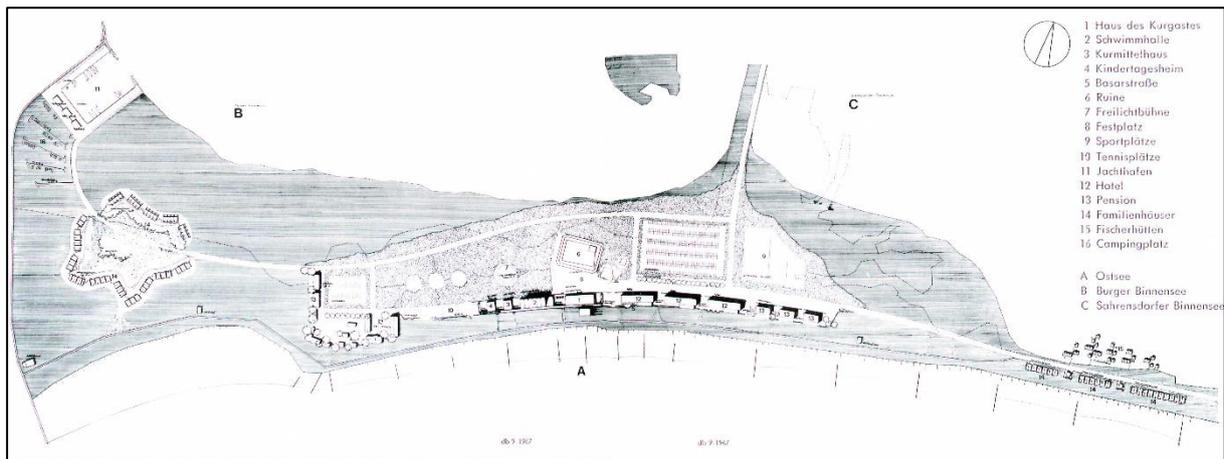


Abbildung 4 Ursprünglicher Entwurf von Arne Jacobsen zur Bebauung der Burgtiefe-Halbinsel (Deutsche Bauzeitung 9/1967, S.712f.)

Der Entwurf von Jacobsen beinhaltete die Planung eines Musterbades mit einer Erholungssiedlung und einer starken Zonierung von Arbeiten, Wohnen und Erholen ohne umfassende infrastrukturelle Funktionen. Dabei entwarf er eine Aneinanderreihung von Gebäuden mit unterschiedlichen Funktionen, die in ihrer Gesamtheit die verschiedenen Zonen des Gebietes verbanden. Die Anordnung der Zonen orientierte sich an der Art und Intensität der Nutzung, so dass die am stärksten nachgefragten, genutzten und belasteten Bereiche in unmittelbarer Nähe zur Zufahrtsstraße lagen. Wohnbereiche dagegen befanden sich in ruhigeren, peripheren Gebieten. Das Meerwasserwellenbad bildete einen funktionalen und architektonischen Höhepunkt. Das promenadenartige Zentrum umfasste ebenso Kureinrichtungen, Hotels und Festplatz, ohne dabei die Ruhe des umliegenden Ferienlandes zu beeinträchtigen.

Während der Bauphase, die Jacobsen nicht mehr begleitete, wurde der ursprüngliche Entwurf durch die Bauherren (Stadt Fehmarn) vor allem aufgrund ökonomischer Faktoren verändert. Die wesentlichen Änderungen betreffen die deutlich erhöhte Gesamtanzahl an Wohnungen sowie die drei Fernblickhäuser mit den dazugehörigen Restaurants, Cafés und Bars. Diese wurden nicht nach den Plänen von Jacobsen viergeschossig errichtet, sondern aufgrund des sich verstärkenden Tourismusaufkommens und veränderter städtebaulicher Zielsetzungen auf 17 Geschosse erweitert. Ebenso wurde von der Form einer sternförmigen Wohnsiedlung abgesehen und stattdessen jeweils neun drei- und fünfgeschossige, linienförmige Appartementkomplexe errichtet. Die heutige Lage des Yachthafens entspricht in etwa dem Vorschlag Jacobsens. In seiner Ausgestaltung sind jedoch deutliche Abweichungen vom ursprünglichen Entwurf zu erkennen. Planungen zu einem Campingplatz am Yachthafen sowie eine ruhige, dorfartige Familienhauszone mit verschiebbaren Wohnungswänden zur spezifischen Anpassung der Familiensituationen wurden nicht umgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung inkl. eines großen, zentral gelegenen Parkplatzes orientiert sich an der Planung Jacobsen, da alle Zonen der Halbinsel mit dem Auto erreichbar sein und große, zentrale Parkplätze den Bedürfnissen der Besucherinnen und Besucher entsprechen sollten. Die von Jacobsen geplante Bebauung des östlichen Teils der Halbinsel am Sahrensdorfer Binnensee wurde aufgrund ökologischer Belange nicht umgesetzt. Weitere bauliche und funktionelle Veränderungen fanden in den 1980er und 1990er Jahren statt um die Konkurrenzfähigkeit des Ferienzentrums gegenüber anderen Kurorten an der Ostsee zu stärken.

### 3 Allgemeine Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bevölkerung

Nachdem die Bevölkerungsanzahl Fehmarns<sup>1</sup> sich in den 1980er Jahren von 12.409 Personen auf 11.611 Personen um rund 800 Einwohner verringerte, verzeichnet sie seitdem einen konstanten Anstieg und erreichte im September 2015 einen Wert von 13.075<sup>2</sup> Einwohnern. Die jährliche Wachstumsquote liegt bei etwa 5 %, was einer absoluten Anzahl von rund 60 Personen entspricht. Insbesondere die Einwohneranzahl von Burg nimmt stark zu und umfasst aktuell 6.681 Einwohner. Ebenso verzeichnet die Altgemeinde Landkirchen, welche sich in unmittelbarer Nähe westlich von Burg befindet, ein überdurchschnittliches Wachstum. In Burgtiefe sind – trotz der eigentlich ausgewiesenen Nutzung als Tourismusgebiet – derzeit 72 Personen mit Erstwohnsitz gemeldet. 82 Personen geben Burgtiefe als Nebenwohnsitz an.

Begründet wird das Wachstum durch die positive Wanderungsbewegung, die den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als wettmacht. 2014 betrug der Wanderungssaldo 97 Personen (Zuzüge: 261, Fortzüge: 164). Ein Großteil der Zuzüge ist auf Personen ausländischer Herkunft, insbesondere Polen und Italiener, zurückzuführen. Die Ausländerquote liegt 2015 bei rund 6 %. Zuziehende Deutsche stammen häufig aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Umgekehrt sind die bundesdeutschen Zielländer von Wegzählern vor allem Niedersachsen und Hamburg.

Fehmarn ist insbesondere unter älteren Personen beliebt. Der Altersdurchschnitt der Fehmaranerinnen und Fehmaraner liegt 2015 bei 47,2 Jahren und somit etwa ein Jahr über dem Durchschnittsalter der Bundesbürgerinnen und -bürger. Der Anteil von Personen über 65 Jahre erhöht sich auf Fehmarn konstant, während die Altersgruppe der jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter (21 bis unter 40 Jahre) deutlich und der Anteil der Kinder und Jugendlichen leicht schrumpft. Derzeit befindet sich 60 % der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter zwischen 18-64 Jahre, 13 % sind jünger als 18 Jahre und 27 % der Fehmaranerinnen und Fehmaraner sind bereits älter als 65 Jahre.

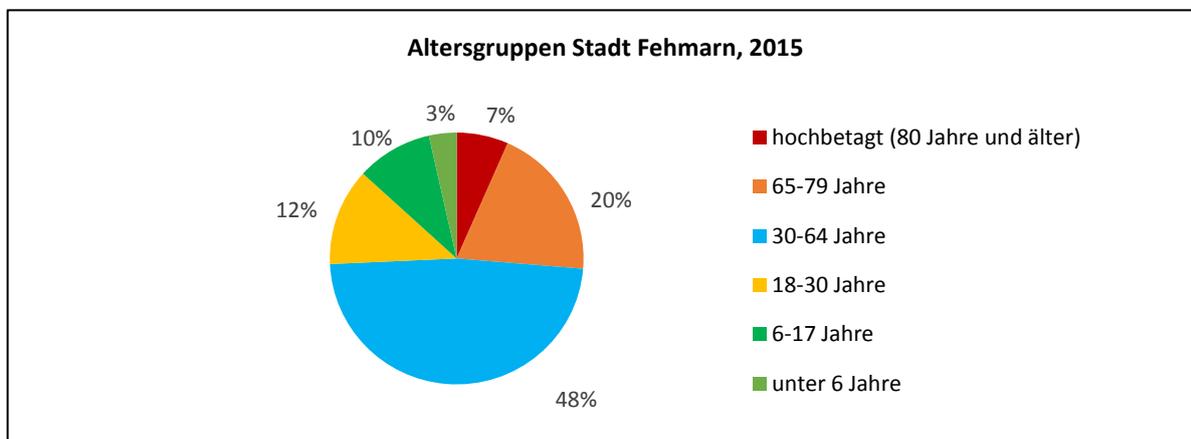


Abbildung 5 Einwohner nach Altersgruppen, anteilig (Stadt Fehmarn, 2015)

<sup>1</sup> Die Bevölkerungsangaben bis 2003 basieren auf den summierten Einwohnerzahlen der Gemeinden Burg, Landkirchen, Bannedorf und Westfehmar.

<sup>2</sup> Stadt Fehmarn, September 2015

## 3.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Der Tourismus ist die wirtschaftliche Basis der Stadt Fehmarn, etwa ein Fünftel der Beschäftigten ist im Gastgewerbe tätig. Der Tourismus generiert jährliche Einnahmen von rund 123 Mio. EUR und einen Bruttoumsatz von über 250 Mio. EUR. Daneben sind die Landwirtschaft sowie der Fährhafen, die Stromproduktion und die Kutterfischerei wirtschaftliche Pfeiler der Insel. Die Inselklinik in Burg, die durch die Sana Kliniken Ostholstein betrieben wird, dient als weiteres wirtschaftliches Standbein und ist ein wichtiger Arbeitgeber. Die Beschäftigungsquote auf Fehmarn liegt bei etwa 56 % und somit über derselben sowohl des Kreises Ostholstein als auch des Landes Schleswig-Holstein. Ebenso ist die Arbeitsplatzentwicklung überdurchschnittlich positiv. Etwa drei Viertel der Fehmarerinnen und Fehmaraner sind auch auf der Insel beschäftigt. Das Pendlersaldo ist mit einer Differenz von 85 Personen leicht negativ. Etwa 300 Inselbewohnerinnen und -bewohner sind als arbeitslos gemeldet (Stand: Oktober 2015). Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von etwa 6,5%. Von Arbeitslosigkeit sind besonders Personen über 50 Jahre betroffen.

Die größten Gewerbeflächen befinden sich in Burg und Burgstaaken. Die hier ansässigen Betriebe versorgen die gesamte Insel. Es sind keine baureifen Reserveflächen für gewerbliche Ansiedlungen vorhanden, weshalb Nachfragen für Gewerbeflächen bereits abgewiesen wurden. Für die beabsichtigte Gewerbegebietserweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Burg muss noch Bau-recht geschaffen werden.

## 3.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand auf Fehmarn ist steigend. 2013 waren 7.641 Wohnungen gemeldet. Einfamilienhäuser machen mit einer absoluten Anzahl von 4.019 Gebäuden (von insgesamt 4.914 Wohngebäuden) den deutlich größten Anteil aus. Allerdings findet das anteilig stärkste Wachstum vor allem im Segment der Zwei- und Mehrfamilienhäuser statt. Es ist nur ein marginaler Leerstand gegeben. Die Immobiliennachfrage ist derzeit höher als das gegebene Angebot, insbesondere nach Feriendomizilen. Nach Aussagen einer Immobilienökonomin sind die Ostseeinsel Poel und das Ostseeheilbad Großenbrode die stärksten Standortkonkurrenten zu Fehmarn. Insgesamt wird etwa ein Viertel aller Wohnungen nicht als Hauptwohnsitz genutzt.

Nur in wenigen Haushalten leben mehr als drei Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2011 bei 2,03 Personen. Unter der Annahme einer weiteren Schrumpfung der Haushaltsgrößen (wie es der bundesweite Trend vorgibt) wird ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen erwartet. Dieser Bedarf soll durch die Verdichtung des Bestandes und durch die Aktivierung sowie Neuausweisung von Baugrundstücken gedeckt werden. Diese Baugrundstücke liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Insbesondere im Zentrum von Burg soll eine Verdichtung stattfinden. Die touristische Nutzung von Wohnungen soll in Wohngebieten verringert und auf hierfür ausgewiesene Flächen – wie in Burgtiefe – konzentriert werden.

## 3.4 Insel-Tourismus

Zuständig für die Tourismusvermarktung Fehmarns ist der Tourismus-Service Fehmarn (TSF), der als Eigenbetrieb der Stadt Fehmarn geführt wird. Das Tourismusentwicklungskonzept von 2013 (TEK) sieht den Tourismus auch zukünftig als wichtigstes wirtschaftlichstes Standbein der Insel an. Zu den Stärken der Insel zählen:

- > hoher Bekanntheitsgrad und Sympathiewerte
- > ein breites Spektrum an Angebotselementen
- > ein attraktiver Naturraum
- > privilegierte Lage mit derzeit vier Yachthäfen als Ausgangspunkt für Segeltörns
- > Familien und Campingurlauberinnen und -urlauber als Hauptzielgruppe

- > günstige Rahmenbedingungen für Wassersport, insbesondere Surfen und Kiten

Diese günstigen Voraussetzungen sind die Grundlage dafür, dass Fehmarn auch weiterhin ein attraktives Urlaubsdomizil bleiben wird. Laut TEK sollten jedoch

- > die Infrastruktur, die Vermarktung und die Organisation des Tourismus optimiert und qualitativ aufgewertet werden,
- > die Infrastruktur qualifiziert und deutlich auf Fehmarn zugeschnitten werden
- > sowie Schwerpunktthemen definiert werden, die Fehmarn zu einem klaren Profil verhelfen.

Als besondere Herausforderung für den Fehmarnschen Tourismus gilt die ausgeprägte Saisonalität. Durch die Schließung von Unterkünftenbetrieben, Freizeiteinrichtungen und Einzelhandel außerhalb der Hauptsaison wird diese verstärkt.

### **Touristische Attraktionen**

Allgemein definiert sich Fehmarn über die Themen Strand, Wassersport, Baden, Radfahren, Naturerleben im ländlichen Raum sowie Camping und Bauernhofurlaub. Einzelhandel und Gastronomie in den Zentren und Häfen runden das Angebot ab. Punktuell gelten Veranstaltungen als touristische Magnete. Derzeit finden neben verschiedenen Märkten, thematischen Festen (Weinfest, Hafenfest, Künstlerfest etc.) vor allem Sportevents statt, wie der Fehmarn Marathon im Juni und verschiedene Surf-Events. Das TEK bewertet das Veranstaltungsangebot auf Fehmarn jedoch als qualitativ minderwertig. Es gäbe kaum Highlights und die gegebenen Veranstaltungen würden sich als Massenveranstaltungen ohne Qualität auszeichnen. An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass sich besonders in den vergangenen Jahren eine gewisse Dynamik in der Entwicklung von kulturellen Angeboten eingestellt hat. So beteiligt sich Fehmarn seit zwei Jahren am Schleswig-Holstein Musik Festival, einmal jährlich finden die Burger Kunsttage statt, das Kino zeigt aktuelle Filme, die Kirche organisiert Konzerte und es gibt weitere, gut besuchte, jährlich stattfindende Events. Mittlerweile existiert auch eine Internetseite, die es sich zur Aufgabe gemacht hat, aktuell über alle stattfindenden kulturellen Ereignisse zu berichten ([www.meerkultur-fehmarn.de](http://www.meerkultur-fehmarn.de)).

Ebenso sieht das TEK in der Vermarktung der Kernthemen starken Handlungsbedarf, denn Fehmarn hat im Wettbewerbsvergleich an Anteilen verloren (insbesondere beim Bootstourismus/ Segelsport). Hier könnte eine Aufwertung der Häfen und des Hafenumfeldes Abhilfe schaffen. Das TEK weist insbesondere auf den Handlungsbedarf für die Yachthäfen in Burgtiefe und Burgstaaken hin.

Es ist ein breites Angebot für Golfer sowie Reittouristinnen und -touristen gegeben. Ebenso ist eine gute Infrastruktur für Radfahrerinnen und Radfahrer vorhanden. Das Freizeitangebot im Allgemeinen wird als ausreichend angesehen bzw. aufgrund der starken Saisonalität und gegebener Konkurrenz in der Region gilt ein weiterer Ausbau als nicht wirtschaftlich. Zu den Anziehungspunkten für Familienausflüge zählen eine Adventure-Minigolf-Anlage, ein Hochseilgarten und das NABU-Wasservogelreservat in Wallnau, in dem Vögel durch Besucherhütten hautnah beobachtet werden können und ein Pfad der Sinne eine spielerische Annäherung an Naturthemen ermöglicht. Bei Schlecht-Wetter-Tagen sind ein Meereszentrum, ein U-Boot-Museum und die Galileo-Wissenswelt die Hauptattraktionen der Insel.

Die vorhandenen Gastronomiebetriebe bieten vor allem gut bürgerliche Küche bzw. Inselküche an. Über die Insel verteilen sich etwa 100 Restaurants und Gaststätten, während es weitaus weniger Bars und Cafés (jeweils weniger als 30) gibt. Das Angebot an Cafés, Restaurants und Bars konzentriert sich in Burg. In den Häfen bieten Gastronomiebetriebe frischen Fisch an. Es ist jedoch kaum gehobene Gastronomie auf Fehmarn ansässig.

## Beherbergungsbetriebe

Seit 2006 geht die Anzahl der statistisch erfassten Beherbergungsbetriebe<sup>3</sup> als auch Betten konstant zurück, während sie an der schleswig-holsteinischen und mecklenburg-vorpommerschen Ostseeküste insgesamt gestiegen ist. Auf Fehmarn verringerte sich hingegen von 2006 bis 2011 die Anzahl der Beherbergungsbetriebe von 268 auf 232 (-13 %) und die Zahl der Betten im gleichen Zeitraum von 10.383 auf 9.487 (-9 %). Die Unterkünfte auf Fehmarn sind jedoch überwiegend in der Parahotellerie verortet und somit häufig statistisch nicht erfasst. Zur Kategorie Hotellerie (Hotel, Hotel Garni, Gasthof) gehören nur etwa 6 % aller Beherbergungsbetriebe auf Fehmarn.

Im Rahmen des TEK wurde durch eine Auswertung des Gastgeberverzeichnisses sowie verschiedener Internetportale eine Anzahl von insgesamt 1.447 Unterkünften ermittelt. Auch hier sind die Ferienwohnungen mit 583 Angeboten am stärksten vertreten. 494 der Unterkünfte entfallen in die Rubrik Bauernhof, wobei es sich bei 80 % der als Bauernhof vermarkteten Beherbergungsstätten auch um Ferienwohnungen handelt. Ein großer Anteil der privaten Unterkünfte wird direkt durch die Vermieter vermarktet und vermietet.

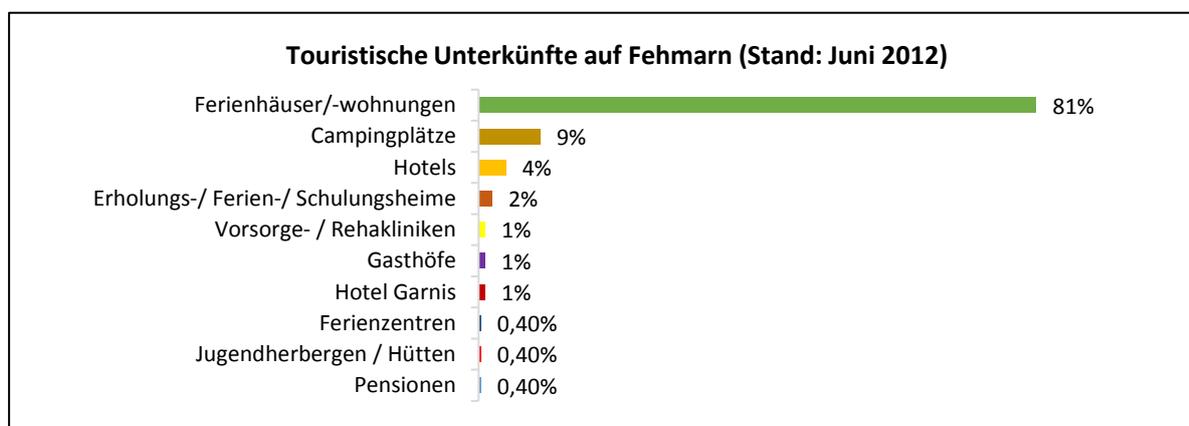


Abbildung 6 Touristische Unterkünfte auf Fehmarn (Juni 2012), basierend auf Daten des Statistikamtes Nord 2012 (TEK 2013, S. 25)

Das vorhandene Angebot an privat vermieteten Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Campingplätzen entspricht der quantitativen Nachfrage. Ebenso gilt die Entwicklung des Angebotes „Urlaub auf dem Bauernhof“ sowohl quantitativ als auch qualitativ als der Nachfrage entsprechend. Als notwendig angesehen werden eine Anpassung und ein Ausbau der höherwertigen Hotellerie. Aufgrund des Mangels an hochwertigen Hotels werden die touristischen Zielgruppen Best Ager (Generation 50plus) und Anspruchsvolle Genießer derzeit kaum bedient. Da außerdem ein Großteil der Beherbergungsbetriebe auf Fehmarn nicht klassifiziert ist, fällt eine qualitative Einordnung schwer. Derzeit ist nur ein einziges Hotel, nämlich das im Untersuchungsgebiet gelegene Hotel Bene, mit vier Sternen ausgezeichnet.

Als räumliche Handlungsschwerpunkte für den Ausbau höherwertiger Hotellerie nennt das TEK Burgtiefe. Empfohlen werden bis zu zwei zusätzliche Hotels im vier-Sterne-Bereich mit insgesamt 250 bis 300 Betten. Damit dieses Angebot sowohl Investoren als auch die entsprechende Zielgruppe erreicht, wird eine Anpassung der Infrastruktur und des Raumumfeldes in Burgtiefe als notwendig angesehen.

<sup>3</sup> Bis 2011 wurden Beherbergungsbetriebe ab einer Anzahl von neun Betten und Campingplätze ab einer Anzahl von drei Standplätzen statistisch erfasst. 2012 wurde das Beherbergungstatistikgesetz aufgrund von Vorgaben der EU angepasst. Seitdem werden Betriebe erst ab einer Bettenanzahl von zehn Schlafgelegenheiten sowie Campingplätze ab einer Anzahl von zehn Standplätzen statistisch erfasst. Deshalb ist ein statistischer Vergleich über diese Jahresgrenzen hinweg nicht aussagekräftig.

## **Besucherinnen und Besucher**

Bei den statistisch erfassten Besucherzahlen gibt es seit 2003 eine Entwicklung zu einer steigenden Anzahl von Ankünften (2011: 297.000) sowie einer absinkenden Zahl von Übernachtungen (2011: 1,7 Mio.). Dies deutet darauf hin, dass die Attraktivität Fehmarns für Kurzurlaube mit wenigen Übernachtungen gestiegen ist, jedoch immer weniger Urlauberinnen und Urlauber für eine längere Zeit auf der Insel verweilen. Damit schneidet Fehmarn im regionalen Vergleich in beiden Kategorien (Entwicklung der Anzahl Ankünfte/ Übernachtungen) unterdurchschnittlich ab.

Die hauptsächlichen Besuchergruppen sind Familien mit Kindern und Best Ager. Die Mieter von Ferienwohnungen und -häusern sind mehrheitlich Familien und verfügen über ein überdurchschnittliches Monatseinkommen. Jede vierte Familie wird von ihrem Haustier begleitet. Auffällig ist, dass sich häufig mehrere Familien ein Ferienobjekt teilen. Dies als auch allgemeine persönliche Vorzüge führen dazu, dass vor allem Unterkünfte ab einer Fläche von 41 m<sup>2</sup> nachgefragt werden. Entscheidungsgründe für einen Urlaub auf Fehmarn sind allgemein vor allem die Aspekte Landschaft/ Meer/ Klima und Aktivitätsmöglichkeiten, wobei hier besonders das Radfahren hervorgehoben wird.

Der reine Tagestourismus ist für Fehmarn mit geschätzt 3,5 Mio. Tagestouristinnen und Touristen ein ebenfalls wichtiger Wirtschaftsfaktor. Ein großer Anteil der Tagestouristinnen und Touristen sind Skandinavier, die mit der Fähre übersetzen und aufgrund des Preisgefälles „Alkoholtourismus“ betreiben.

## **Tourismusstrategien**

2005 fand eine konzeptionelle Neuausrichtung des Schleswig-Holstein-Tourismus statt. Für das gesamte Bundesland wurden drei Kernzielgruppen ausgewählt (Familien mit Kindern, Best Ager und Anspruchsvolle Genießer), an denen sich die zukünftige Tourismusplanung orientieren soll. Tourismusrelevante Förderprogramme richten sich an dieser landesweiten Strategie aus. Als besondere Handlungsfelder gelten die zielgruppenspezifische Anpassung der Schlüsselinfrastruktur, Profilierung als maritimes Urlaubs- und Erlebnisland sowie eine Optimierung der lokalen Strukturen. Eine 2012 stattgefundenen Evaluierung kam zu dem Schluss, dass das Land an dieser Strategie festhalten sollte.

Das TEK empfiehlt eine stärkere Positionierung Fehmarns als Insel für Strand- und Sonnenurlaub, Wassersport und Naturerlebnisse. Des Weiteren sollen Angebote geschaffen werden, die zu einer Saisonverlängerung beitragen. Voraussetzungen dafür sind eine konsequente Erneuerung bzw. ein behutsamer Ausbau der touristischen Infrastruktur. Insbesondere für das Kundensegment Best Ager als auch Anspruchsvolle Genießer sollten qualitativ hochwertige (Übernachtungs-)Angebote geschaffen werden.

## **Kurabgabe**

Die Stadt Fehmarn erließ 2008 eine Satzung über die Erhebung einer Kurabgabe nach § 10 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG). Besucherinnen und Besucher der Insel müssen somit eine Gebühr zahlen um Erholungsgebiete, wie z.B. den Südstrand, und öffentliche touristische Einrichtungen nutzen zu dürfen. Dies trifft auch auf Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zu, die nicht mit ihrem Erstwohnsitz auf Fehmarn gemeldet sind.

Die Abgabe ist beim Unterkunftsgeber, Verwalter bzw. Beauftragten oder ansonsten dem TSF spätestens am Tage nach dem Eintreffen im Erhebungsgebiet zu bezahlen. Nach der Entrichtung erhalten die Besucherinnen und Besucher als Quittung die Ostsee-Card.

## 4 Planungsgrundlagen

Für die Gesamtstadt als auch Burgtiefe sind mehrere formelle und informelle Planungen vorhanden. Nachfolgend werden die in den Planungen bestehenden Bezüge zum Untersuchungsgebiet aufgeführt um Handlungsmöglichkeiten und -begrenzungen aufzuzeigen. Eine Anpassung bestehender Planungen, insbesondere der Bebauungspläne (B-Pläne), ist als Konsequenz der VU mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept notwendig.

### 4.1 Formelle Planungsinstrumente

#### **Landesentwicklungsplan**

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein wurde 2010 aufgelegt. Die Tiefehalbinsel wie auch die anderen Küstenbereiche auf Fehmarn sind im LEP als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Angrenzende Gewässer, inkl. dem Sahrendorfer Binnensee, gelten als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Der Sahrendorfer Binnensee mit seinen umliegenden Niederungsflächen ist gleichzeitig europäisches Vogelschutzgebiet (NATURA 2000-Kulisse) im Sinne von §§ 32 – 34 Bundesnaturschutzgesetz. Touristische Vorhaben müssen in diesen Bereichen abgestimmt werden.

Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungszentren dürfen auf Fehmarn nur in Burg ausgewiesen werden, um die Versorgungsfunktion Burgs zu stärken. Ebenso soll der wohnbauliche Bedarf auf Fehmarn insbesondere durch Neubau in Burg gedeckt werden. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung dürfen keine Wohn- oder Wochenendhausgebiete ausgewiesen werden. Bei Maßnahmen und Planungen im Küstenbereich haben Küstenschutzbelange in Abwägungen stets Vorrang.

#### **Regionalplan**

Der für Fehmarn aktuell gültige Regionalplan (REP) wurde 2004 aufgestellt und umfasst den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost. Seit Inkrafttreten des Landesplanungsgesetzes 2014 ist Fehmarn dem neuen Planungsraum III zugeordnet. Eine Neuaufstellung des REP für diesen Planungsraum ist für die nächsten Jahre geplant.

Im derzeitigen REP wird Burgtiefe als Schwerpunktgebiet für Tourismus eingestuft. Neben der Herausbildung eines Ortskernes in Burgtiefe ist die Attraktivierung und Ausweitung des touristischen Angebots, insbesondere der Beherbergungsbetriebe, durch hochwertige Anlagen inkl. Tagungs- und Kongressmöglichkeiten zentraler Bestandteil des Regionalplanes. Dabei sind weitere Flächeninanspruchnahmen vor allem der landschaftlich empfindlichen Bereiche zu vermeiden. Die an den Sahrendorfer Binnensee angrenzende Grünfläche sowie die Kohlhofinsel sind als Vorranggebiet für den Naturschutz gekennzeichnet. Es wird im REP davon ausgegangen, dass in Burgtiefe hohe Investitionen in die touristische Infrastruktur notwendig sind.

#### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Stadt Fehmarn von 2007 weist die bereits bebauten Flächen als Flächen mit besonderer baulicher Prägung/ Ferienhäuser aus. Die derzeit als Parkplatz genutzten Flächen werden als Verkehrsflächen/ Parkplatz mit Baumreihen dargestellt. Die Fläche des Schwimmbad-Neubaus FehMare, welches die Erweiterung des denkmalgeschützten Meerwasserwellenbades bildet, ist im Landschaftsplan noch als Grünfläche für Freizeit und Erholung gekennzeichnet. Darüber hinaus werden im Landschaftsplan detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und Biotop-Typen getroffen. Die besonderen Funktionen der Dünen für das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten muss vorrangig beachtet und gestärkt werden.

## **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fehmarn ist seit Juli 2013 in Kraft. Er weist das Untersuchungsgebiet gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet für Tourismus mit Teilbereichen „Grünfläche Parkanlage“ und „Strand“ aus. Die mittig im Gebiet gelegene Freifläche ist als Fläche für Wald gekennzeichnet. Für elf Gebiete ist eine Nutzung als Parkplatz ausgewiesen. Am östlichen Gebietsrand befindet sich eine ausgewiesene Parkanlage. Der Yachthafen ist als Sportboothafen gekennzeichnet. Insgesamt wird für Fehmarn die Strategie verfolgt, ehemalige Fischereihäfen zu touristisch attraktiven Yachthäfen umzubauen. Übrige Küstenbereiche, die nicht vorrangig der touristischen Nutzung dienen, sollen als wichtige Flächen für Arten- und Biotopschutz besondere Berücksichtigung finden.

Der Burger Binnensee (mit Ausnahme der Häfen) sowie die Kohlhofinsel, die Biotopfläche und der Meeresbereich sind als Vogelschutzgebiet (EU-Nr. 1633-491) ausgewiesen. Die Fläche östlich der Strandallee inkl. des Sahrendorfer Binnensees gilt als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG und dient als größere zusammenhängende Fläche dem Landschaftsschutz. Für die Gewässergrenzen ist ein Schutzstreifen von 100 bzw. 50 m angelegt. Eine im FNP dokumentierte Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

## **Bebauungspläne**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Geltungsbereiche von acht rechtskräftigen Bebauungsplänen (B-Pläne). Dadurch besteht für nahezu die gesamte Fläche des Untersuchungsgebietes Planungsrecht.

### *B-Plan Nr. 13, 1. Änderung*

Der B-Plan Nr. 13 wurde auf der Grundlage des Siegerentwurfs Arne Jacobsens 1970 entwickelt. 1985 wurde die erste Änderung beschlossen. Der B-Plan umfasst das Untersuchungsgebiet nahezu vollständig, reicht im Osten jedoch lediglich bis zum mittleren der drei IFA-Fernblickhäuser. Die Änderung untersagt die Dauer- und Zeitwohnungsnutzung im Bereich der Fernblickhäuser. Grünanlagen sollen eine zusammenhängende und geschlossene Gestalt innehaben. Grünflächen in Baugebieten müssen eindeutig abgegrenzt werden und sind als Rasenfläche anzulegen. Windschutzbepflanzungen sind dabei lediglich als Randbepflanzung von öffentlichen Grundstücken zugelassen. Als übergeordnetes Ziel ist im B-Plan Nr. 13, 1. Änderung die homogene Auswahl der Pflanzenarten verdeutlicht, wodurch den Grünflächen in Burgtiefe ein einheitliches und zusammenhängendes Erscheinungsbild verliehen werden soll.

### *B-Plan Nr. 13, 6. Änderung*

Im Kern der sechsten Änderung des B-Plans Nr. 13 von 2008 steht die Sondernutzungsfläche des Hafenzweckbaus am Yachthafen. Es ist verkehrlich erschlossen und mit gemeinschaftlichen Stellplätzen zu Gunsten der Yachthafennutzerinnen und -nutzer ausgestattet. Der Bau befindet sich im Bereich des 50m breiten Gewässerschutzstreifens, welcher als Sicherheitsbereich im Falle von Extremhochwasserereignissen möglichst unbebaut bleiben sollte. Bebauungen in diesem Bereich sind gesondert an die Belange des Hochwasserschutzes anzupassen. Der Bebauungsplan wird durch die Planungen an der Yachthafenpromenade (B-Plan Nr. 119) überlagert.

### *B-Plan Nr. 13, 7. Änderung*

2010 wurde der B-Plan Nr. 13, 7. Änderung beschlossen. Er umfasst die Fläche des in den Burger Binnensee ragenden Zipfels an der Norduferpromenade. Er beinhaltet Sondergebietsausweisungen zum einen für das Yachthafengebäude und zum anderen für eine Gastronomieeinrichtung. Der Großteil der Fläche stellt die Nutzung als Parkanlage dar, die zusätzlich als Überschwemmungsgebiet fungiert. Auch der B-Plan Nr. 13, 7. Änderung wird durch die Planungen an der Yachthafenpromenade (B-Plan Nr. 119) überlagert.

#### *B-Plan Nr. 54a*

Der B-Plan Nr. 54a trat 2008 in Kraft. Er umfasst die Spielwiese, die im Eigentum der HT Fehmarn Resort Südstrand GmbH & Co. KG (die durch die niederländische Investorengruppe van-Herk-Groep geführt wird) ist, das südlich angrenzende Promenaden- und Strandareal sowie das nördlich angrenzende Areal mit Tennisplätzen, Vereinshaus und der Fläche des abgebrannten Sportparks bis einschließlich der Straße Am Yachthafen. Der B-Plan sieht eine Bebauung der Spielwiese durch eine Hotelanlage vor. Ein Bau von mehreren Gebäuden mit bis zu neun Geschossen, die sich in zwei Reihen gegenüberstehen, ist zugelassen. Zwischen den beiden Gebäudereihen ist eine Passage mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen geplant. Je Laden ist eine Verkaufsfläche mit bis zu 250 m<sup>2</sup> zulässig. Für den motorisierten Individualverkehr sind unter und zwischen den Hotelgebäuden Tiefgaragen angedacht. Für das sich östlich des geplanten Hotels befindliche Haus des Gastes ist eine Nutzung als Tagungszentrum vorgesehen. Durch angelegte Grünflächen inkl. Sträucher soll ein naturnaher Übergang zwischen Hotelanlage zur Südstrandpromenade suggeriert werden. Nördlich der Hotelanlagen ist das Anlegen einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angedacht. Dahinter folgt eine öffentliche Parkanlage, die das Hotel von den dahinterliegenden Tennisplätzen und der damals noch vorhandenen Mehrzweckhalle trennt.

Eine Umsetzung des B-Plans Nr. 54a erfolgte bislang nicht. Es wurde lediglich die Brandruine des ehemaligen Sportparks abgerissen.

#### *B-Plan Nr. 54c*

2006 wurde der B-Plan Nr. 54c für das 3,98 ha große Gebiet zwischen dem Ostseestrand im Süden und der Straße Am Yachthafen im Norden sowie zwischen dem Haus des Gastes im Westen und dem IFA-Hotelkomplex und den öffentlichen Parkplatzanlagen im Osten beschlossen. Er umfasst zudem das denkmalgeschützte Meerwasserwellenbad sowie die historische Anlage der Burgruine Glambeck. Der B-Plan überlagert den B-Plan Nr. 13, 1. Änderung und wird zum Teil durch den B-Plan Nr. 102 überlagert. Er legte den Grundstein für die Aufwertung und Nutzungsoptimierung der touristischen Aktivitäten im Plangebiet. Die Erweiterung des vorhandenen Meerwasserwellenbades sollte zu einer Anpassung an aktuelle Bedürfnisse führen. Die Wichtigkeit einer Erkennbarkeit der Belange des Masterplans von Arne Jacobsen wurde betont. Durch die Aufstellung des B-Plan Nr. 54c wurde das Konzept der Verbindung der unterschiedlichen Funktionszonen weiter verfolgt, indem der nördliche Yachthafenbereich mit der südlichen Strandpromenade durch Wegenetze verbunden wurde. Die so entstehenden Sichtbeziehungen sollten zu Durchlässigkeit und interaktiver Vernetzung der Funktionsbereiche und zur Attraktivitätssteigerung des Planungsgebietes führen. Zudem wurde die Möglichkeit einer Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk genannt. Der nördliche Teil des Plangebietes sollte der verkehrlichen Nutzung dienen.

#### *B-Plan Nr. 59*

Der 2005 beschlossene B-Plan Nr. 59 umfasst das westliche Ende des Strandes der Halbinsel Burgtiefe sowie das Gebäude der ehemaligen Bootslagerhalle (das heutige Café Sorgenfrei), die umgebenden Grün- und Wasserflächen sowie einen Teil der Promenade. Die für das ehemalige Bootshaus zulässige Nutzungen umfassen eine öffentliche Toilettenanlage und eine gastronomische Einrichtung inkl. einer Terrassenanlage. Das Areal ist als Sondergebiet für Erholung eingestuft. Die Umgestaltung der ehemaligen Bootslagerhalle sollte sich farb- und materialmäßig an die bestehenden Gegebenheiten des Gebäudes anpassen. Dabei ist die Dachneigung beizubehalten und die Firsthöhe von 12,5m nicht zu überschreiten. Im Ausgleich zu baulichen Veränderungen in diesem Gebiet müssen neue Bäume und Sträucher sowohl auf der Düne (gemäß § 9 (20) BauGB) als auch auf den öffentlichen Grünflächen gepflanzt und Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgenommen werden.

### *B-Plan Nr. 102 Feriencentrum Südstrand*

Der B-Plan Nr. 102 wurde zwischen 2012 und 2016 aufgestellt und ist seit dem 04.06.2016 in Kraft. Er umfasst das 9,6 ha große Gebiet zwischen der Straße Am Yachthafen und der Südstrandpromenade, der Burgruine Glambeck im Westen und dem Sahrendorfer Binnensee im Osten. Als Planungserfordernis wird eine Umstrukturierung in Form eines Neubaus genannt, wodurch eine Saisonverlängerung und eine qualitative Aufwertung des Südstrandes erreicht werden soll. Das Gebäude des TSF wird mit einem dringenden Handlungsbedarf bzgl. Um- und Anbau belegt und das FehMare soll aktuellen Bedarfen angepasst werden. Ebenso werden eine Neuordnung bzw. Absicherung der Verkaufsstände an der Promenade sowie eine verkehrliche Neuordnung genannt.

### *B-Plan Nr. 106*

Am westlichen Ende der Tiefahalbinsel umfasst der B-Plan Nr. 106 die Arne-Jacobsen-Feriensiedlung mit drei- und fünfgeschossigen Appartementgebäuden und vorgelagerten, eingeschossigen Bungalows. Der B-Plan wird im Norden durch die Straße Am Yachthafen, im Süden durch die Südstrandpromenade und im Osten durch den Parkplatz Am Südstrand begrenzt. Die Fläche entspricht in etwa dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Der B-Plan ist in Aufstellung befindlich und ist somit nicht rechtskräftig.

### *B-Plan Nr. 119*

Der B-Plan Nr. 119 ist seit dem 27.02.2016 rechtskräftig. Er umfasst die Yachthafenpromenade am Nordufer und zielt auf eine Umgestaltung und touristische Aufwertung der Norduferpromenade ab. Dies beinhaltet neben einer Qualifizierung der Grünflächen u.a. die Errichtung eines Aussichtsturms sowie eines Gebäudes mit Gastronomie und öffentlichen WCs am westlichen Landzipfel, den Bau von mehreren Fahrradparkhäusern, windgeschützten Häuschen mit Sitzmöglichkeiten, Grillstationen und einen an der Küste entlang laufenden Fußgängersteg mit Wasserblick. Der derzeit vorhandene Fußgängerweg wurde auch für Radfahrerinnen und Radfahrer geöffnet. Eine Umsetzung ist ab Herbst 2017 geplant. Am 22.11.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst.

### **Erhaltungssatzung**

Für die Arne-Jacobsen-Feriensiedlung inkl. Aufspülungsflächen des Südstrandes im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes besteht seit 2006 eine Erhaltungssatzung. Laut § 2 „bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung“. Der spezifische städtebauliche Charakter des Gebietes soll durch die Erhaltungssatzung geschützt werden.

## **4.2 Informelle Planungen und Konzepte**

### **Tourismusentwicklungskonzept 2013**

Wie in Kapitel 3.4 bereits genannt, wurde 2013 durch die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH ein Tourismusentwicklungskonzept (TEK) für die Insel Fehmarn erstellt. Begleitet wurde die Konzepterstellung durch einen Lenkungskreis, der sich auch mit den Auswirkungen der geplanten Fehmarnbeltquerung auf den Tourismus der Insel beschäftigte. Die Erkenntnisse und Empfehlungen des TEK fließen an geeigneter Stelle in den Bericht ein.

### **Städtebaulicher Rahmenplan Burgtiefe, Südstrand**

2006 wurde von dem Planungsbüro Petersen Pörksen Partner ein städtebaulicher Rahmenplan für Burgtiefe/ Südstrand aufgestellt. Als allgemeingültige Ziele wurden definiert:

- ≡ Ausbau der touristischen Infrastruktur
- ≡ Ausbau der Gastronomie und Erholungsangebote
- ≡ Erhöhung der Service- und Kundenorientierung
- ≡ Intensivierung von Gemeinschaftsaktivitäten (Werbung, Service, Öffnungszeiten u.a.)

### ≡ Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Schaffung von Erlebniskomponenten

Der Rahmenplan bildete u.a. die Grundlage für den touristischen Freiraum- und Gestaltungsentwurf der Hafensperrmauer. Die Ergebnisse des Rahmenplans wurden in den VU und dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept berücksichtigt.

#### **Touristischer Freiraum- und Gestaltungsentwurf (Benthien-Planung)**

Das Planungs- und Ingenieurbüro Benthien stellte 2012 eine Gesamtplanung für die nordöstlichen Bereiche des Burger Binnensees auf. Dies umfasst das Hafengebiet Burgstaaken, das Plangebiet De Hoben (Konzept) sowie das Yachthafengebiet und den Südstrandbereich in Burgtiefe. Die touristische Planung berücksichtigt hierbei insbesondere die Zielgruppen Familien mit Kindern, Anspruchsvolle Genießer und Best Ager. Im Ziel der Planung stehen Maßnahmen zu den Bereichen Freiraumgestaltung, Attraktivierung von Freizeiteinrichtungen und Verkehrsplanung. Der Schwerpunkt liegt auf dem Um- und Ausbau der Binnensee- und Yachthafensperrmauer in Burgtiefe. In dem seit Februar 2016 rechtskräftigen B-Plan Nr. 119 finden sich diese Planungen wieder. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein unterstützt die Umbaumaßnahmen. Die Planung fließt in das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ein. 2016 fand ein Wechsel des beauftragten Ingenieurbüros statt. Die Arbeitsgemeinschaft Merkel und Siller führt die Planungen unter Anpassung und Fortschreibung diverser Inhalte fort.

#### **Einflussanalyse Fehmarnbeltquerung**

Laut aktuellen Planungen soll ab 2024 der Fehmarnbelt-Tunnel Fehmarn mit der 20 km entfernt gelegenen Insel Lolland (Dänemark) verbinden. Die möglichen Auswirkungen der Fehmarnbeltquerung auf den Tourismus auf Fehmarn wurden in einer Einflussanalyse untersucht, die im September 2011 von dem Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH (NIT) veröffentlicht wurde. Die Chance für den Tourismus besteht demnach vor allem in der stärkeren Erschließung der skandinavischen Quellmärkte. Allerdings wird auch davon ausgegangen, dass sich der Durchgangsverkehr erhöht und dadurch betroffene Teile der Insel stärker verkehrlich stark belastet und somit als Urlaubsregion abgewertet werden.

#### **Strukturanalyse**

In einer 2013 durch die Stadt Fehmarn und das Büro Architektur + Stadtplanung erstellten Strukturanalyse Burgtiefe-Südstrand wurde der Bestand und die Gebäudestruktur für jedes Gebäude in der Ferienanlage aufgenommen und die Veränderungen an den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (durch Anbauten, Farbänderungen, ausgetauschte Materialien) gegenüber dem ursprünglichen Bauzustand dokumentiert. Diese Ergebnisse fließen im Kapitel 5.5.1 in das Konzept ein.

#### **Entwicklungsstudie Burgruine Glambeck**

2005 wurde von dem Architektenbüro Schlossmacher + Jungk eine Entwicklungsstudie für die zurzeit verwahrloste Burgruine Glambeck erstellt. Es empfiehlt eine Nutzung zu Eventzwecken als wirtschaftlich sinnvollste Lösung. Veranstaltungen musikalischer, künstlerischer und kultureller Art oder in Form eines Mitmach-Unterhaltungsprogramms könnten hier stattfinden. Prägnante Merkmale der Ruine sollen gestärkt und ein architektonischer Dialog zum Meerwasserwellenbad geschaffen werden. Für die derzeit angrenzende Kurverwaltung ist eine Kaschierung angedacht. Der Zugang zur Eventfläche würde an der Westseite über einen Info- und Ausstellungspavillon erfolgen. Rund um das Areal kann entlang des Grabens ein Informationspfad führen. Die Veranstaltungsbühne wäre auf der Südostseite und Unterstände für Besucherinnen und Besucher, inkl. Bestuhlung, auf der Nordwestseite reversibel aufgebaut. Außerhalb der Sommermonate sind keine Veranstaltungen vorgesehen, ebenso wie der Zugang zum Areal nur während der Events gestattet sein würde. In den Wintermonaten würden die erforderlichen Einbauten abgebaut und bis zur Nutzungssaison eingelagert.

Die Entwicklungsstudie wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Eine Entwicklung des Areals würde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege begrüßt. Weitere Details der Maßnahmen sind der Entwicklungsstudie zu entnehmen.

## Parkraumkonzept mit Parkleitsystem

Seit dem Jahr 2016 existiert ein Parkraumkonzept mit Parkleitsystem für die ganze Stadt Fehmarn. Erstellt wurde dieses von der cima.

## 5 Bestandsanalyse

### 5.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebietes

Die Fläche des Untersuchungsgebietes „Arne-Jacobsen-Siedlung“ umfasst etwa 55 ha (inkl. Wasser- und Strandflächen: ca. 100 ha) und befindet sich auf der Tiefehalbinsel im Ortsteil Burgtiefe. Das Gebiet liegt rund 2,5 km südlich von Burg, dem Hauptort und Verwaltungssitz der Stadt Fehmarn.



Abbildung 7 Regionale Einordnung des Untersuchungsgebietes (Kartengrundlage: google maps, 2016)

Als Halbinsel ist das Gebiet von der Ostsee umgeben. Die Straße Strandallee dient als alleinige Verbindungsstraße zwischen Burgtiefe und dem Inselinneren. Sie führt durch den nächstgelegenen Ortsteil Neue Tiefe bis nach Burg und zur Bundesstraße 207, welche Fehmarn über die Fehmarnsundbrücke mit dem deutschen Festland verbindet.

Der Yachthafen Burgtiefe bzw. der Burger Binnensee bilden die nördliche Begrenzung des Gebietes. Der Burger Binnensee unterliegt Hafennutzungen, Fischerei und Wassersport. Im östlichen Bereich und somit in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes liegt die kleinflächige, unter Naturschutz stehende Kohlhofinsel. Am gegenüberliegenden Ufer des Binnensees befindet sich in etwa 500 m Entfernung der Kommunal- und Yachthafen von Burgstaaken.

Westlich des Untersuchungsgebietes liegt der Zugang von der Ostsee zum Burger Binnensee. Weniger als 400 m entfernt befindet sich hier auf der gegenüberliegenden Uferseite der Wulfener Hals mit einem großen Ferienpark und angrenzender Golfanlage der Ortschaft Wulfen.

Im Osten grenzt der Sahrensdorfer Binnensee Burgtiefe vom Inselinneren ab. Der Binnensee und die angrenzenden Flächen stehen unter Biotop- und Landschaftsschutz und bilden einen Naturerlebnisraum. Das Sensibilisierungs- und Erlebnispotenzial der Urlauberinnen und Urlauber für Natur- und Artenschutz wird jedoch nicht genutzt.

Radfahrerinnen und Radfahrern sowie Fußgängerinnen und Fußgängern ist über die Inselpromenade eine Wegeverbindung in Richtung Osten gegeben. In rund 2 km Entfernung befinden sich hier

zwei Campinganlagen mit Anbindung an die Ortschaft Meeschendorf sowie eine Ferienwohnsiedlung mit Anbindung an die Ortschaft Staberdorf. Die südliche Begrenzung des Gebietes reicht über den Südstrand hinaus und umfasst die Uferzone der Ostsee.



Abbildung 8 Lage des Untersuchungsgebietes (complan Kommunalberatung nach: Digitaler Atlas Nord, 2015)

#### SWOT-Analyse Räumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebietes

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Nähe zum Zentrum Burg</li> <li>≡ Nähe zu dem ebenfalls touristisch geprägten Hafen in Burgstaaken und dem Ferienpark Wulfen</li> <li>≡ Einbettung in einen Naturerlebnisraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Eine Ausdehnung des Gebietes ist aufgrund der Halbinsellage nicht möglich</li> <li>≡ Abhängigkeit von der Strandallee als einzige Verbindungsstraße</li> <li>≡ Entwicklungshemmnisse durch Natur- und Artenschutzbereiche</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Engere Vernetzung mit den an den Burger Binnensee angrenzenden und touristisch geprägten Ortsteilen</li> <li>≡ Verknüpfung eines Erlebnisangebotes mit der Sensibilisierung der Besucherinnen und Besucher für Naturschutzbelange durch behutsame Erschließung des Biotop- und Landschaftsschutzgebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Hochwassergefährdung</li> </ul>

## 5.2 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Erscheinungsbild Burgtiefes wird durch die siebzehngeschossigen Fernblickhäuser des IFA-Ferienkomplexes geprägt. Die sich im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiet befindliche Zufahrt auf die Halbinsel über die Strandallee führt direkt auf die Fernblickhäuser zu, wodurch sie die Empfangssituation und den ersten Eindruck des Gebietes maßgeblich beeinflussen. Westlich der IFA-Ferienanlagen liegt ein gelegentlich für Märkte genutzter Platz mit angrenzendem Kurzentrum und Lebensmittelmarkt. Südlich angrenzend befindet sich das Erlebnisbad FehMare, welches aus dem ursprünglichen Meerwasserwellenbad mit angebautem Neubau besteht. Gemeinsam mit dem westlich anschließenden Haus des Gastes und der Burgruine Glambeck, die durch das Gebäude des TSF räumlich vom Platz getrennt ist, sollten die Gebäude rund um den Marktplatz eigentlich einen zentralen Treffpunkt im Untersuchungsgebiet bilden. Diese Zentrumsfunktion ist jedoch kaum noch gegeben, denn die touristischen Einrichtungen besitzen einen eher funktionalen Charakter (Information und Einkaufen) und laden nicht zum längeren Verweilen ein. Der Markt öffnet sich kaum zum Gebiet oder zur Promenade. Es sind nur wenige ausgebaute Wegeverbindungen vorhanden.

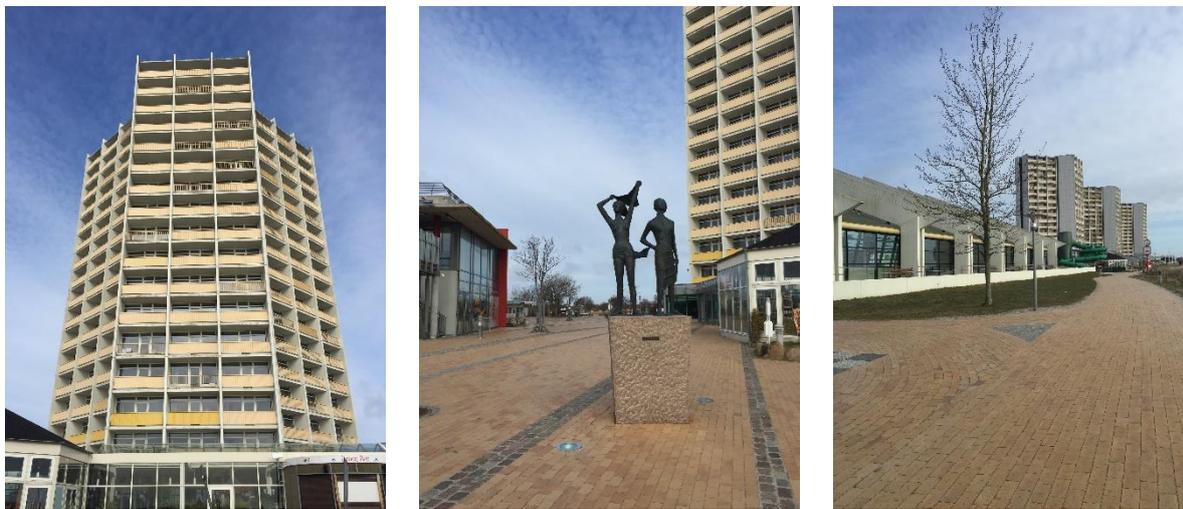


Abbildung 9 Marktplatz, angrenzende IFA-Fernblickhäuser und FehMare (complan Kommunalberatung, 2015)

Jacobsen ging es bei der Entwicklung des Gebietes nicht um palastartige Hotelbauten, sondern um die Erlebniswelten des 20. Jahrhunderts. Ziel war die Schaffung von charakteristischen Zonen, „deren Anlage sich der Landschaft anpassen und freie Ausblicke in die ungestörte Natur ermöglichen“. Im westlichen Bereich Burgtiefes konzentrieren sich Ferienwohnungen und Bungalows (dieses Areal wird nachfolgend als Arne-Jacobsen-Ferientsiedlung bezeichnet). Die Bauweise erfolgte in einer klaren geometrischen Form mit einheitlichen Materialien, einfachen Farben und natürlichen Formen. Die geschwungene Struktur erinnert an eine Welle und schafft, zusammen mit den großzügigen Freiflächen, eine bauliche Verbindung zur natürlichen Umgebung. Die Bebauung erfolgte in einer hohen Dichte und die Gebäudehöhen sind zur Südstrandpromenade hin gestaffelt, so dass die oberen Etagen der hinteren Gebäudereihen Sichtbeziehungen zur Ostsee haben.

Die durch Jacobsen entworfene Freiraum- und Gebäudestruktur ist weitestgehend unverändert erhalten geblieben, wurde aber um einige Gebäude ergänzt. Diese befinden sich zentral im Untersuchungsgebiet und knüpfen im Osten an die Ferientsiedlung an. Aufgrund ihrer heterogenen Bauweise sowie der Fassaden- und Dachgestaltung entsprechen diese Ergänzungen nicht dem ursprünglichen Charakter der Ferientsiedlung. Zwischen den baulichen Ergänzungen und dem Haus des Gastes – und somit zentral im Untersuchungsgebiet – liegt eine große Brachfläche ohne Nutzung, die sogenannte Spielwiese. Am Nordufer Burgtiefes befindet sich ein Yachthafen mit dazugehörigen Service- und Freizeitgebäuden und Promenadenweg.



Abbildung 10 Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung mit Appartementanlagen, Bungalows und weiten Freiflächen (complan Kommunalberatung, 2015)

Neben den Gebäuden und weiten Freiflächen prägen großflächige Park- und Stellplatzanlagen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) das Siedlungsbild. Sie bieten den Eigentümerinnen und Eigentümern und Besucherinnen und Besuchern wohnraum- und strandnahe Parkmöglichkeiten. Entlang des Strandes verläuft mit der Südstrandpromenade ein Fußgängerweg, der ein Flanieren zwischen Dünen, Grünräumen und Gebäuden ermöglicht. Zwischen der Straße Am Yachthafen im Norden und der Südstrandpromenade sind nur wenige Wegebeziehungen gegeben. Keine dieser Wegebeziehungen ist gestaltet, sie besitzen hingegen einen funktionalen Charakter und verlaufen entlang der Park- und Stellplatzanlagen.

*Die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer wünscht sich eine Bewahrung des Siedlungsbildes, wobei eine stärkere Belebung der Architekturgeschichte als weniger wichtig erachtet wird. Der Charme der 1970er Jahre wird von den meisten eher als negatives Attribut wahrgenommen.*

### SWOT-Analyse Städtebauliche Ausgangssituation

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Fernwirkung der drei Hoteltürme</li> <li>≡ Identitätsstiftendes Ortsbild</li> <li>≡ Weitestgehender Erhalt des ursprünglichen Charakters der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung</li> <li>≡ Freiräume als ein Alleinstellungsmerkmal Burgtiefes</li> <li>≡ Es ist eine deutliche räumliche Teilung der Gebäude mit unterschiedlichen Funktionen gegeben, wodurch Nutzungskonflikte verhindert werden</li> <li>≡ Bezug zum Wasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Bauliche Ergänzungen entsprechen nicht dem Charakter des Seebades</li> <li>≡ Das Areal rund um den zentralen gelegenen Marktplatz besitzt keine Aufenthaltsqualität und öffnen sich nicht zum Gebiet bzw. zur Promenade</li> <li>≡ Brach liegende Flächen wirken sich stark negativ auf das Gesamterscheinungsbild aus</li> <li>≡ Park- und Stellplatzanlagen nehmen einen Großteil der Fläche ein</li> <li>≡ Entwurfsgedanken Jacobsens z.T. nicht mehr ablesbar</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Vertiefung vorhandener Strukturen zur Stärkung des Seebad-Charakters</li> <li>≡ Schwächen durch bauliche Veränderungen zu Stärken umwandeln</li> <li>≡ Brachflächen als Potenzialflächen für eine bauliche Ergänzung nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Weitere Einschnitte in das städtebauliche Siedlungsbild durch unkontrollierten Neubau</li> <li>≡ Vernachlässigung und Verfall von Freiräumen mit Auswirkungen auf das Siedlungsbild</li> </ul>

### 5.3 Immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation

Ein Großteil der Apartments und Bungalows der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung befindet sich noch immer in Hand der Erstbesitzerinnen und -besitzer. Im Gespräch mit der in der Feriensiedlung tätigen Hausverwaltung und einem Immobilienbüro wurde deutlich, dass die vornehmlichen Kaufinteressenten für Gebäude in Burgtiefe in dem Wunsch einer privaten Nutzung sowie Vermietung für Freunde begründet liegen. Seit einigen Jahren wird dem Faktor „sinnvolle Kapitalanlage“ jedoch auch eine zunehmende Bedeutung zugemessen.

Als Entscheidungsfaktoren für den Kauf einer Immobilie in Burgtiefe werden die eigenen persönlichen Bindungen zum Gebiet als auch das im Vergleich mit anderen Ostseebädern verhältnismäßig günstige Preisgefüge angesehen. Derzeit ist jedoch auch auf Fehmarn ein rasanter Preisanstieg zu beobachten – innerhalb der letzten zehn Jahre haben sich die Kaufpreise für eine Immobilie in Burgtiefe in etwa verdoppelt. Je nach Lage (Seeblick vs. Inland) und Renovierungszustand liegen die Kaufpreise für ein Apartment derzeit zwischen 1.800-4.000 EUR/m<sup>2</sup>. Insbesondere für junge Familien sind die Immobilien attraktiv.

#### SWOT-Analyse Immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Geringe Fluktuation unter den Eigentümerinnen und Eigentümern</li> <li>≡ Immobilien sind für junge Familien attraktiv</li> <li>≡ Es existieren starke persönliche Bindungen zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern und Burgtiefe</li> <li>≡ Im Vergleich zu anderen Ostseebädern günstigeres Preisgefüge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Neben dem günstigen Kaufpreis existieren kaum gewichtige Standortfaktoren gegenüber anderen Ostseebädern, die zur Kaufentscheidung zugunsten einer Immobilie in Burgtiefe beitragen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Modernisierungswilligkeit durch generationenbedingten Eigentümerwechsel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Intensivierung des Preisanstieges</li> <li>≡ In Zukunft möglicher Anstieg der Fluktuation auf Grund der Altersstruktur der Eigentümer.</li> </ul>

### 5.4 Denkmalschutz und Baukultur

Im Untersuchungsgebiet stehen mehrere Bauwerke bereits seit Mitte und Ende des 20. Jhd. sowie Anfang des 21. Jhd. unter Denkmalschutz: die Burgruine Glambeck, das Meerwasserwellenbad und das Haus des Gastes. 2015 wurden diese Elemente zusammen mit allen auf den Entwurf von Arne Jacobsen zurückgehenden Gebäude des Seebad-Ensembles (Arne-Jacobsen-Feriensiedlung, IFA-Ferienkomplex) zusätzlich als Sachgesamtheit „Ostseeheilbad Burgtiefe“ geschützt.

#### Burgruine Glambeck

Die Ruine der Burg Glambeck ist das älteste heute noch zum Teil erhaltene Zeugnis der Zeitgeschichte Burgtiefes. Die Burg wurde 1210 mit vier Meter hohen Ringmauern, zwei Wehrtürmen, Wassergraben, Zugbrücke, Fallgitter, fürstlichen Schlossräumen und Stallungen erbaut und 1628 im dreißigjährigen Krieg zerstört. Der ehemalige Amtssitz auf Schloss Glambeck war zusammen mit dem früheren Hafen der Stadt Burg Grundlage für einen Handelsmittelpunkt in zentraler Lage. Nachdem die Burg endgültig zerstört und die Mauersteine abgetragen wurden, verschwand die Ruine unter Flugsand. Erst durch die Sturmflut im Jahr 1872 traten die Reste der Burg wieder zutage. Die Freilegung erfolgte 1908. Aufgrund der Einzigartigkeit der Burgruine mit einer Gesamtlänge von

über 36 Metern, einer Breite von knapp 53 Metern und einer Mauerdicke von 0,9 Metern wurde die Ruine 1966 als Baudenkmal und archäologisches Denkmal unter Schutz gestellt.

Die Burgruine befindet sich nördlich des Meerwasserwellenbads zentral im Untersuchungsgebiet. Zu den Burgresten zählen die Grundmauern eines Bergfriedes und die Umfassungsmauern der Anlage. Die Ruine ist durch einen Wassergraben umgeben und darf derzeit von Besucherinnen und Besuchern nicht betreten werden. Eine zukunftsfähige und denkmalgerechte Entwicklung der Burgruine würde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege begrüßt.



Abbildung 11 Burgruine Glambeck (complan Kommunalberatung, 2015)

### Meerwasserwellenbad

Das Meerwasserwellenbad, 1971-72 erbaut, ist durch seine vollkommen erhaltene und unveränderte Architektur als besondere baukünstlerische Leistung anzusehen und erhielt bereits 1974 den Status als Kulturdenkmal aus geschichtlicher Zeit. Die Eintragung als Baudenkmal erfolgte 1995. Der Denkmalschutz umfasst auch die plattenförmigen Unterbauten im Sinne eines architektonisch einheitlichen Ensembles. Beeindruckend ist das Zusammenspiel zwischen der in ihrer Höhenausdehnung monumental wirkenden Nordansicht mit der gegenüberstehenden niedrigeren Südseite, deren Ansicht wiederum durch das hoch aufragende Dach geprägt wird. Flankiert von zwei filigranen Flachdachbauten bei innen liegender Tragkonstruktion auf einer tieferen Ebene stehend wirkt die Halle wie ein Kristall am Meeresstrand. Die Auseinandersetzung mit den konstruktiven Möglichkeiten des schrägen, hängenden, schwebenden oder fliegenden Daches, typisch für die Architektur der Moderne, ist ein immer wiederkehrendes Thema in den Werken Jacobsens. Kennzeichnend für Jacobsen: Der Expressivität (Wucht von Bauten) stehen filigrane oder von Linearität geprägte Bauten zur Seite.

Die lineare Anlage des Meerwasserwellenbades wirkt nicht als Riegel zwischen Promenade und dem zentralen Gebietsbereich, sondern als transparenter Fächer, dem Verlauf des Strandes folgend. Zugleich ermöglicht die leicht geschwungene Anlage eine Übersicht und visuelle Reize, die das Hin und Her der Feriengäste fördern. Der alle Zentrumsfunktionen verbindende Promenadengang ist so ausgebildet, dass sich auf ihm trotz Wind und Wetter geselliges Leben entwickeln kann. Er liegt etwa 3 m über dem Meeresspiegel und gewährt weite Sicht über das Wasser. Eine Mauer grenzt in leichtem Bogen den Gang und die daran liegenden Bauten deutlich vom Strand ab. Das Meerwasserwellenbad befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Fassade weist deutliche Verschmutzungen auf und mindert das Erscheinungsbild des Denkmals.



Abbildung 12 Meerwasserwellenbad (complan Kommunalberatung, 2015)

### Haus des Gastes

Das Haus des Gastes, welches das Meerwasserwellenbad westlich flankiert, war das erste für das Seebad gebaute Gebäude. Es besteht aus einem Stahlskelettbau aus zum Teil vorgefertigten Beton- und Glaselementen, die mit dem Meerwasserwellenbad korrespondieren. Das eingeschossige Gebäude ist mit einem ausgebauten Untergeschoss unterkellert. Die Wände sind aus Leichtbeton mit einer teilweisen Bekleidung aus Edelholz. Die Treppe und der Eingangsbereich sind aus Kunststein. Mit den Fensterflächen besitzt das Gebäude ein hohes Maß an Transparenz. In Reaktion auf einen Abbruchartrag wurde das Haus des Gastes 2004 in das Denkmalbuch aufgenommen. Es befindet sich in einem nahezu unveränderten – wenn auch stark sanierungsbedürftigen – Zustand und wird aktuell nur temporär für Veranstaltungen genutzt.



Abbildung 13 Haus des Gastes (complan Kommunalberatung, 2015)

### Sachgesamtheit: Ostseeheilbad Burgtiefe

Zusätzlich zu den bestehenden Einzeldenkmälern wurden Ende 2015 nach einer Novellierung des Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetzes die Gebäude der durch Jacobsen geplanten Seebadanlage als Kulturdenkmal Sachgesamtheit: Ostseeheilbad Burgtiefe mit Einzeldenkmälern unter Schutz gestellt. Dies umfasst den IFA-Ferienkomplex, das Meerwasserwellenbad, das Haus des Gastes, die Burgruine Glambeck, die Gebäude der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung sowie die sich zwischen FehMare und dem IFA-Ferienkomplex befindliche Bronzeplastik „Mädchen am Südstrand“. Die Bronzeplastik ist ebenfalls ein von der Sachgesamtheit unabhängig geschütztes Einzeldenkmal. Nachträglich vorgenommene Veränderungen sind von dem Schutz ausgeschlossen. Die Kategorie Sachgesamtheit wurde in Schleswig-Holstein neu eingeführt und legt Wert auf den Schutz des einheitlichen Ensemble-Charakters. Der Schutz bezieht sich primär auf die äußere Gebäudehülle.

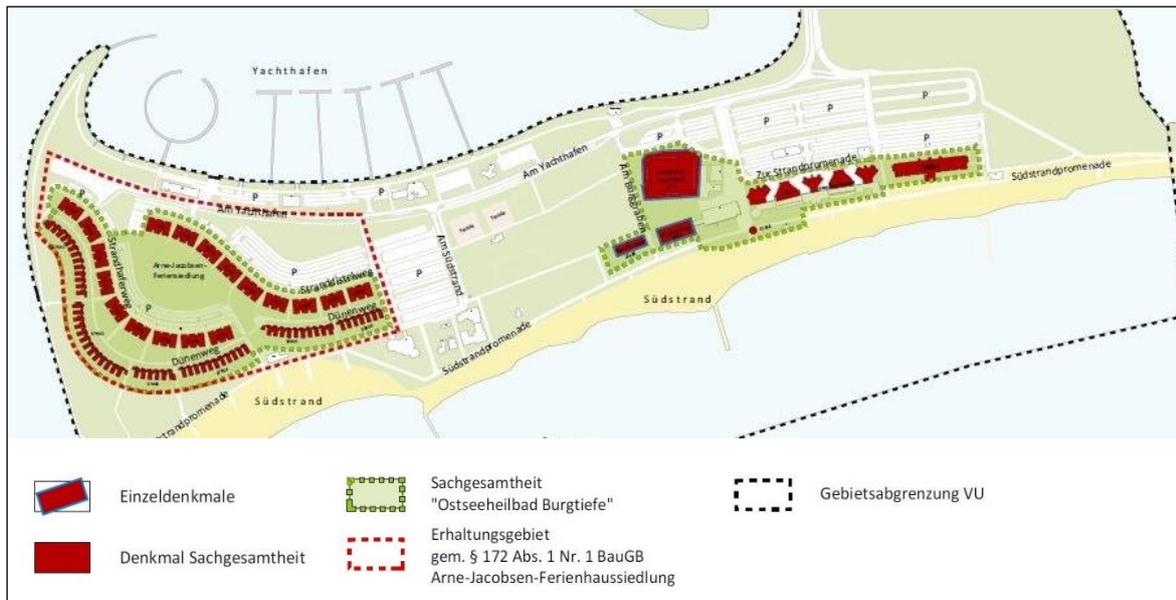


Abbildung 14 Denkmalschutz der Gebäude in Burgtiefe (complan Kommunalberatung, 2015)

Das Erscheinungsbild des Gesamtkunstwerks als Ensemble ist durch Um-, An- und Neubauten in den 80er und 90er Jahren erheblich beeinträchtigt worden. Die Denkmalpflege fordert bereits heute eine Wiederherstellung des Plateaus und eine weitere Entzerrung der Baumassen mittels Rückbesinnung auf die Werte und Details der Architektur Jacobsens, um die Würde und Ausstrahlung des bundesweit einzigartigen Seebades der 1960er Jahre zu erhalten. Durch eine Erhaltungssatzung wurde für die Gebäude der Feriensiedlung bereits ein Steuerungsinstrument zur Wahrung des Ensemble-Charakters eingesetzt.

#### SWOT-Analyse Denkmalschutz und Baukultur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Burgruine Glambeck als Identität des Ortes ist eine besondere Attraktion für historisch interessierte Besucherinnen und Besucher</li> <li>≡ Weitestgehender Erhalt der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung verleiht dem Seebad seinen unverwechselbaren Charakter</li> <li>≡ Als Zeugnis ihrer Bauepoche stehen prägnante Bauwerke unter Denkmalschutz</li> <li>≡ Das Meerwasserwellenbad ist in seiner Architektur vollkommen erhalten und unterliegt einer intensiven Nutzung</li> <li>≡ Das Haus des Gastes befindet sich in einem nahezu unveränderten Zustand</li> <li>≡ Bestehende Erhaltungssatzung als Instrument zur Bewahrung des Erscheinungsbildes der Appartement- und Bungalowsiedlung</li> <li>≡ Die Unterschutzstellung der Gebäude der Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe soll einen Erhalt des einzigartigen Erscheinungsbildes des Seebad-Ensembles garantieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Die Burgruine Glambeck und der Wartturm als Zeugnis der Entwicklungsgeschichte Burgtiefes sind nicht erlebbar bzw. zugänglich</li> <li>≡ Das Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entspricht aufgrund mangelnder Pflege der Gebäudehülle nicht ihrer Denkmalwertigkeit</li> <li>≡ Anbauten an Bestandsbauten ordnen sich durch Bauweise, Farbe und Maßstäblichkeit nicht denkmalgerecht unter</li> <li>≡ Neubauten entsprechen nicht dem ursprünglichen Charakter des Seebades</li> </ul>

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Erlebarmachung der Denkmale und somit Schaffung von zeitgemäßen Alleinstellungsmerkmalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Weitere gestalterische Überformungen der ursprünglichen Gestalt der Gebäude</li> <li>≡ Verlust der ursprünglichen Einheitlichkeit des gestalteten Seebades</li> <li>≡ Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden durch zu starke Einschränkungen des Denkmalschutzes</li> </ul>

## 5.5 Gebäudebestand

Die auf den Entwurf von Jacobsen zurückgehenden Gebäude der Feriensiedlung prägen das Erscheinungsbild von Burgtiefe immens. Sie weisen eine einheitliche Baustruktur auf und bewirken eine homogene städtebauliche Struktur. Diese Homogenität wird durch neuere Gebäude entlang des Hafens und der Strandpromenade durchbrochen. Da sich diese Neubauten kaum eindeutigen Gebäudetypologien zuordnen lassen, wird auf eine dementsprechende Einordnung verzichtet und stattdessen eine Zuordnung nach Funktion und räumlicher Verortung vorgenommen. Es wird unterschieden in:

- > Arne-Jacobsen-Feriansiedlung (westliches Untersuchungsgebiet)
- > Service- und Freizeitkomplex am Markt (mittig im Untersuchungsgebiet, östlich der Spielwiese)
- > IFA-Ferienkomplex (östliches Untersuchungsgebiet)
- > Nutzungsgemischte Gebäude am Yachthafen (nördliches Untersuchungsgebiet)
- > Nutzungsgemischte Gebäude an der Südstrandpromenade (südliches und zentrales Untersuchungsgebiet)

Einfache Nebengebäude wie sanitäre Anlagen, Kioske, Strandkorbvermietungen oder die DLRG-Stationen sind im Gebäudebestand nicht mit aufgeführt.

Zu jedem Gebäude werden in einem kurzen Steckbrief Aussagen zu Adresse, Alterskategorie, Nutzung, Modernisierungsbedarf und besonderen Merkmalen gegeben. Die Aspekte Eigentumsverhältnisse, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf sowie Wärmeversorgung und das Vorhandensein eines Energieausweises<sup>4</sup> werden vertieft jeweils zusammengefasst für die Gebäudegruppen am jeweiligen Kapitelbeginn aufgeführt. Durch Gebietsbegehungen, Gespräche mit der Hausverwaltung und die Eigentümerbefragung wurden Informationen hierüber gewonnen. Für detaillierte Informationen zu Sanierungsstand und -bedarf einzelner Gebäuden müssen jedoch weitere vertiefende Gebäudeuntersuchungen durchgeführt werden. Im Kapitel 5 sind die durch die Eigentümerbefragung gewonnenen Erkenntnisse über den gesamten Gebäudebestand zusammengefasst aufgeführt.

---

<sup>4</sup> Seit Mai 2014 ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ein Energieausweis für solche Gebäude Pflicht, die vermietet werden oder verkauft werden sollten. Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind von dieser Regel ausgeschlossen – ebenso wie auch solche Objekte, die weniger als vier Monate jährlich genutzt werden oder deren der zu erwartende Energieverbrauch durch die temporäre Nutzung bei weniger als 25 % des bei einer ganzjährigen Nutzung erwarteten Energieverbrauchs liegt (mit Ausnahme von Objekten nach §§ 12 und 13, EnEV 2014). Ein weiteres Kriterium, das dazu führt, dass kein Energieausweis vorliegen muss, ist die Vermietung über einen Beherbergungsvertrag.

### 5.5.1 Arne-Jacobsen-Feriersiedlung

Die Gebäude der Arne-Jacobsen-Feriersiedlung sind seit 2015 unter der Kategorie Sachgesamtheit denkmalgeschützt. Insgesamt wurden auf Grundlage der Entwürfe von Arne Jacobsen in den 1970-iger Jahren 888 Wohneinheiten in 60 eingeschossigen Reihenbungalows, neun drei- sowie neun fünfgeschossigen Gebäude errichtet. Es ist also davon auszugehen, dass bei Vollbelegung über 2000 Personen in der Siedlung wohnen.



Abbildung 15 Kartenausschnitt: Arne-Jacobsen-Feriersiedlung (complan Kommunalberatung, 2015)

Die Appartements der drei- bzw. fünfgeschossigen Appartementshäuser unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Zimmeranzahl, der Anordnung der Kochnische sowie dem Faktor mit / ohne Loggia. Insgesamt ergeben sie fünf verschiedene Wohnungstypen. Abbildung 16 veranschaulicht die Grundrisse und typische Anordnung der Appartements.

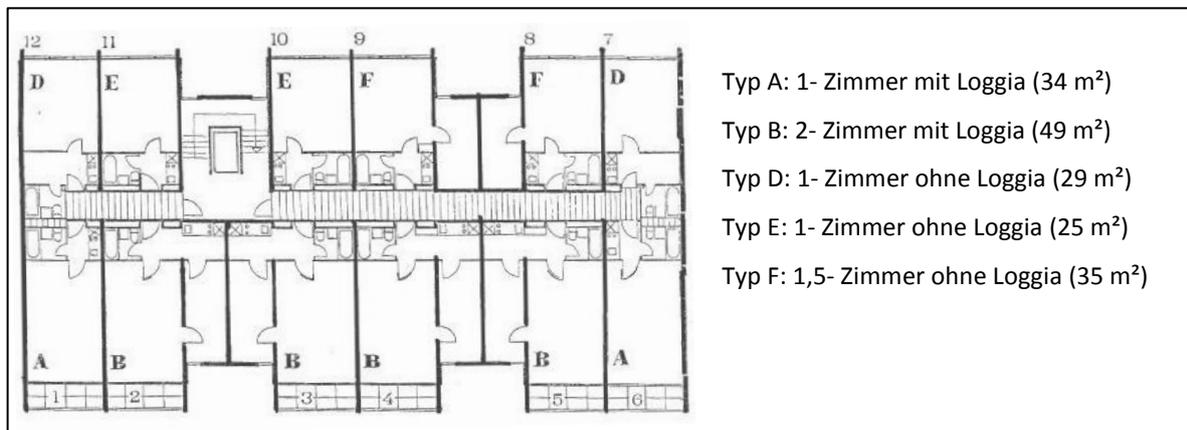


Abbildung 16 Grundrisse und Lage der Appartements der Feriersiedlung (Hausverwaltung Göllnitz, 2015)

#### Eigentumsverhältnisse

Sowohl die Appartements der Gebäude als auch die Bungalows der Feriersiedlung befinden sich in Privatbesitz. Hierzu gehören auch die angrenzenden Freiflächen, inkl. des sich zentral im Innenbereich der Anlage befindlichen Stellplatzes und eines Teils der Freifläche. Die Eigentümerstruktur setzt sich hauptsächlich aus den Ersteigentümerinnen und -eigentümern sowie Jungfamilien zusammen. Ein fünfgeschossiges Appartementsgebäude ist im Eigentum der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG.

Die Verwaltung der Eigentumswohnungen wird größtenteils über Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und eine Hausverwaltung gelenkt. Die Bungalows werden überwiegend privat

durch die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst verwaltet. Einige Appartements am Stranddistelweg sowie ein Bungalow werden durch eine Genossenschaft betreut. Längerfristiger Leerstand der Appartements bzw. Bungalows ist aufgrund der Feriennutzung saisonal bedingt.

### Modernisierungsbedarf

Die Appartementgebäude wurden in den 1980er Jahren grundsaniert. Bei einigen Gebäuden besteht jedoch erneut ein hoher Sanierungsbedarf und für die weite Mehrheit ist zumindest eine Erneuerung von Einzelteilen notwendig und / oder für die nächsten Jahre geplant. Die Gestaltung der Fassaden, insbesondere eingerissene oder vergilbte Fassadenplatten, sowie nicht zur Gebäudegestalt passende Anbauten entsprechen nicht dem Denkmalwert des Ensembles.



Abbildung 17 Appartementsanlagen: Substanzschwächen Fassade (complan Kommunalberatung, 2015)

Laut Aussagen der Eigentümerinnen und Eigentümer besitzen insbesondere die Außenwände und das Dach einen Sanierungsbedarf, gefolgt von Fenstern und Außentüren und den Heizungsanlagen und -rohren. Nach Angaben der Hausverwaltung ist jedoch kein Instandhaltungstau gegeben.

Die Bungalows besitzen einen geringeren Sanierungsbedarf. Die Fassaden sind jedoch stark heterogen gestaltet. Die Vor- und Hintergärten inkl. Umzäunungen wirken häufig ungepflegt. Umbaumaßnahmen werden für die Gebäude der Feriensiedlung insbesondere für die Gärten, Stellplätze und hinsichtlich einer Erweiterung um Balkone oder Terrassen gewünscht. Einen Abriss von Teilbauten als auch eine Errichtung von zusätzlichen Anbauten würden neben den Appartementsinhabern auch Bungalowinhaber der Feriensiedlung befürworten. Häufig soll ein Neubau den abgerissenen Altbau ersetzen. Eine Erweiterung bzw. Überdachung der Abstellplätze für Fahrräder sowie die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie würde von einigen Eigentümerinnen und Eigentümern begrüßt.

### Bereits erfolgte Veränderungen am Gebäudebestand

Bereits durchgeführte Veränderungen der Gebäude wurden 2013 in einer Strukturanalyse festgestellt. An den Bungalows fanden Veränderungen u.a. durch Austausch der Türen und Fenster, durch das Anbringen von Rollläden, durch Anbauten, Garagen oder Wintergärten, durch das Anbringen von Sattelitenempfangsanlagen und durch unterschiedliche Farbanstriche oder Austausch der Materialien statt. Hierdurch wird die Einheitlichkeit der denkmalgeschützten Anlagen unterbrochen und die Gebäude in ihrer Denkmalwertigkeit als Ensemble herabgesetzt.

Bungalows: Gestalterische Veränderung							Energietechnische Veränderung	
Gebäude- teil	Dach	Fenster und Türen	Anbau	Wand	SAT-An- lage	Sonstiges	Dach	Fenster Türen
<b>absolut</b>	55	44	35	11	56	19	2	12
<b>anteilig</b>	92 %	73 %	58 %	18 %	93 %	32 %	3 %	20 %
<b>Erläute- rung</b>	Dachrand- einfassung	zzgl. Garagen- tore, Rollläden	Garage / Raum am Garten- eingang	Verkleidung, Bemalung, neue Klinker		Markisen, Windfang	Photo- voltaik- anlage	Kunst- stofffens- ter

Tabelle 1 Gestalterische und energetische Veränderungen an den Bungalows, n = 60 (Stadt Fehmarn: Strukturanalyse Burgtiefe-Südstrand, 2013)

Bei den drei- und fünfgeschossigen Appartementgebäuden wurden ebenfalls Veränderungen vorgenommen. Veränderungen an der Gebäudesubstanz sind u.a. der Anbau eines Windfanges – dessen Struktur und Materialauswahl nicht zu dem Erscheinungsbild der Gebäude passen –, der Anbau von Markisen und anderen Überdachungsformen sowie der Einbau unterschiedlicher Fensterformate. Auch dies führt insgesamt zu einem Bruch der Einheitlichkeit des Ensembles.

Dreigeschossige Appartementgebäude: Gestalterische Veränderung							Energietechnische Veränderung	
Gebäude- teil	Markisen auf Balko- nen	Fenster und Türen	Windfang an Ein- gangstür	Putzschä- den	Verunreini- gung	Sonstiges	Dach	Fenster Türen
<b>absolut</b>	9	6	6	4	9	2	0	0
<b>anteilig</b>	100 %	67 %	67 %	44 %	100 %	22 %	0 %	0 %
<b>Erläute- rung</b>				Sockel- bereich	Verunreini- gung, Vermoo- sung	Größere Fenster, an- dersfarbige Fassadenta- feln		

Tabelle 2 Gestalterische und energetische Veränderungen an den dreigeschossigen Appartement-Gebäuden, n=9 (Stadt Fehmarn: Strukturanalyse Burgtiefe-Südstrand, 2013)

Fünfgeschossige Gebäude: Gestalterische Veränderung							Energietechnische Veränderung	
Gebäude- teil	Markisen auf Balko- nen	Fenster und Türen	Windfang an Ein- gangstür	Überdach- ung	Verunrei- nigung	Sonstiges	Dach	Fenster Türen
<b>absolut</b>	9	7	7	3	8	3	0	0
<b>anteilig</b>	100 %	78 %	78 %	33 %	89 %	33 %	0 %	0 %
<b>Erläute- rung</b>		Unter- schiedliche Formate		Glasüber- dachungen auf den oberen Bal- konen	Verunrei- nigung & Vermoo- sung	Rollläden, Edelstahl- zug, Fassa- dentafeln		

Tabelle 3 Gestalterische und energetische Veränderungen an den fünfgeschossigen Appartement-Gebäuden, n=9 (Stadt Fehmarn: Strukturanalyse Burgtiefe-Südstrand, 2013)

### Wärmeversorgung

In den meisten Appartements wird mit Hilfe eines Nachtspeicherofens / Elektrospeichers geheizt. Soweit seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer bekannt, handelt es sich hierbei größtenteils um Anlagen, die bereits vor über 15 Jahren eingebaut wurden. Die meisten Speicher sind schon über 20 Jahre alt. In einigen Gebäuden wird außerdem eine Gaszentralheizung verwendet und auch Öfen kommen gelegentlich zum Einsatz. Ein Objekt heizt mit Öl. Zurzeit wird – laut Eigentümerbefragung – in sieben Gebäuden solare Energie zur Energieversorgung verwendet. Von den meisten Eigentümerinnen und Eigentümern würde eine Erneuerung der Wärmeversorgung begrüßt, was mit einem Austausch der Nachtspeicheröfen verbunden wäre. Für ein Gebäude fanden bereits Untersuchungen zu einer möglichen Errichtung eines Nahwärmenetzes mit Wärmeeinspeisung durch ein BHKW statt. Es wurde jedoch keine wirtschaftlich tragfähige Lösung gefunden. Die Untersuchungen können bei der Hausverwaltung Göllnitz kostenpflichtig eingesehen werden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt hauptsächlich über elektronische Durchlauferhitzer. Gasdurchlauferhitzer und Gasthermen werden geringfügig in den Appartements und Bungalows eingesetzt. Nur rund 60 Personen besitzen für ihr Eigentum einen Energieausweis.



### **(Reihen-) Bungalow**

Denkmalschutz	seit 2015: Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe
Anzahl	60
Adresse	Dünenweg 1-60
Baujahr	1970-1979
Eigentümer/in	privat
Nutzung	Ferien- und Dauerwohnen
Modernisierungsbedarf	Anpassungsbedarf der Gestaltung an den Denkmalwert, Modernisierungen im Innenbereich, Erneuerung der Energieversorgung
Grundrissgrößen	72 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	60
Merkmale	1-geschossig, Flachdach, Garten



### **Dreigeschossige Appartementanlagen**

Denkmalschutz	seit 2015: Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe
Anzahl	9
Adresse	Strandhaferweg 1-9
Baujahr	1970-1979
Eigentümer/in	privat, Eigentümergemeinschaft
Nutzung	Ferien- und Dauerwohnen
Modernisierungsbedarf	z.T. hoher Anpassungsbedarf der Gestaltung an den Denkmalwert, Modernisierungen im Innenbereich, Erneuerung der Energieversorgung
Grundrissgrößen	25-49 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	306 (9 x 34)
Merkmale	3-geschossig, Flachdach, Seiteneingang z. T. mit Glasvorbau



### **Fünfgeschossige Appartementanlagen**

Denkmalschutz	seit 2015: Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe
Anzahl	9
Adresse	Stranddistelweg 1-9
Baujahr	1970-1979
Eigentümer/in	privat, Eigentümergemeinschaft, IFA Ferien-Centrum Südstrand GmbH
Nutzung	Ferien- und Dauerwohnen
Modernisierungsbedarf	z.T. hoher Anpassungsbedarf der Gestaltung an den Denkmalwert, Modernisierungen im Innenbereich, Erneuerung der Energieversorgung
Grundrissgrößen	25-49 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	522 WE (9 x 58)
Merkmale	5-geschossig, Flachdach, Seiteneingang z.T. mit Glasvorbau

### 5.5.2 Service- und Freizeitkomplex am Markt

Das Zentrum des geplanten Seebades bildet ein östlich der Spielwiese gelegener Service- und Freizeitkomplex bestehend aus dem Servicegebäude des TSF, einem Lebensmittelmarkt, dem Erlebnisbad FehMare mit dem denkmalgeschützten Meerwasserwellenbad und dem Haus des Gastes. Vom Eingangsbereich kommend sollte der Besucherstrom entlang des prägnanten Meerwasserwellenbads sowie des Haus des Gastes zur Promenade gelenkt werden. Bis in die 1970er Jahre stand etwa auf dem Areal des Lebensmittelmarktes der 1910 erbaute Wartturm, von dem neben einem nachträglich angebauten Pavillion auch Überreste unter dem Gebäude verborgen sind.

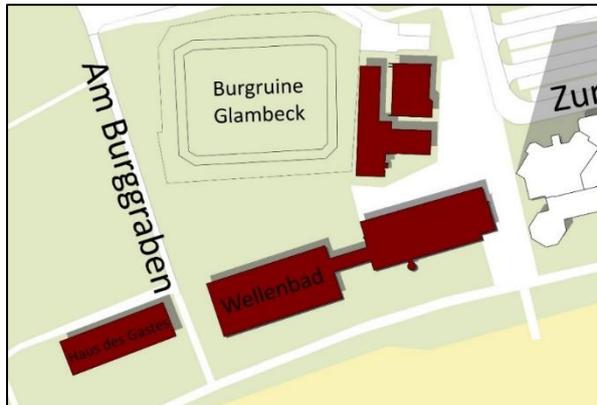


Abbildung 18 Kartenausschnitt Service- und Freizeitkomplex am Markt (complan Kommunalberatung, 2015)

#### *Eigentumsverhältnisse*

Die Eigentumsverhältnisse der Gebäude sind heterogen. Das FehMare ist in kommunaler Trägerschaft, das Verwaltungsgebäude in Hand des TSF und der Lebensmittelmarkt befindet sich in Privatbesitz. Inhaber des Haus des Gastes ist die HT Fehmarn Resort Südstrand GmbH & Co. KG, der auch das Areal der angrenzenden Spielwiese unterliegt.

#### *Modernisierungsbedarf*

Das Verwaltungs- und Veranstaltungsgebäude des TSF sowie der Lebensmittelmarkt weisen hohe Modernisierungsbedarfe auf. Als Touristeninformation hat das Gebäude des TSF eine zentrale Rolle und prägt zusammen mit dem Lebensmittelmarkt das Erscheinungsbild des Entrées des Urlaubsgebietes. Beide Gebäude sind stark in die Jahre gekommen und die Bausubstanz entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen an touristische Einrichtungen.

Das Haus des Gastes ist stark sanierungsbedürftig. Die Fassade ist heruntergekommen, es fehlen Deckenplatten und der Außenbereich ist ungepflegt. 2014 fand eine Sanierung des Daches statt, um tiefere Schäden zu verhindern. Der Innenbereich befindet sich derzeit in einem teilweise reparaturbedürftigen Zustand. Untersuchungen zur Gebäudestatik und zum genauen Zustand der Baumaterialien sind notwendig, bevor eine erneute Nutzung stattfinden kann. Es steht aktuell leer mit einer „ab und zu Vermietung für Disco“ (Eigentümergefragung).

Die Gebäudehülle des Meerwasserwellenbads macht einen ungepflegten Eindruck. Das tragende Fassadengerüst ist verschmutzt. Inwiefern statische Mängel vorliegen, kann nur durch ein Gutachten beurteilt werden. Der Neubau des FehMare ist in einem guten Zustand.

#### *Wärmeversorgung*

Das FehMare sowie das Gebäude mit Touristeninformation und Lebensmittelhändler verfügen über einen Gas- als auch Nahwärmeanschluss. Das Haus des Gastes verfügt über eine veraltete Ölheizung sowie eine zentrale Heizanlage für die Warmwasserbereitung.

	<b>Haus des Gastes</b>	
Denkmalschutz	2004 Eintragung ins Landesdenkmalbuch seit 2015: Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe	
Adresse	Am Burggraben 2	
Baujahr	1960-69	
Eigentümer/in	HT Fehmarn Resort Südstrand GmbH & Co. KG	
Nutzung	leerstehend	
Modernisierungsbedarf	hoch	
Merkmale	Flachdach, Fensterfront, 1-geschossig	
	<b>Touristenformation</b>	
Adresse	Zur Strandpromenade 4	
Baujahr	1970-1979	
Eigentümer/in	Tourismus-Service Fehmarn	
Nutzung	öffentlich, Information	
Modernisierungsbedarf	hoch	
Merkmale	Flachdach, 1-geschossig	
	<b>Lebensmittelmarkt</b>	
Adresse	Zur Strandpromenade 2	
Baujahr	1970-1979	
Eigentümer	privat	
Nutzung	Einzelhandel	
Modernisierungsbedarf	hoch	
Merkmale	Flachdach, 1-geschossig	
	<b>Erlebnisbad FehMare mit Wellenbad</b>	
Denkmalschutz	1991 Eintragung des Meerwasserwellenbades ins Landesdenkmalbuch und seit 2015 Zugehörigkeit zur Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe	
Adresse	Zur Strandpromenade 6	
Baujahr	Meerwasserwellenbad 1970-79, Anbau nach 2000	
Eigentümer/in	Tourismus-Service Fehmarn	
Nutzung	öffentlich, Freizeit	
Modernisierungsbedarf	Anpassung der Gestaltung an den Denkmalwert; keine Information über Modernisierungsbedarf im Innenbereich	
Merkmale	Sonderbauform	

### 5.5.3 IFA-Ferienkomplex

Der IFA-Ferienkomplex wird durch die drei Fernblickhäuser dominiert. Jacobsen plante sie mit einer geringeren Geschossanzahl (viergeschossig), erst in der Umsetzung entwickelte sich die Idee eines 17-geschossigen Baus. Ende der 1980er Jahre wurden die Fernblickhäuser um den charakteristischen Wintergarten, das sogenannte Vitarium, ergänzt. Östlich an die Fernblickhäuser angrenzend befindet sich die Appartementanlage Vitamar, dessen Baustil dem der Appartementshäuser der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung ähnelt.



Abbildung 19 Kartenausschnitt: IFA-Ferienkomplex (complan Kommunalberatung, 2015)

#### Eigentumsverhältnisse

Eigentümerin des IFA-Ferienkomplexes ist die IFA Ferien-Centrum Südstrand GmbH. Die IFA-Hotels gehören zur 1972 gegründeten spanischen Lopesan-Gruppe, die sich auf Hotels in Erholungsgebieten spezialisiert hat.

#### Sanierungsbedarf

Die Fassaden des Hotels besitzen deutlichen Erneuerungsbedarf. Das Innenleben ist zwar voll funktionstüchtig, kann jedoch nicht als modern oder touristisch ansprechend bezeichnet werden. Insbesondere das verglaste Vitarium besitzt keinen Wohlfühl- oder Erlebnischarakter. Es wurde – ebenso wie ein nördlich angrenzender Anbau – nachträglich errichtet.



Abbildung 20 IFA Ferienkomplex: Vitarium und Fassade (complan Kommunalberatung, 2015)

Der Eindruck hinsichtlich der Modernisierungsbedürftigkeit wird durch die Angaben der Hotelleitung bestätigt. Als explizit sanierungsbedürftig nennt sie das Dach, die Außenwände, Fenster und Außentüren, die Heizungsanlagen und -rohre sowie die Vorrichtungen für das Warmwasser. Für das Vitarium sind Um- und Neubauarbeiten geplant, die auch die energetische Situation verbessern sollen.

#### Wärmeversorgung

Die Hotelgebäude sind durch ein Nahwärmenetz wärmeversorgt. Eine Erneuerung der Versorgungsanlage ist nicht geplant. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine zentrale Heizanlage. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.



### IFA- Fernblickhäuser

Denkmalschutz	seit 2015: Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe
Gebäudeanzahl	3
Adresse	Zur Strandpromenade 1
Baujahr	1970-1979; Vitarium 1980-1989
Eigentümer/in	IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG
Nutzung	Hotel, Gastronomie (zwei Gebäude), Gesundheit (ein Gebäude), Freizeit und Kinder, Dienstleistungen
Modernisierungsbedarf	hoher Anpassungsbedarf der Gestaltung an den Denkmalwert; Modernisierungen im Innenbereich
Grundrissgrößen	31-48 m <sup>2</sup>
Merkmale	Flachdach, 17-geschossig, im Erdgeschoss Wintergarten Vitarium



### Appartementanlage Vitarium

Denkmalschutz	seit 2015: Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe
Adresse	Zur Strandpromenade 5
Baujahr	1970-1979
Eigentümer/in	IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG
Nutzung	Hotel, Gesundheit
Modernisierungsbedarf	hoher Anpassungsbedarf der Gestaltung an den Denkmalwert; Modernisierungen im Innenbereich
Grundrissgrößen	33-54 m <sup>2</sup>
Merkmale	Flachdach, 3-geschossig, Glasanbau mit Schwimmbecken



### Verwaltung

Adresse	Zur Strandpromenade 1a
Baujahr	1970-1979
Eigentümer/in	IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG
Nutzung	Verwaltung und Mitarbeiterunterbringung
Modernisierungsbedarf	hoch
Merkmale	Flachdach, 2-geschossig

## 5.5.4 Gebäude am Yachthafen

Die einer Freizeit- und Beherbergungsnutzung unterworfenen Gebäude am Yachthafen zeichnen sich durch unterschiedliche Baualtersklassen aus. Sie befinden sich nördlich der Straße Am Yachthafen. Es handelt sich um frei stehende, flache Gebäude mit ein bis zwei Geschossen entlang öffentlicher Grünflächen und der dem Yachthafen zugehörigen Stellplatzanlagen. Vornehmlich Seglerinnen und Segler sowie andere wassersportaffine Gäste nutzen das dortige Angebot.



Abbildung 21 Kartenausschnitt: Gebäude am Yachthafen (complan Kommunalberatung, 2016)

### Eigentumsverhältnisse

Die Gebäude sind entweder in Privateigentum oder in öffentlicher Hand. Der Hafenzweckbau Am Yachthafen 8-10 steht seit 2014 leer und wird zum Verkauf angeboten.

### Modernisierungsbedarf

Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem sehr guten Zustand. Es ist nur ein geringer bis mittlerer Modernisierungsbedarf gegeben.

### Wärmeversorgung

Geheizt wird vor allem mittels einer Gaszentralheizung. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Zentralheizung. Nur ein Gebäude verfügt über einen Energieausweis.

	<b>Kite- und Surfschule Charchulla</b>	
	Adresse	Am Yachthafen 2
	Baujahr	1980-1989
	Eigentümer/in	privat
	Nutzung	Kite-Surfschule, Einzelhandel, Gastronomie
	Modernisierungsbedarf	gering
	Merkmale	2-geschossig, Walmdach
	<b>Vereinsheim Burger Seglervereinigung e.V.</b>	
	Adresse	Am Yachthafen 6
	Baujahr	1980-1989
	Eigentümer/in	Burger Seglervereinigung e.V./ Stadt Fehmarn
	Nutzung	Vereinsheim mit Bootsleger
	Modernisierungsbedarf	gering
	Merkmale	1-geschossig, Flachdach, Garten



#### Hafenzweckbau

Adresse	Am Yachthafen 8-12
Baujahr	Hauptgebäude zwischen 1980-1989, Sanitäranlagen 1970-1979
Eigentümer/in	privat
Nutzung	leerstehend, Sanitäranlagen
Modernisierungsbedarf	mittel
Merkmale	1-geschossig, Walm-/ Flachdach



#### Hafenmeister

Adresse	Am Yachthafen 14
Baujahr	nach 2000
Eigentümer/in	DLRG / Stadt Fehmarn
Nutzung	Information, Verwaltung, Sanitäranlagen
Modernisierungsbedarf	nicht gegeben
Merkmale	2-geschossig, Flachdach



#### Haus am Rundsteg

Adresse	Am Yachthafen 16-20
Baujahr	nach 2000
Eigentümer/in	privat
Nutzung	Ferienappartements, Einzelhandel, Service, Gastronomie
Modernisierungsbedarf	nicht gegeben
Wohnungsgrößen	40-83 m <sup>2</sup>
Merkmale	2-3-geschossig, Flach- und Tonnendach

### 5.5.5 Nutzungsgemischte Gebäude an der Südstrandpromenade

Entlang der Südstrandpromenade befinden sich Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe. Das Gebäudealter und der Baustil sind heterogen. Zwei der Gebäude wurden bereits vor Auslobung des Wettbewerbs zur Seebadgestaltung erbaut, die restlichen wurden nachträglich ergänzt.



Abbildung 22 Kartenausschnitt: Gebäude an der Südstrandpromenade (complan Kommunalberatung, 2015)

#### *Eigentumsverhältnisse*

Die Gebäude befinden sich in Besitz von Privatpersonen, der Stadt Fehmarn oder privaten Unternehmen. Die Ferienapartements der Appartementanlage Strandburg, die westlich an die Spielwiese angrenzt, sind Einzeleigentum.

#### *Modernisierungsbedarf*

Mit Ausnahme der an der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes gelegenen Gastronomie Café Sorgenfrei und der Gastronomie und Unterkunft Haus am Strand, welche mittig zwischen der Appartementanlage Strandburg und dem Hotel Bene und somit südlich der Parkplatzanlage Am Südstrand liegt, besitzen die Gebäude an der Südstrandpromenade keinen erheblichen Sanierungsbedarf. Für den Großteil werden Einzelmaßnahmen als ausreichend angesehen. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind kaum erforderlich. Von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Gebäude und Apartments Am Südstrand würden die Einrichtung von zusätzlichen Stellplätzen sowie eine Aufwertung des Gartens begrüßt.

#### *Wärmeversorgung*

Die primäre Art zu Heizen ist über eine Gaszentralheizung. Nur zu wenigen Heizungsanlagen wurden durch die Eigentümerbefragung Angaben hinsichtlich des Alters gewonnen. Laut der wenigen gewonnenen Angaben sind sie demnach jedoch mindestens sechs und maximal zwanzig Jahre alt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über eine zentrale Heizungsanlage. In der Appartementanlage Strandburg findet die Warmwasserbereitung mit Solarunterstützung statt. Die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer besitzt einen Energieausweis für ihr Objekt.



### Café Sorgenfrei (ehemalige Bootslagerhalle)

Adresse	Dünenweg 43b
Baujahr	vor 1959
Eigentümer/in	privat
Nutzung	Gastronomie
Modernisierungsbedarf	hoch
Merkmale	Walmdach, 1-geschossig mit ausgebautem Dach, Nebengebäude, Fensterfront, Terrasse



### Gastronomiebetrieb Kussmann

Adresse	Dünenweg 43a
Baujahr	nach 2014
Eigentümer/in	Tourismus-Service Fehmarn
Nutzung	Gastronomie
Modernisierungsbedarf	nicht gegeben
Merkmale	Flachdach, 1-geschossig, Fensterfront, öffentliche Sanitäranlagen



### Hotel Bene

Adresse	Am Südstrand 17
Baujahr	1970-1979
Eigentümer/in	privat
Nutzung	Hotel, Gastronomie
Modernisierungsbedarf	gering
Grundrissgrößen	28-39 m <sup>2</sup>
Merkmale	Flachdach bzw. Flachdach mit leichter Sattelneigung, 1-geschossiger Vorbau mit Fensterfront, Hauptgebäude bis zu vier Geschosse



### Immobilienverwaltung

Adresse	Am Südstrand 3
Baujahr	nach 2000
Eigentümer/in	privat
Nutzung	Hotel, Gastronomie
Modernisierungsbedarf	gering
Merkmale	1-geschossig, Flachdach, Anbau mit Dachterrasse



### Restaurant und Appartementanlage Haus am Strand

Gebäudeanzahl	3
Adresse	Am Südstrand 11-13
Baujahr	vor 1959; Anbau: k.A.
Eigentümer/in	privat
Nutzung	Hotel, Gastronomie, Veranstaltungsraum
Modernisierungsbedarf	mittel
Merkmale	Satteldach, Walmdach reetgedeckt, 1-2-geschossig mit Außenbereichen



### Appartementanlage Strandburg

Adresse	Am Südstrand 9
Baujahr	1990-1999
Eigentümer/in	privat, Eigentümergemeinschaft
Nutzung	Hotel, Gastronomie
Modernisierungsbedarf	gering
Grundrissgrößen	40-111 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	75
Merkmale	Walmdach, bis zu fünf Geschosse, offener Innenhof mit Durchgang



### Vereinsheim Tennis

Adresse	Am Südstrand 1
Baujahr	1985/2004
Eigentümer/in	Tennisclub Burg/Stadt Fehmarn
Nutzung	Freizeit und Sport
Modernisierungsbedarf	nicht gegeben
Merkmale	Flachdach, 1-geschossig, Angrenzung an Tennisplätze und als Lagerplatz genutzte Fläche

### 5.5.6 Merkmale des gesamten Gebäudebestandes

Nachfolgend werden zu den Eigentumsverhältnissen, dem Modernisierungsbedarf sowie der Wärmeversorgung für die Gebäude des Untersuchungsgebietes auf Basis der Eigentümerbefragung zusammenfassende Aussagen getroffen.

#### Eigentumsverhältnisse

Durch die hohe Anzahl von Appartements ist eine Vielzahl von Einzeleigentümerinnen und -eigentümern im Gebiet tätig. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Appartements der Feriensiedlung sind in WEGs organisiert, wodurch sich eine Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen als schwierig gestaltet, da ein jedes Mitglied der WEG einer solchen zustimmen müsste. Die Eigentumswohnungen verteilen sich auf die verschiedenen Appartementanlagen und liegen somit im westlichen und zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes. Gebäude mit gewerblicher Nutzung befinden sich ebenfalls größtenteils in Besitz von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern oder Unternehmen, die nicht der Wohnraumwirtschaft zuzuordnen sind. Laut Eigentümerbefragung besteht bei drei Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer derzeit kein Interesse, die Eigentumsverhältnisse in Form eines Verkaufs oder einer Übertragung zu ändern.

#### Modernisierungsbedarf

Für fast die Hälfte des Bestandes wird eine Modernisierung / Sanierung von Einzelteilen als sinnvoll erachtet. Nur etwa jede zehnte Eigentümerin bzw. jeder zehnte Eigentümer hält eine Modernisierung für dringend notwendig. Wichtig ist den Befragten, dass die Gebäude in Burgtiefe insgesamt instand gehalten und Bauruinen vermieden werden.

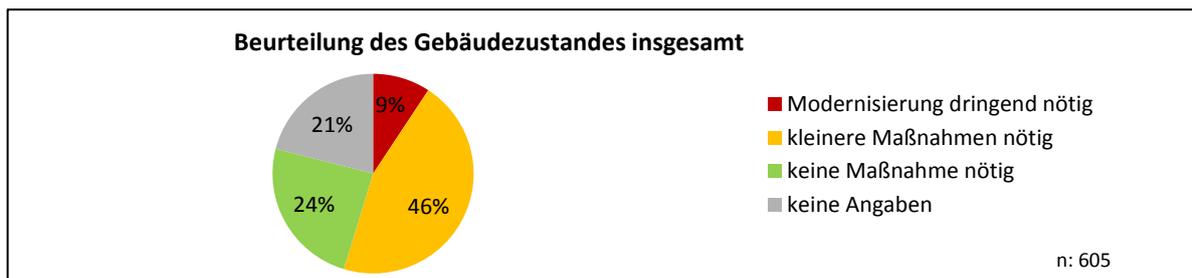


Abbildung 23 Gebäudezustand insgesamt (Eigentümerbefragung 2015)

Bezogen auf die einzelnen Gebäudeteile weisen insbesondere die Außenwände und das Dach Sanierungsbedarf auf. Ebenfalls erneuerungsbedürftig sind die Fenster und Außentüren sowie die Heizungsanlagen und -rohre. Eine Erneuerung der Anlagen zur Warmwasserbereitung sowie eine Dämmung der obersten Geschossdecke, des Gebäudes zum Erdreich sowie der Kellerdecke werden seltener als notwendig erachtet.

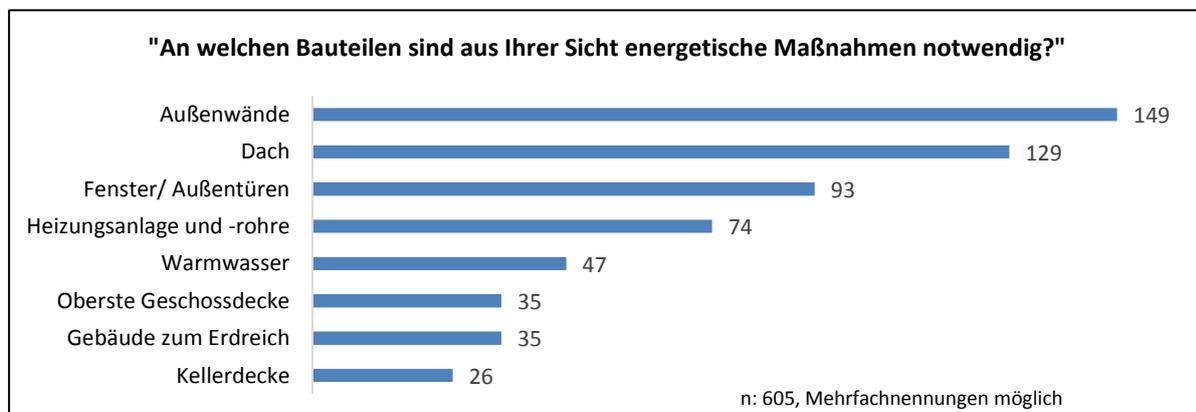


Abbildung 24 Energetische Sanierungsbedürftigkeit nach Gebäudeteilen (Eigentümerbefragung 2015, n: 605)

Etwa jede dritte Eigentümerin bzw. jeder dritte Eigentümer ist grundsätzlich an einer energetischen Sanierung einzelner Gebäudeteile interessiert. Konkrete Planungen für Sanierungsmaßnahmen innerhalb der nächsten fünf Jahre liegen jedoch nur selten vor.

Um eine Aufwertung des Eigentums zu erreichen, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern vor allem Umbaumaßnahmen im Garten als sinnvoll angesehen. Eine zusätzliche Terrasse bzw. ein Balkon würden ebenfalls von vielen Befragten begrüßt. Ein Ausbau der Stellplätze spielt nur für die Eigentümerinnen und Eigentümer am Stranddistelweg, Strandhaferweg, Am Südstrand und Am Yachthafen eine Rolle. Dafür wünschen sich mehrere Personen einen Ausbau bzw. eine Überdachung der Abstellplätze für Fahrräder sowie die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.



Abbildung 25 Umbaumaßnahmen (Eigentümergefragung 2015, n: 605)

Die Eigentümerinnen und Eigentümer geben an, dass bei bislang bereits durchgeführten Maßnahmen eine passende Förderung der Finanzierung ausschlaggebend war. Weitaus mehr als drei Viertel der bereits durchgeführten Maßnahmen wären ohne ein Förderprogramm nicht durchgeführt worden. Die finanzielle Belastung durch eine Sanierung stellt dennoch nicht das stärkste Hemmnis bei der Umsetzung von Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen dar; als problematischer sehen die Eigentümerinnen und Eigentümer die oft fehlende Einigkeit im Eigentümerverbund.

### Wärmeversorgung

Der IFA-Ferienkomplex ist der einzige nahwärmeversorgte Gebäudekomplex in Burgtiefe. Die primäre Art zu Heizen ist die Umwandlung und Speicherung von Strom zu Wärme durch den Einsatz eines Nachtspeicherofens / Elektrospeichers<sup>5</sup>. In einigen Gebäuden ist eine Gaszentralheizung vorhanden, Ofenheizungen werden in 39 Eigentumsobjekten zum Heizen verwendet. Vier Gebäude werden mit Öl beheizt. Nur rund jede zehnte Eigentümerin bzw. jeder zehnte Eigentümer besitzt einen Energieausweis.

<sup>5</sup> Es ist davon auszugehen, dass der Großteil der Personen, die „Sonstiges“ angekreuzt aber keinen Kommentar hinzugefügt haben, ebenfalls eine Nacht-/ Elektrospeicherheizung besitzen.

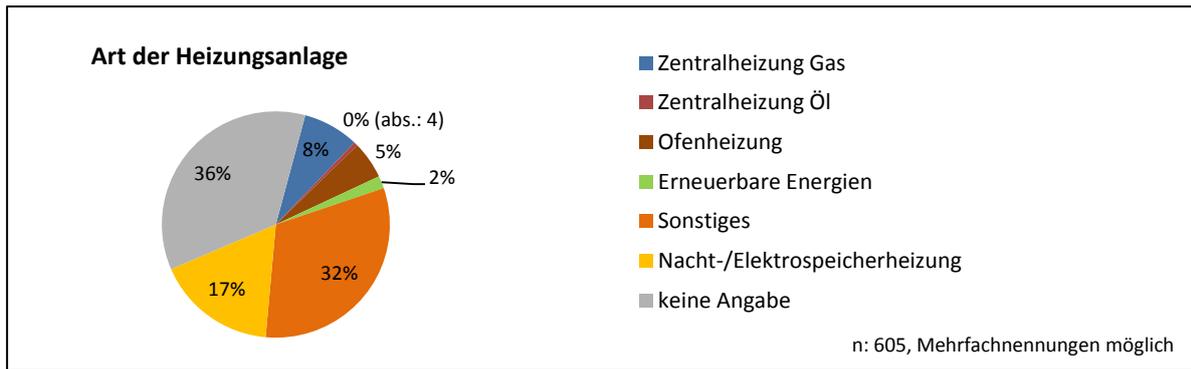


Abbildung 26 Art der Heizungsanlage (Eigentümergefragung 2015, n: 605; Angabe „Nacht-/ Elektrospeicherheizung“ erst in der Auswertung hinzugefügt)

In der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung findet die Warmwasserbereitung primär über elektronische Durchlauferhitzer, durch die Wasser im Moment des Verbrauchs durch den Einsatz von Strom kurzfristig und vor-Ort erwärmt wird, statt. Elektronische Warmwasserspeicher werden zusätzlich ebenfalls häufig genutzt. In den anderen Gebäuden werden hauptsächlich zentrale Heizungsanlagen zur Warmwasserbereitung eingesetzt. Solarpanels zur Stromgewinnung sind geringfügig vorhanden.

### SWOT-Analyse Gebäudebestand

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Mit Ausnahme des Haus des Gastes befinden sich alle Gebäude in einem funktionstüchtigen Zustand</li> <li>≡ Kleine Grundrisse bieten günstigen Wohnraum für viele Mieter- bzw. Eigentümerparteien</li> <li>≡ Es sind kaum Großinvestoren, die Gebäude überwiegend als Spekulationsobjekt nutzen, als Bestandhalter im Gebiet tätig</li> <li>≡ Durch die Architektur Jacobsens sind Gebäude mit einzigartigem Charakter vorhanden</li> <li>≡ Die IFA-Fernblickhäuser dienen als ein prägnantes Erkennungsmerkmal</li> <li>≡ Ein Angebot an barrierefreiem Wohnraum ist gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Heterogenität der Baustile durch nachträglich ergänzte Gebäude</li> <li>≡ Energetische Ausstattung entspricht nicht aktuellen Erfordernissen bzw. Möglichkeiten</li> <li>≡ Die überwiegend kleinen Grundrisse bieten wenig Raum für individuelle Anpassungen</li> <li>≡ Denkmalschutz verhindert Anpassung an aktuelle Bedarfe, die sich auf die äußere Gebäudehülle beziehen (Bsp. Anbau Balkone)</li> <li>≡ Mehr als die Hälfte der Objekte besitzen Modernisierungsbedarf (insbesondere Außenwände und Dach sowie im Gebäudeinneren)</li> <li>≡ Es besteht punktueller und mit dem Haus des Gastes raumprägender Leerstand</li> <li>≡ Vielzahl an Einzeleigentümerinnen und -eigentümern und ihre Organisation in WEGs erschwert die Abstimmung zu Entwicklungszielen</li> <li>≡ Veränderungen an der Gebäudehülle durchbrechen die Einheitlichkeit des denkmalgeschützten Ensembles</li> <li>≡ Die Gebäude am Marktplatz entsprechen nicht aktuellen Ansprüchen an ein Ferienzentrums</li> <li>≡ Privateigentümerinnen und Eigentümer besitzen nur geringe Investitionsspielräume</li> </ul>

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Stärkung der Individualität des Standortes durch Erhalt der baukulturell hochwertigen Bausubstanz und somit des charismatischen 70er-Jahre-Flairs</li> <li>≡ Behutsame, denkmalgerechte Erneuerung und Anpassung des Gebäudebestandes an aktuelle und zukünftige Bedarfe</li> <li>≡ Modernisierung der energetischen Ausstattung der Gebäude</li> <li>≡ Anreizschaffung von privaten Investitionen durch Aufwertung des öffentlichen Raumes, Beratungsleistungen und Investitionszuschüsse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Minderung der Bewohnbarkeit der Gebäude durch mangelnde Investitionen in die Gebäudehülle</li> <li>≡ Verlust an Attraktivität der Wohnungen/ Bungalows durch Entwicklungshemmnisse aufgrund von Denkmalschutz und geringen Grundrissgrößen</li> <li>≡ Weiterer Verfall von leerstehenden Gebäuden mit Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortes und somit auf die Vermietbarkeit angrenzender Objekte</li> <li>≡ Verlust der Attraktivität Burgtiefes als Urlaubsort durch fehlende Investitionen in stadtbildprägende Objekte</li> </ul>

## 5.6 Temporäres Wohnen und Beherbergungsmöglichkeiten

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die Feriennutzung der Ferienwohnungen, Bungalows und Hotels. Allerdings geben in der Eigentümerbefragung auch 91 Personen (darunter 75 Besitzerinnen und Besitzer von Eigentumswohnungen und 14 Besitzerinnen und Besitzer eines Bungalows) an, dass ihr Gebäude u.a. auch zum Dauerwohnen genutzt wird. Büroeinheiten, Gastronomie, Handel und sonstiges Gewerbe sind vereinzelt vertreten.

In nur 6 % der Eigentumseinheiten besteht längerfristiger Leerstand über sechs Monate. Dieser Leerstand ist in den Eigentumswohnungen sowie in zwei Gebäuden mit Mischnutzung verortet und bezieht sich hauptsächlich auf die defizitäre Mietsituation in den Wintermonaten.

### Temporäres Wohnen

Laut Eigentümerbefragung nutzen mehr als die Hälfte der Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Objekt selbst für temporäre Wohnzwecke. Dabei handelt es sich vor allem um die Eigentümerinnen und Eigentümer der Appartements und Bungalows in der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung. Etwa ein Drittel der Objekte in Burgtiefe unterliegen einer reinen Mietnutzung. Nur 15 % der Objekte werden sowohl vermietet als auch durch die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst genutzt. Hierzu gehören 80 Eigentumswohnungen, sechs Bungalows sowie die Nutzungsgemischten Gebäude Am Yachthafen.

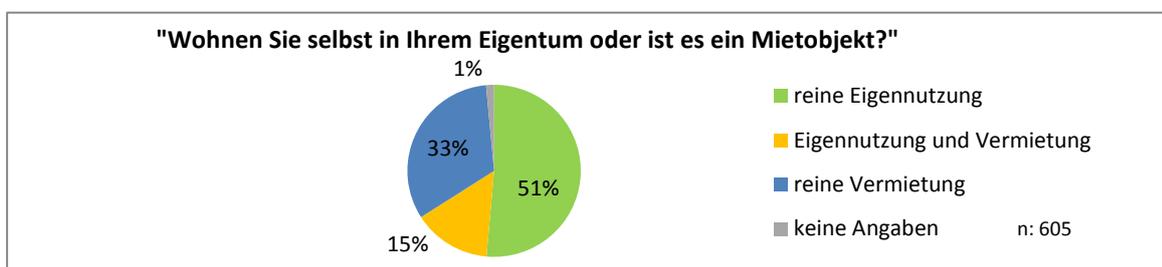


Abbildung 27 Nutzung des Eigentums (Eigentümerbefragung 2015, n: 605)

An einer ganzjährigen Wohnnutzung sind 14 % der Eigentümerinnen und Eigentümer interessiert. Hierbei handelt es sich vor allem um die Appartementseigentümerinnen und -eigentümer, aber auch Bungalowbesitzerinnen und -besitzer sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer der zwei gemischt genutzten Gebäude Am Yachthafen ziehen dies in Betracht. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer sind sich hierüber noch unschlüssig und schließen eine ganzjährige Nutzung derzeit zumindest nicht aus. Der Großteil kann sich eine ganzjährige Wohnnutzung jedoch nicht vorstellen.

Neue, bedarfsangepasste Wohnangebote im Untersuchungsgebiet werden nur von wenigen Eigentümerinnen und Eigentümern gewünscht.

### Beherbergungsangebote

Die primären Beherbergungsmöglichkeiten in Burgtiefe sind die IFA Fernblickhäuser sowie die Apartments und Bungalows der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung. Sie werden um kleinere Appartementsanlagen und das Hotel Bene, das einzige Hotel auf Fehmarn mit 4 Sternen, ergänzt. Die Buchungssituation ist in den Sommermonaten sehr gut, Belegungszahlen des IFA zeugen von einer Vollbelegung. Dahingegen besteht in den Wintermonaten größtenteils Leerstand.

Insgesamt sind vor allem Übernachtungsmöglichkeiten im mittleren Preissegment vorhanden, die überwiegend auf privaten Angeboten beruhen. Alle Apartments – auch die der IFA-Fernblickhäuser – sind mit einer eigenen Pantryküche ausgestattet, weshalb Gäste nicht auf gastronomische Angebote im Gebiet angewiesen sind. Die meisten Übernachtungsmöglichkeiten eignen sich auch für Familien und Kleingruppen bis zu sechs Personen. Für mobilitätseingeschränkte Personen sind insbesondere in den ab 1990 erbauten Gebäuden sowie den Bungalows die benötigten Voraussetzungen gegeben. Das Hotel Bene spricht als einziger Betrieb ein anspruchsvolleres Kundensegment an und bietet verschiedene Komplettpakete mit dem Fokus auf Wellness und Wohlfühlen.

Die Ausstattung im Gebäudeinneren und das Mobiliar können nur in Einzelfällen als modern bezeichnet werden. Insbesondere die Apartments und der Wintergarten des IFA-Ferienkomplexes besitzen Modernisierungsbedarf. Es ist jedoch eine funktionale Bedürfnisbefriedigung gegeben.

	Lage	Wohnungstypen / max. Belegung	besondere Ausstattung	Anzahl WE (Betten)	Preis EUR/Tag	Sonstiges
<b>IFA: Fernblickhäuser***</b>	Südstrandpromenade	2 Typen: 31-48 m <sup>2</sup> 4 Personen	Pantry-Küche, Balkon	422 (920)	50-123	Wintergarten Vitarium (Gastronomie & Kinderbereich)
<b>IFA: Vitamar</b>	Südstrandpromenade	3 Typen: 33-54 m <sup>2</sup> 6 Personen	Pantry-Küche, Balkon		48-151	Schwimmbad, Sauna, Wellness, Fitnessraum
<b>IFA: Yachthafen</b>	Feriensiedlung	5 Typen: 25-49 m <sup>2</sup> 6 Personen	Pantry-Küche, tlw. Balkon		34-116	Wintermonate nicht vermietet
<b>Privatappartements</b>	Feriensiedlung	5 Typen: 25-49 m <sup>2</sup> 6 Personen	Pantry-Küche, tlw. Balkon	828	ca. 30-100	
<b>Bungalows</b>	Feriensiedlung	72 m <sup>2</sup> 6 Personen	Pantry-Küche, Terrasse, Garten	60	k.A.	überwiegend barrierefrei
<b>Strandhotel Bene****</b>	Südstrandpromenade	28-39 m <sup>2</sup> k.A.	Balkon oder Terrasse, tlw. eigene Sauna	44	122-208	EG: barrierefrei; Arrangements für spez. Zielgruppen
<b>Appartementsanlage Strandburg</b>	Südstrandpromenade	8 Typen: 40-111 m <sup>2</sup> 6 Personen	Balkon oder Terrasse	75	60-240	überwiegend barrierefrei, Fahrstuhl
<b>Appartementshaus Am Rundsteg</b>	Yachthafen	4 Typen: 40-83 m <sup>2</sup>	Balkon oder Terrasse	13	39-129	EG: überwiegend barrierefrei, Bistro, Waschsalon, Einzelhandel, Wassersport
<b>Appartements Haus am Strand</b>	Südstrandpromenade	28-40 m <sup>2</sup>	Balkon oder Terrasse	4 (14)	45-95	

Tabelle 4 Übernachtungsangebote in Burgtiefe (eigene Darstellung nach verschiedenen Quellen, 2015)

## SWOT-Analyse Temporäres Wohnen und Beherbergungsangebote

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Hohe Nutzungsquote von Eigennutzerinnen und -nutzern</li> <li>≡ Angemessenes Preis-Leistungsverhältnis</li> <li>≡ Funktionale Ausstattung</li> <li>≡ Hohe Belegung In der Hauptsaison, Leerstand lediglich saisonal bedingt</li> <li>≡ Eignung auch für Kleingruppen</li> <li>≡ Barrierefreie Übernachtungsmöglichkeiten</li> <li>≡ Kundensegment: Familien und Best Ager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Saisonaler Leerstand</li> <li>≡ Es sind kaum Angebote im höherwertigen Preissegment gegeben</li> <li>≡ Modernisierungsbedarf der Beherbergungsangebote sowohl im Innen- als auch Außenbereich</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Anpassung der Ausstattung und der baulichen Gegebenheiten an neue Kundengruppen (z.B. barrierefreier Ausbau, Modernisierung)</li> <li>≡ Ausrichtung auf Tagungs- und Kongressgäste (wie im REP empfohlen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Verstärkte Nutzung der Gebäude zum Dauerwohnen und somit veränderte Ansprüche</li> <li>≡ Verlust an Gästen durch fehlende Investitionen</li> </ul>

## 5.7 Touristische Infrastruktur

Burgtiefe besitzt als ausgewiesenes Tourismusgebiet keine öffentliche Versorgungsfunktion. Es ist davon auszugehen, dass Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Stammgäste auf Angebote der öffentlichen und Gesundheitsinfrastruktur in Burg zurückgreifen. Durch die hier ansässige Inselklinik, mehrere Allgemein- und Fachärzte und Apotheken ist eine gute Gesundheitsversorgung gesichert. Postamt, Polizei, Pflegeeinrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Seit August 2014 fehlt allerdings eine Geburtsstation auf der Insel. Die nächstgelegene Geburtsstation befindet sich in Eutin.

*Fast jede zweite Eigentümerin bzw. jeder zweite Eigentümer wünscht sich die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Einrichtungen im Untersuchungsgebiet. Insbesondere wird eine erhebliche Verbesserung der Gesundheitsversorgung gewünscht. Diese erhielt mit 3,9 in der Eigentümerbefragung die schlechteste Bewertung.*

### Yachthafen

Der Yachthafen an der Norduferpromenade spricht ein gehobenes Besuchersegment an. Er besitzt eine wichtige Funktion für den Charakter Burgtiefes. Er wird vom TSF betrieben und besitzt 600 Liegeplätze für Schiffe bis zu 25 m. Im regionalen Vergleich handelt es sich um eine kleine Anlage.



Abbildung 28 Yachthafen Burgtiefe (complan Kommunalberatung, 2015)

Das Planungs- und Ingenieurbüro Benthien analysierte 2012 intensiv die Norduferpromenade und somit auch den Yachthafen. Er wird wie folgt dargestellt:

„[I]m Norden wurde eine Begrädigung der Uferzone mittels Deckwerk aus Wasserbausteinen vorgenommen. Geprägt wird das nördliche Ufer heute durch die Anlage des Hafens Burgtiefe. Die seeseitige Infrastruktur des Hafens besteht aus insgesamt sechs Stegen und vorgelagerten Wellenbrechern an den nördlichen Stirnseiten. Der westliche Steg ist als Rundsteg ausgebildet und stellt damit eine Besonderheit dar. Die Steganlagen sind jeweils mit Heckpfählen ausgestattet. Es befinden sich Wasser- und Stromsäulen auf den Stegen. Die Landseite des Hafens ist als befestigtes Deckwerk mit darüber liegender Rasenfläche ausgebildet. Daran schließt sich ein ca. 1,80m breiter asphaltierter Zweckweg an. Die Gesamtstrecke des Weges entlang des Nordufers im Bereich des Hafens beträgt 700 m.

Die Uferkante ist offen bebaut mit verschiedenen Hafen-, Gastronomie und Servicegebäuden [...]. Es existiert ein Betriebsplatz in Holzbauweise mit Kranbetriebsfläche und Tankponton über dem Deckwerk. Es sind insgesamt drei Slipanlagen vorhanden, wobei eine Anlage durch den Bau des neuen Hafenmeisterbüros nicht mehr genutzt werden kann. An den anderen Slipanlagen besteht Sanierungsstau. Der vorhandene Uferweg führt ab dem Betriebsplatz in Richtung Osten ca. 600 m weiter in Richtung Erschließungsdamm [...]. Die Ausstattung ist als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen und imponiert durch hohen Investitionsstau“ (Ingenieurbüro Benthien, Stadt Fehmarn (2012) Touristischer Freiraum- und Gestaltungsentwurf Burgstaaken, De Hoben und Burgtiefe auf der Insel Fehmarn, S. 13f).

Auf den Freiraum- und Gestaltungsentwurf aufbauend wird die Norduferpromenade gemäß dem B-Plan Nr. 119 ab 2016 umgestaltet werden. Grundlegend für die Umsetzung sind Fördergelder des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein. Die Umsetzung erfolgt federführend durch den TSF, wobei das städtische Bauamt die Projektsteuerung innehat. Die Planungen der Norduferpromenade werden im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept berücksichtigt.

### **Gastronomisches Angebot**

Es befinden sich Cafés, Bars, Bäckereien und Restaurants und somit ein Basisangebot an Gastronomie im Untersuchungsgebiet. Insbesondere im Erdgeschoss bzw. im Vitarium der IFA-Fernblickhäuser sowie im Erdgeschoss der Strandburg konzentrieren sich die gastronomischen Betriebe. Auf dem Marktplatz zwischen IFA-Hotel und TSF bieten in den Sommermonaten mobile Esstände Snacks an. Insgesamt ist das Angebot funktional und eher traditionell ausgestattet. Es befindet sich nur ein Restaurant im höheren Preissegment und ausgefallener Küche in Burgtiefe. Gemütliche Cafés sind nur wenige vorhanden. Die Betriebe schließen in der Regel gegen 22/23 Uhr bzw. zum Sonnenuntergang. In den Wintermonaten schließt ein Großteil der Gastronomen vollständig.

	Gastronomietyp	Lage	Ausrichtung
<b>Windrose</b>	Restaurant	Vitarium	traditionell
<b>Haus am Strand</b>	Restaurant	Südstrandpromenade	traditionell
<b>Restaurant Bene</b>	Restaurant	Südstrandpromenade	international / modern
<b>Strandpizzeria</b>	Restaurant	Vitarium	international/modern
<b>Kussmann</b>	Café	Südstrandpromenade	modern
<b>Sorgenfrei</b>	Café	Südstrandpromenade	modern
<b>Fischerkate</b>	Bar	Vitarium	traditionell
<b>Billa Bar</b>	Bar	Yachthafen	modern
<b>Charchulla</b>	Bar	Yachthafen	modern
<b>Bar Bene</b>	Lounge	Südstrandpromenade	modern
<b>Beachbar</b>	Lounge	Außenbereich IFA	modern
<b>Waffelschmiede</b>	Imbiss	Vitarium	Fast Food
<b>Marché</b>	Imbiss	Vitarium	Fast Food
<b>Beach Bar No. 1<sup>6</sup></b>	Imbiss	östlicher Gebietsrand	Fast Food
<b>Börke &amp; Sohn</b>	Bäckerei	EG Strandburg	Bäckerei
<b>Scheel</b>	Bäckerei	EG IFA	Bäckerei
<b>Veneziana</b>	Eiscafé	EG Strandburg	international
<b>Fischlädchen</b>	Thekenverkauf	EG Strandburg	lokale Speisen
<b>Mobile Stände auf Marktplatz</b>	Fast Food	Marktplatz	lokale Speisen

Tabelle 5 Gastronomiebetriebe in Burgtiefe (eigene Darstellung auf Grundlage verschiedener Quellen, 2015)

*In der Eigentümerbefragung wurde das gastronomische Angebot in Burgtiefe mit 3,2 als befriedigend bewertet. Es wurde häufig angemerkt, dass sich diesbezüglich etwas verändern muss. Das bestehende Angebot sollte seine Öffnungszeiten verlängern und erweitert werden, insbesondere um qualitativ hochwertige Angebote und Gastronomie mit Meerblick.*

## Einzelhandel und sonstige Dienstleistungen

Neben dem Gebäude des TSF befindet sich ein zentraler SB-Verbrauchermarkt, der in den Wintermonaten (Januar bis Mitte März) geschlossen ist. In der Haupt- und Nebensaison verkaufen auf dem Vorplatz zwischen IFA-Hotel und TSF Marktstände Bekleidung, Schmuck, frisches Obst und Gemüse sowie sonstige Erzeugnisse aus der Region. An dem Marktplatz befindet sich auch ein EC-Geldautomat. Im Vitarium des IFA-Hotels sind mehrere touristische Souvenirshops und Boutiquen, die vor allem Schwimm- und Strandbekleidung anbieten, ansässig. Des Weiteren ist hier ein Friseursalon.

Im Erdgeschoss des Appartementhauses Am Rundsteg befindet sich ein kleiner SB Frischemarkt, der Waren des täglichen Bedarfs anbietet. Frische Backwaren stehen morgens zum Verkauf bereit. Im Erdgeschoss der Strandburg befindet sich ein Einzelhändler mit Trendsport-Artikeln.

Insgesamt ist der Einzelhandel im Gebiet funktional aufgestellt. Das Sortiment richtet sich nach dem täglichen Bedarf (Lebensmittel) oder bietet touristische Accessoires, Schwimmbedarf u. ä. an. Es

<sup>6</sup> Für die Beach Bar No.1 ist seitens des TSF ein Abriss mit anschließendem Neubau inkl. Sonnendeck und öffentlichen WCs und Duschen geplant.

gibt keine höherwertigen Läden, die zum Stöbern einladen. In den Wintermonaten hat ein Großteil der Geschäfte geschlossen.

Während der Haupt- und Nebensaison stehen Strandkorbvermietungen zur Verfügung, die sehr gut von den Besucherinnen und Besuchern angenommen werden. Einrichtungen der DLRG befinden sich an mehreren Strandeingängen entlang des Südstrandes sowie am Yachthafen. Im gesamten Gebiet ist die Präsenz von Verbotsschildern auffällig – sei es das Drachensteigen, das Betreten der Dünen oder der freie Auslauf von Hunden.

*In der Eigentümerbefragung erreichten die Einkaufsmöglichkeiten und die sonstigen Dienstleistungen mit einer durchschnittlichen Bewertung von jeweils 3,8 eine für ein Tourismusgebiet ungenügende Bewertung. Eine Verbesserung des Angebotes halten mehr als zwei Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer für wichtig. Sie wünschen sich mehr Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet, insbesondere einen ganzjährig geöffneten Supermarkt. Angesprochen werden außerdem eine allgemeine Verbesserung von Dienstleistungsangeboten sowie der Konditionen für Gewerbetreibende. Um das Sicherheitsempfinden zu stärken, wünschen sich einige Eigentümerinnen und Eigentümer eine stärkere Präsenz des DLRG.*

### **Sport- und Freizeitangebote**

In Burgtiefe ist das Freizeitbad FehMare ein Besuchermagnet. Die Gebäudekombination aus denkmalgeschütztem Meerwasserwellenbad mit Meerblick und modernem Neubau bietet neben einem Becken mit Wasserrutsche und Wellenanimation auch einen Sauna- und Wellnessbereich. Verschiedene Angebote für Kinder sowie Fitnesskurse runden das Programm ab.

Des Weiteren ist Wassersport eine beliebte Freizeitbeschäftigung in Burgtiefe. Es werden Stand-Up-Paddling, Windsurfen, Jetski und der Verleih von Booten angeboten. Im Binnensee darf geangelt werden.

Beim Fehmarnschen Tennisclub Burgtiefe von 1950 e.V. können Tennisplätze gemietet oder Unterrichtsstunden genommen werden. Die Anlage befindet sich zwischen dem Yachthafen und der Spielwiese.

Bei Connys Fahrradladen am IFA-Hotel können Fahrräder, Roller und Quads gemietet werden. Für Kinder befinden sich auf dem östlichen Bereich der Spielwiese kostenpflichtige Trampolin-Anlagen. Im Vitarium des IFA-Komplexes sind mehrere Spieleinrichtungen für Schlecht-Wetter-Tage vorhanden. Ein Erlebnis- und Bildungsangebot für den angrenzenden Naturraum rund um den Sahrendorfer Binnensee ist nicht gegeben. Ebenso fehlt es an Angeboten für Jugendliche.

*Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind sich überwiegend einig, dass ein breiteres Angebot an Freizeiteinrichtungen wichtig ist. Vorgeschlagen werden die Bereitstellung von Sportgeräten, -flächen und -angeboten, Spieleinrichtungen am Strand, Wassersport sowie niedrigschwellige Freizeitangebote für Jedermann. Kostengünstige Angebote für Kinder und Jugendliche werden als wichtig bewertet.*

### **Veranstaltungsangebot**

Ein fortdauerndes Veranstaltungsangebot als auch temporäre Veranstaltungen sind wichtige Besuchermagnete. Für Kinder werden in Burgtiefe verschiedene Angebote durch den TSF offeriert, die in der Regel kostenpflichtig sind. Durch Event-Highlights werden neue Besuchergruppen nach Burgtiefe gezogen. Hierzu zählen zurzeit u.a. das Midsummer Bulli-Festival, das seit 2014 auf der Spielwiese ausgerichtet wird, das Jever SURF Festival, der SUP World CUP, ein Beachsport Festival mit Beachbasketball Turnier, das Drachenfestival und eine Silvesterparty. Die ungestaltete Freifläche der Spielwiese sowie die Freifläche vor dem Café Sorgenfrei werden durch diese Veranstaltungen belebt. Während der Sommermonate werden außerdem Trauungen am Strand angeboten.

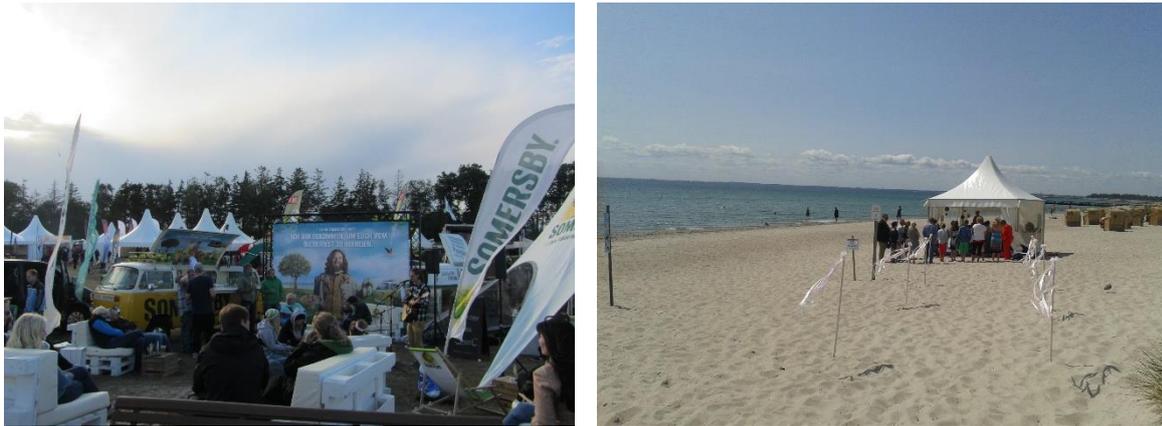


Abbildung 29 Midsummer Bulli-Festival, Trauung am Strand (complan Kommunalberatung, 2015)

*Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben eine gesplante Meinung zu den Veranstaltungen. Einige würden den Erhalt und die Schaffung von weiteren Veranstaltungen und Veranstaltungsräumen begrüßen. Andere fühlen sich von Events und dem damit verbundenen Lärm und entstehenden Müll belästigt.*

### Gesundheitstourismus

In dem östlichen der IFA-Fernblickhäuser ist mit der Südstrand-Klinik Fehmarn GmbH eine Mutter-Kind-Klinik und somit ein Angebot des Gesundheitstourismus vorhanden. Die Unterbringung der Klinikgäste erfolgt in Appartements. Im Unterschied zu den anderen beiden IFA-Fernblickhäusern befinden sich auf den klinisch genutzten Etagen außerdem noch Gemeinschafts- und Spielräume. Die Betreuung der Kinder erfolgt in altersspezifischen Gruppen. Das Behandlungsangebot ist vielfältig. Behandelt werden insbesondere psychosomatisch-psychovegetative Erkrankungen, Erkrankungen der Atmungsorgane, Erkrankungen der Wirbelsäule und des Rückens, Hauterkrankungen, Migräne/ Spannungskopfschmerzen und Adipositas. Schwerpunktkuren gibt es für die Bereiche Adipositas, Asthma bronchiale und Burnout-Prävention.

### Öffentliche Sanitäranlagen

Um den Besucherinnen und Besuchern ein angenehmes Bade- und Stranderlebnis zu ermöglichen, ist es wichtig, dass öffentliche sanitären Anlagen (Duschen, WCs) zur Verfügung stehen. In Burgtiefe sind kostenfreie sanitäre Einrichtungen an folgenden Standorten zu finden:

- > in einer Sanitäreinrichtung östlich des IFA-Hotelkomplexes (inkl. Duschen)
- > im Gebäude des TSF
- > im Gebäude des FehMare
- > in einer Sanitäreinrichtung hinter dem Haus am Strand
- > im Gebäude des Kussmann Südstrand (inkl. Duschen)
- > für Besucherinnen und Besucher des Yachthafens befinden sich sanitäre Anlagen im Gebäude des Hafenmeisters und neben dem derzeit leerstehenden Gebäude

Mit Blick auf die Größe des Gebietes ist die Ausstattung an öffentlichen Sanitäranlagen nicht ausreichend. Nur wenige der Einrichtungen sind barrierefrei ausgebaut. Duschvorrichtungen und WC-Anlagen direkt am Strand sind nicht vorhanden.

## SWOT-Analyse Touristische Infrastruktur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Öffentlichen Einrichtungen, insbesondere der Gesundheitsversorgung, befinden sich im nahegelegenen Burg</li> <li>≡ Yachthafen als Magnet für anspruchsvolles Tourismussegment</li> <li>≡ FehMare als Besuchermagnet auch an Schlecht-Wetter-Tagen</li> <li>≡ Breites Angebot an Wassersportaktivitäten</li> <li>≡ Veranstaltungen als Highlight für junge Besucherinnen und Besuchern sowie Fehmaranerinnen und Fehmaraner</li> <li>≡ Gesundheitstourismus als Nischenbranche</li> <li>≡ Gut ausgebaute, funktional ausgerichtete touristische Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Funktionale und traditionelle Ausrichtung der Gastronomie mit geringer Wohlfühl-atmosphäre</li> <li>≡ Eingeschränkte Öffnungszeiten von Restaurants und Cafés</li> <li>≡ Ausgeprägte Saisonalität von Gastronomie und Einzelhandel</li> <li>≡ Die Schlecht-Wetter-Angebote im Vitarium entsprechen nicht aktuellen Bedürfnissen und sind ohne erkennbares Gesamtkonzept</li> <li>≡ Mangel an Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche</li> <li>≡ Mangel an Sportangeboten unabhängig vom Wasser</li> <li>≡ Keine Erlebnis- oder Bildungsangebote</li> <li>≡ Touristischer Einzelhandel funktional ausgerichtet</li> <li>≡ Mangel an hochwertigen Veranstaltungen</li> <li>≡ Mangel an öffentlichen (barrierefreien) sanitären Anlagen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Etablierung als Standort für Freizeitsport durch Ergänzung des bestehenden Angebots</li> <li>≡ Ausbau der Infrastruktur für das Tourismussegment Best Ager und Familien</li> <li>≡ Etablierung als Standort von hochwertigen Events</li> <li>≡ Ausbau des saisonunabhängigen Gesundheitstourismus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Mangelnde Wirtschaftlichkeit von Gewerbebetrieben außerhalb der Haupt- und Nebensaison</li> <li>≡ Verdrängung von bestehenden Kundengruppen durch Fokussierung auf die Gewinnung neuer Kundengruppen</li> <li>≡ Verlust an Attraktivität als Urlaubsort durch fehlende Investitionen in die touristische Infrastruktur</li> </ul>

## 5.8 Öffentlicher Raum und Grünflächen

### Strand und Küste

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich naturräumlich durch den feinsandigen und weitläufigen Sandstrand aus, der sich auf einer Länge von fast 1,7 km und einer Breite bis zu 150 m erstreckt. Er wurde für den Bau des Ferienzentrums zusätzlich künstlich aufgespült und grenzt sich durch Dünen von der Südstrandpromenade ab. Der Zugang zum Strand erfolgt über Holzstege. Einige dieser Stege reichen bis zur Uferkante. Besonders attraktiv für Badegäste und Sonnenanbeter sind zwei ins Meer führende Holzstege. In der Ostsee können einfache Wasserrutschen genutzt werden; am Strand werden saisonal Volleyball- und Fußballfelder aufgebaut. Am westlichen Ende des Strandes ist das Aufstellen von Zelten erlaubt. An der östlichen Gebietsgrenze befindet sich ein Hundestrand.

Neben der touristischen Nutzung unterliegt der Strand auch Naturschutzbelangen. Das Landschaftsbild des Strandes gilt es zu erhalten. Die typischen, dem Strand vorgelagerten Dünen sind als Biotop geschützt. Eine Abtragung oder Veränderung der Dünenwälle ist nicht zulässig. Nach FNP besteht laut

„ [...] § 78 LWG [...] an der Küste grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Demnach bedürfen u.a. die wesentliche Veränderung oder Beseitigung von schützenden Bewuchs, die Entnahme von Sand, Kies, Geröll, Steinen oder Grassoden, die Vornahme von Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- und Abspülungen oder Bohrungen sowie die Errichtung, Aufstellung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante einer Ausnahmegenehmigung der unteren Küstenschutzbehörde“ (FNP der Stadt Fehmarn, 2012, S.113f).



Abbildung 30 Befestigung der Westküste Burgtiefes, Südstrand (complan Kommunalberatung, 2015)

## Grünflächen

Die Grünflächen sind mit der Entwurfsplanung durch Jacobsen neben der prägnanten Bebauung gestaltgebend für Burgtiefe. Die klaren geometrischen Formen schaffen mit den großflächig angelegten Grünräumen eine bauliche Verbindung mit der natürlichen Umgebung. Dem Entwurfsgedanken lag es fern, die Grünflächen mit Sport- und Spieleinrichtungen auszustatten oder sie zu dekorieren, vielmehr sollten sich die Anlagen der Landschaft anpassen und freie Ausblicke in die ungestörte Natur ermöglichen. Den verschiedenen Aktivitäten – Spielen, Schwimmen, Erholen, Essen – sollte jeweils mit Bezug zum Gebäude Raum gegeben werden. Durch den B-Plan Nr. 13, 1. Änderung wurde festgelegt, dass

„die Grünanlagen [...] so zu gestalten [sind], dass sie eine zusammenhängende, geschlossene Grünfläche darstellen. Die Grünanlagen sind innerhalb der klar abgegrenzten Baubereiche einheitlich als Rasenfläche ohne Unterbrechungen anzulegen“ (B-Plan Nr. 13, 1. Änderung 1985).

Dieser Leitgedanke ist bis heute zu erkennen. Nach heutiger Wahrnehmung besitzen die Frei- und Grünflächen jedoch immense Gestaltungsdefizite. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die vielen in der Vergangenheit punktuell durchgeführten baulichen Maßnahmen und ganz einfach das „Altern“ der Grünflächen. Lediglich entlang der Südstrandpromenade ist eine Grünflächengestaltung zu erkennen. Insgesamt genügen die Grünflächen so nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Urlauber am Südstrand. Außerdem fehlen windgeschützte Orte für Spiel und Kommunikation im Freien, die bei schlechtem Wetter aufgesucht werden können.



Abbildung 31 Grünflächen in Burgtiefe (complan Kommunalberatung, 2015)

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die vielen Parkierungsflächen (vgl. Kapitel 6.9) erhebliche Flächen an „Verlegenheitsgrün“ provozieren. Diese kleinteilig und auseinander gerissenen Beete widersprechen zum einen dem Gesamtkonzept großer zusammenhängender Freiflächen und bedeuten zusätzlich einen immensen Pflegeaufwand.

### Spielplätze

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier öffentliche Spielplätze. Der Spielplatz Burgtiefe-West ist der flächenmäßig größte und umfasst ein Kletterschiff mit Rutsche, eine Federwippe, eine Nestschaukel, eine Wippe, einen Sandbagger, eine Balanciereinheit, eine Kopfschaukel, eine Seilbahn, zwei Tunnelröhren und sechs Bänke. Er bedient somit sowohl Kleinkinder als auch Kinder im Grundschulalter. Insgesamt erzeugt er jedoch einen trostlosen Eindruck. Zwischen den Spielgeräten befindet sich großflächiger, ungestalteter Freiraum und die Sitzgelegenheiten für Eltern sind nicht ausreichend. Die Spielgeräte erscheinen zusammenhangslos platziert.



Abbildung 32 Spielplatz Burgtiefe-West (complan Kommunalberatung, 2015)

Neben dem Bistro Kussmann ist mit dem Spielplatz-Mitte ein Aufenthaltsort für Kleinkinder vorhanden. Die Ausstattung beläuft sich auf Federwippe, Häuschen und Hängeschaukel. Sitzgelegenheiten für die Eltern der spielenden Kinder gibt es nur außerhalb des Spielareals. Eine ähnlich geringe Ausstattung mit lediglich einer Vogelnechtschaukel und einem Kombi-Klettergerät besitzt ein Spielplatz am Yachthafen. Die hier spielenden Kinder können vom Café Am Rundsteg aus beobachtet werden.

Am östlichen Gebietsrand befindet sich der Spielplatz-Ost mit Kletterrutschkombination, Sandbagger, Federwippe, Sitzkombination und fünf Bänke. Der Spielplatz ist sorgfältig gestaltet und gepflegt, bietet jedoch, wie auch die anderen Spielplätze, nur wenig Spiel- und Experimentiermöglichkeiten und regt nicht zum kreativen Spielen an. Insgesamt weisen die Spielplätze Funktionsdefizite auf. Sie entsprechen nicht aktuellen Bedürfnissen und erwecken nicht den Eindruck, als seien Kinder in Burgtiefe willkommen.



Abbildung 33 Spielplatz Burgtiefe-Mitte, Spielplatz Burgtiefe-Ost (complan Kommunalberatung, 2015)

*Eine Aufwertung oder Erweiterung der bestehenden Spielplätze ist auch für die weite Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer wichtig. Insbesondere wird ein Bolzplatz gewünscht.*

### Öffentliche Sport- und Freizeitflächen

Es befinden sich kaum öffentliche Sport- oder Freizeitflächen im Gebiet. Ein einsamer Basketballkorb (nördlich des Meerwasserwellenbades) lässt einen Versuch der Belebung zur sportlichen Nutzung des öffentlichen Raumes erahnen. Außerdem liegt in abgelegener Lage am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes ein Beachvolleyballfeld. Attraktivere Spiel- und Sportangebote in Form von Beachvolleyball- und Strandfußballfeldern werden saisonal auf dem Strand geboten.



Abbildung 34 Basketballkorb, Beachvolleyballfeld (complan Kommunalberatung, 2015)

An der Südstrandpromenade befinden sich ein Boule-Feld sowie ein Schachbrettfeld. Das Areal rund um das Boule-Feld sowie die Anlage an sich erscheinen vernachlässigt und besitzen keine Aufenthaltsqualität.



Abbildung 35 Boule-Bahn, Schachbrettfeld (complan Kommunalberatung, 2015)

*Durch die Eigentümerbefragung wurde deutlich, dass sich besonders ältere Generationen einen Ausbau an (windgeschützten) Aufenthaltsflächen und Freizeitangeboten wünschen.*

### Brach liegende Flächen

Zentral im Untersuchungsgebiet befindet sich eine prägnante Brach- und Potenzialfläche, die derzeit gelegentlich als Veranstaltungsfläche von Events genutzt wird und ursprünglich als Spielwiese gedacht war. Bis 2009 befand sich im nördlichen Bereich der Fläche ein Wäldchen aus Fichten, Birken und Eichen. Es wurde zum Großteil von der HT Fehmarn Resort Südstrand GmbH abgeholzt. Die verbliebenen Bäume bilden eine Abgrenzung zwischen der Spielwiese und Tennisanlagen. Zudem befindet sich in dem östlichen Bereich des Restbestandes des Wäldchens eine nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Nistkolonie der Saatkrähe. Im April 2016 wurden 22 besetzte Horste sowie elf unbesetzte Horste festgestellt. Die Entwicklung der Spielwiese gestaltet sich aktuell als schwierig. Der Investor sieht eine Hotelbebauung vor, die jedoch bislang nicht umgesetzt wurde. Eine enge Abstimmung mit der Stadt Fehmarn erfolgt nicht, vielmehr erscheinen die Investorenabsichten ungewiss.

Nördlich der Spielwiese befand sich früher ein Sportpark, das sogenannte Piratenland, welches häufig als Location für Tanzveranstaltungen genutzt wurde. 2008 zerstörte ein Brand das Gebäude. Nachdem die Brandruine sechs Jahre lang nicht weiter entwickelt wurde, fand 2014 ein Abriss durch die HT Fehmarn Resort Südstrand GmbH & Co. KG statt. Seitdem liegt die Fläche brach. Sie befindet sich in kommunaler Hand und ist über einen Erbpachtvertrag an die HT Fehmarn Resort Südstrand GmbH & Co. KG vermietet. Die Bodenplatte des Sportparks ist noch vorhanden und besitzt teilweise eine Schotteroberfläche. Genaue Informationen über dieser Rückstände im Boden (Dicke der Bodenplatte, Materialien etc.) sind nicht bekannt.



Abbildung 36 Brachfläche ehemaliger Sportpark, Brachfläche Spielwiese (complan Kommunalberatung, 2015)

*Die brachliegende Spielwiese wird von den Eigentümerinnen und Eigentümer als großes Defizit wahrgenommen. Das Wäldchen mit windgeschützten Aufenthalts- und Erholungsflächen wird vermisst.*

### SWOT-Analyse Öffentlicher Raum und Grün

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Weitläufiger, feinsandiger Südstrand als Alleinstellungsmerkmal und Touristenmagnet</li> <li>≡ Charakteristische Dünenlandschaft</li> <li>≡ Weite Grün- und Freiflächen erzeugen ein aufgelockertes Siedlungsbild und können für die individuelle Freizeitgestaltung genutzt werden</li> <li>≡ Fernblicke werden durch freie Sichtachsen intensiviert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Entwicklungshemmnisse aufgrund von Naturschutzbelangen</li> <li>≡ Gestaltungs- und Funktionsdefizite von Grün- und Freiräumen</li> <li>≡ Geringes Wohlfühlempfinden im Außenraum</li> <li>≡ Funktionsdefizite von Sport- und Spielplätzen</li> <li>≡ Mangel an attraktiven Aufenthaltsflächen</li> <li>≡ Fehlen von windgeschützten Aufenthaltsorten</li> <li>≡ Negative Wirkung von brach liegenden Flächen</li> <li>≡ Kein Gestaltungskonzept zur Wahrung des Ortsbildes</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Qualifizierung von Sport- / Spielflächen</li> <li>≡ Nutzung der Brachflächen zum Ausbau weiterer Beherbergungs- und Freizeitangebote</li> <li>≡ Einfache gestalterische Maßnahmen führen zu einer deutlichen Aufwertung des öffentlichen Raumes</li> <li>≡ Etablierung als Standort für Events durch die Nutzung vorhandener Freiflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Verlust von Freiflächen und somit des besonderen Charakters Burgtiefes durch Bebauung</li> <li>≡ Weitere Verwahrlosung des öffentlichen Raumes durch fehlende Investitionen und ungenügende Pflege</li> </ul>

## 5.9 Verkehrliche Erschließung und Mobilität

### Fußgängerinnen und Fußgänger

Fußgängerinnen und Fußgänger haben durch eine 4 km lange Ringerschließung die Möglichkeit, Burgtiefe in rund einer Stunde komplett zu umrunden. Die Wege sind größtenteils barrierefrei, befinden sich in einem guten Zustand und umfassen eine Breite von 1,40 bis 2 m. Die Südstrandpromenade besitzt eine Breite von etwa 4 m, ist aber dennoch lediglich für eine Nutzung durch Fußgängerinnen und Fußgänger ausgelegt. Es bestehen nur wenige Wegeverbindungen zwischen der Nordufer- und der Südstrandpromenade. Bestehende Wegeverbindungen verlaufen vor allem entlang von Parkplatzflächen und sind somit für Fußgängerinnen und Fußgänger unattraktiv.

Die Südstrandpromenade ist mit Pflastersteinen ausgelegt, die Wege entlang der Straße Am Yachthafen und des Yachthafens sind asphaltiert. Die restlichen Wege sind entweder auch gepflastert oder sind Schotterwege. Von der Südstrandpromenade führt entlang der Nordseite des Hotel Bene ein unbefestigter Trampelpfad zum dahintergelegenen Parkplatz Am Südstrand. Ebenso gleicht der nördlich entlang des Haus des Gastes führende Verbindungsweg zur Spielwiese eher einem Trampelpfad als einem angelegten Weg. Der vom östlichen Gebietsrand zum Parkplatz führende Weg

sowie der parallel zur Südstrandpromenade verlaufende Fußgängerweg sind Sandwege und somit ebenfalls unbefestigt. Insgesamt weist die Substanz einiger Wege somit deutliche Defizite auf.

An den Strandzugängen befinden sich Bänke und Müllcontainer. Die stark frequentierten Fußgängerwege besitzen allgemein eine gute quantitative Ausstattung an Sitzmöglichkeiten, denn alle 60 bis 100 m sind Bänke aufgestellt. Die Banktypen sind uneinheitlich. Gemütliche Sitzgruppen, die zum Verweilen einladen und die Kommunikation anregen, sind nicht vorhanden.



Abbildung 37 Fußgängerwege: Südstrandpromenade, Trampelpfad (complan Kommunalberatung, 2015)

### Radfahrerinnen und Radfahrer

Die Insel Fehmarn ist unter Radfahrerinnen und Radfahrern sehr beliebt und bietet allgemein eine gute Radinfrastruktur. Fünf Themen-Rundtouren von 33 bis 40 km sind offiziell ausgewiesen und beschildert. Außerdem befinden sich Teilstrecken des Ostseeküstenradweges und des Mönchsweges auf Fehmarn.

Die Wege Burgtiefes sind nicht primär auf Radfahrerinnen und Radfahrer ausgerichtet sondern unterliegen größtenteils einer Mischnutzung von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern. Die Breite der auch für Radfahrerinnen und Radfahrer freigegebenen Wege beträgt in der Regel um die 2,50 m. Der Zustand der Wege ist durch Ausbesserungen, Wurzeleinwuchs und teilweise hohe Absätze an Straßeneinmündungen als sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig zu bezeichnen. An der Südstrandpromenade ist das Radfahren verboten. Es entstehen häufig Konflikte zwischen Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrern.

Abstellanlagen für Fahrräder befinden sich an fast allen Zufahrten zur Südstrandpromenade, entlang der Bootsstege am Yachthafen sowie am Gebietseingang. Überdachte Abstellablagen sind nicht vorhanden, werden jedoch im Rahmen der Umgestaltung der Norduferpromenade geschaffen.



Abbildung 38 Fahrradständer am Gebietseingang und am Yachthafen (complan Kommunalberatung, 2015)

## Öffentlicher Personennahverkehr

Betreiber des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) auf Fehmarn ist die Autokraft GmbH (eine Tochtergesellschaft der DB Regio AG). Burgtiefe wird durch den Linienbus 5751 an drei Haltestellen (Kurzentrum – Yachthafen – West) bedient. Start/ Endpunkte dieser Linie sind Burgtiefe West sowie Puttgarden Bahnhof. Die Gesamtfahrzeit zwischen den beiden Endhaltepunkten mit dem Bus beträgt etwa 30 Minuten. Einige Haltepunkte der Linie befinden sich in Burg. Der Bahnhof des Schienenverkehrs in Burg ist ab Burgtiefe West in etwa 15 Minuten zu erreichen. Der Wartebereich der Haltestellen Yachthafen und West sind nicht überdacht und verfügen über nur eine Sitzmöglichkeit. Eine Aufenthaltsqualität ist nicht gegeben.



Abbildung 39 Bushaltestellen: Kurzentrum (links) und West (rechts) (complan Kommunalberatung, 2015)

Der Fahrplan unterscheidet sich in einen Sommer- und Winterfahrplan. In den Sommermonaten verkehrt der Bus sowohl werktags als auch am Wochenende zwischen 9-19 Uhr einmal stündlich. Einige Fahrten werden als Anruflinienfahrt angeboten, d.h. mindestens 60 Minuten vor Abfahrt muss der Bus telefonisch bestellt werden. In den Wintermonaten verkehrt der Bus mit geringerer Taktung und häufiger als Rufbus. Durch den von Ehrenamtlichen betriebenen Bürgerbus Fehmarn wird Burgtiefe nicht angefahren.

*Für die Eigentümerinnen und Eigentümer ist eine bessere Ausgestaltung des ÖPNV-Angebotes ein dringendes Anliegen. Insbesondere in den Abendzeiten wird eine Verbesserung des aktuellen Angebots gewünscht. Es wird außerdem eine Verbindung nach Burgstaaken in Form eines Wassertaxis vorgeschlagen.*

## Motorisierter Individualverkehr

Die Wegestruktur Burgtiefes ist stark auf den MIV ausgerichtet und entspricht mit den großen Verkehrsflächen, die insgesamt fast 20 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes ausmachen, dem Leitbild der autogerechten Stadt. Alle Gebäude im Gebiet sind durch nördliche Zufahrten verkehrlich erschlossen. In den Sommermonaten herrscht starkes Verkehrsaufkommen, welches aufgrund von Parksuchverkehr verstärkt wahrgenommen wird. Der westliche Straßenbereich ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Laut Angaben der Stadt Fehmarn wurden in den vergangenen Jahren keine Erneuerungen an den Straßen vorgenommen, da die Entwicklung Burgtiefes aufgrund der Ungewissheiten über den Hotelbau auf der brachliegenden Spielwiese unsicher ist. Es ist daher hoher Investitionsbedarf gegeben.

Für den ruhenden Verkehr sind fünf öffentliche Parkplatzanlagen ausgewiesen: an der Straße Am Yachthafen (zwei große Parkplätze sind dem Vitamar und den IFA-Fernblickhäusern vorgelagert, ein kleinerer Parkplatz vor der Burgruine besteht u.a. auch für Wohnmobile), Am Südstrand (der Strandburg und dem Hotel Bene vorgelagert) und am westlichen Ende der Straße Am Yachthafen. Die öffentlichen Parkplätze werden von der Stadt bewirtschaftet und sind gebührenpflichtig. Für Besucherinnen und Besucher des IFA-Hotels und des Seglervereins bzw. Nutzerinnen und Nutzer

des Segel- und Sportboothafens stehen separate Stellplätze zur Verfügung. Die Appartementanlage Strandburg und das Hotel Bene verfügen über keine eigenen Stellplätze für Besucherinnen und Besucher. Insgesamt sind in Burgtiefe rund 2500 kostenpflichtige Parkplätze für PKW vorhanden.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer und Nutzerinnen und Nutzer der Bungalows und Appartements sind Stellplätze für über 900 PKW ausgewiesen. Die im Innenbereich der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung gelegene Stellplatzanlage ist nicht barrierefrei.



Abbildung 40 Park- und Stellplatzanlagen des MIV (complan Kommunalberatung, 2015)

*Laut Eigentümerbefragung ist die Park- und Stellplatzsituation befriedigend (Bewertung: 2,8). Etwa jede dritte Eigentümerin bzw. jeder dritte Eigentümer wünscht sich eine bessere Organisation desselben.*

#### SWOT-Analyse Verkehrliche Erschließung und Mobilität

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Ringerschließung für Spaziergänger ermöglicht küstennahen Rundgang</li> <li>≡ Fußgängerwege sind überwiegend barrierefrei und in einem guten Zustand</li> <li>≡ Ausreichende Ausstattung an Sitzgelegenheiten</li> <li>≡ Ausreichende Anzahl an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder</li> <li>≡ Eine ÖPNV-Verbindung mit direkter Anbindung an Burg ist gegeben</li> <li>≡ Alle Gebäude sind verkehrlich erschlossen</li> <li>≡ Großes Stellplatzangebot für den MIV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Fehlendes Wegekonzept zwischen Nordufer und Südstrandpromenade sowie im zentralen Gebietsbereich</li> <li>≡ Einige Wege und Straßen weisen Substanzschwächen auf</li> <li>≡ Mangel an gestalteten Sitzgelegenheiten</li> <li>≡ Konflikte zwischen Radfahrerinnen und Radfahrern mit Fußgängerinnen und Fußgängern</li> <li>≡ Taktung und Fahrzeiten des Linienbusses sind unzureichend</li> <li>≡ Defizitäre Ausstattung der Haltepunkte des ÖPNV</li> <li>≡ Starke Ausrichtung auf den MIV und hohe Flächeninanspruchnahme durch Parkflächen</li> <li>≡ Parksuchverkehr prägt das Ankommen in Burgtiefe negativ</li> <li>≡ Mangelhafte Verbindung nach Burgstaaken und Wulfen mit sämtlichen Verkehrsmitteln</li> </ul>

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Erschließung des zentralen Bereichs des Untersuchungsgebietes durch den Ausbau neuer Wegebeziehungen</li> <li>≡ Attraktivierung des Gebietes für Radfahrtouristinnen und -touristen durch einen Ausbau der Radinfrastruktur</li> <li>≡ Wasserverkehr als Potential einer alternativen ÖPNV-Bedienform mit Erlebnischarakter</li> <li>≡ Reduktion des Flächenverbrauchs der Park- und Stellplatzanlagen und somit Schaffung von Aufenthaltsflächen und gestalteten Wegeverbindungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Nutzungsverlust zentraler Flächen durch defizitäre Erschließung</li> <li>≡ Stärkere verkehrliche Belastung durch die Fehmarnbeltquerung sowie Ausbau der Bettenkapazität</li> </ul>

## 5.10 Technische Infrastruktur

### Energieversorgung

Burgtiefe wird über die Strandallee durch eine Gas-Mitteldruckleitung der Schleswig-Holstein Netz AG versorgt. Im östlichen Gebietsbereich verlaufen die Leitungen entlang der Straße Am Yachthafen und erschließen die Gebäude durch einen Zugang zwischen der Burgruine Glambeck und der Spielwiese. Die Gebäude der Surfschule Charchulla, des TSF und des FehMare verfügen ebenfalls über einen Anschluss. Für das Verwaltungsgebäude der IFA ist ein Anschluss in Verbindung mit einem BHKW geplant. Für die Gebäude am Yachthafen, die Strandburg, das Gebäude des Café Sorgenfrei, das Tennis-Vereinsheim und die Bungalows ist ein Anschluss an die Gas-Mitteldruckleitung vorhanden, der jedoch nicht von allen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt wird. Mit Ausnahme des durch die IFA bewirtschafteten Gebäudes verfügen die Appartementshäuser der Arne-Jacobsen-Ferriensiedlung über keinen Anschluss.

Im östlichen Gebietsbereich befindet sich ein Nahwärmenetz, das durch eine im Gebäudekomplex Strandpromenade 2-4 gelegene Wärmestation gespeist wird. Es reicht im Osten bis an das Vitamar und verläuft entlang der Fernblickhäuser, des FehMare und südlich entlang der Burgruine Glambeck bis zum Gelände des abgebrannten Sportparks. Betreiber ist die HanseWerk Natur GmbH.

Informationen über den Zustand der Versorgungsnetze bzw. -anlagen liegen nicht vor.

### Stromversorgung

Mittelspannungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG werden ebenfalls durch die Strandallee ins Untersuchungsgebiet geleitet und erschließen den IFA-Ferienkomplex sowie die Touristeninformation. Aus dem Mittelspannungsnetz gespeiste Niederspannungsleitungen führen zu allen Gebäuden, wodurch eine Stromversorgung gewährleistet ist. Ein Anschluss potentieller Gebäude auf der Spielwiese ist bereits geplant.

### Beleuchtung im öffentlichen Raum

Die vorhandene Beleuchtung der Wege ist grundsätzlich ausreichend. Die hauptsächlichen Wegebeziehungen sind mit Mastenleuchten (Stahlmasten) ausgestattet. An allen Hauptstraßen und Parkplätzen werden LED-Aufsatzleuchten verwendet, die zur halben Nacht automatisch gedimmt werden. An reinen Fußgängerwegen und am Promenadenbereich werden HWL-Leuchtmittel oder Energiesparlampen (Kompaktleuchtstofflampe) zur Beleuchtung genutzt.

### Abwasser

Im Gebiet sind Regen- und Schmutzabwasserleitungen der Stadtwerke Fehmarn vorhanden. Hierzu gehört auch eine Pumpstation, die auf den Entwurf Jacobsen zurückzuführen ist. Sie soll 2017/2018 saniert und auf den technisch aktuellsten Stand gebracht werden.

Das Regenwasser wird über elf Einlaufbauwerke in die Ostsee eingeleitet. Neben den Gebäudeanschlüssen befinden sich Regenabwasserleitungen auch am Rande der Parkplätze sowie rund um die Burgruine. Das Schmutzabwasser wird entlang der Strandallee in Richtung Burg geleitet. Der Kanalbestand wurde bereits kameratechnisch erfasst, insgesamt befindet er sich in einem guten bis befriedigendem Zustand. Im Bereich Dünenweg befinden sich einige Unterbiegungen. Aufgrund des Untergrunds wurde der Kanal seinerzeit auf tiefgründende Stelzen gestellt. Für das Jahr 2016 planen die Stadtwerke Fehmarn eine Erneuerung der Einlaufbauwerke in die Ostsee für Oberflächen-/ Regenwasser und die davor gesetzten Schachtbauwerke. Angedacht ist eine Umrüstung auf Leichtstoffrückhaltung.

### Telekommunikation

Betreiber der Telekommunikationsnetze in Burgtiefe ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Laut Aussagen der Telekom sind die möglichen Übertragungsbandbreiten für DSL-Anschlüsse überschlägig betrachtet am äußersten unteren Bereich angesiedelt. Ein weiterer Ausbau ist derzeit aufgrund einer nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit nicht angedacht. Die Leitungen verlaufen entlang der Gebäude, rund um die Parkplätze und nördlich entlang der Spielwiese. Im südlichen Bereich der Spielwiese ist von der Strandburg ausgehend eine Verbindung verlegt. Bis auf das Café Sorgenfrei sind alle Gebäude an das Netz angeschlossen, das Café Kussmann hat die entsprechenden Leitungen eigenständig verlegt.

*Durch die Anmerkungen der Eigentümerinnen und Eigentümer wurde deutlich, dass die derzeitige Internetverbindung als defizitär empfunden wird. Es wird eine Anpassung an moderne Technologien gewünscht.*

### SWOT-Analyse technische Infrastruktur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Alle Gebäude sind versorgungstechnisch erschlossen</li> <li>≡ Gebäude im östlichen Gebietsbereich werden durch eine Nahwärmestation gespeist</li> <li>≡ Alle Gebäude verfügen über einen Strom-Mittelspannungsleitungsanschluss</li> <li>≡ Ausreichende Beleuchtung des öffentlichen Raumes</li> <li>≡ Das Versorgungsnetz befindet sich in einem funktionsfähigen Zustand bzw. punktuelle Erneuerungen sind in konkreter Planung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Technische Infrastruktur ist von der Verbindung durch die Strandallee abhängig</li> <li>≡ Die privaten Appartementanlagen der Feriensiedlung sind nicht an die Gasmitteldruckleitung angeschlossen</li> <li>≡ Telekommunikationsinfrastruktur entspricht nicht den aktuellen Bedürfnissen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Erneuerung der technischen Infrastruktur kann zu einer Saisonverlängerung der Vermietbarkeit der Unterkünfte beitragen</li> <li>≡ Nutzung des Erneuerungsbedarfs der Wärmeversorgung zum Aufbau von alternativen Versorgungslösungen</li> <li>≡ Breitbandausbau mit WLAN im öffentlichen Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Mangelnde Kundenzufriedenheit durch ausbleibende Investitionen in die technische Infrastruktur</li> </ul>

## 5.11 Netzwerke und bürgerschaftliches Engagement

Die touristischen Akteure in Burgtiefe sind über den TSF und seine Mitgestaltungsmöglichkeiten gut informiert und vernetzt. Ein zwischen diesen und anderen Akteuren gewolltes, strukturiertes und organisiertes Netzwerkssystem mit regelmäßigem Austausch oder einheitlichem Vermarktungskonzept besteht jedoch nicht. Ebenso existieren nur wenig untereinander abgestimmte Kooperationsangebote.

Seitens der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer besteht eine große Bereitschaft, die Entwicklung Burgtiefes mitzugestalten. Der hohe Handlungsbedarf wurde erkannt, wenngleich die Bereitschaft zu eigenen Investitionen eher gering ist. Der Umgang mit der brachliegenden Spielwiese führt bei vielen Eigentümerinnen und Eigentümern zu Unmut und Unverständnis. Durch die unklaren Entwicklungsabsichten sind sie verunsichert. Ein großer Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer hat sich in der Südstrand Interessengemeinschaft Fehmarn e.V. (IG Fehmarn) organisiert, welcher sich für die Interessen von Wohnungs- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern einsetzt. Der Verein ist für die Wertigkeit der Architektur Jacobsens sensibilisiert und begrüßt eine denkmalgerechte Unterschutzstellung der Feriensiedlung in Burgtiefe, sofern auf die Belange der Stadt Fehmarn und der Eigentümerinnen und Eigentümer Rücksicht genommen wird. Die meisten Eigentümerinnen und Eigentümer fühlen sich mit Burgtiefe eng verbunden und besitzen einen guten Wissensstand über die Geschichte und das aktuelle Geschehen in dem Gebiet. Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart würde von etwa der Hälfte der Fragenbogenteilnehmerinnen und -teilnehmer begrüßt.

Aus einem Gesprächskreis entwickelten sich 2013 außerdem die Interessengemeinschaft ProFehmarn. Sie versteht sich als Kommunikationsplattform und Interessengemeinschaft. Eine zukunftsorientierte Entwicklung der Insel ist ihnen wichtig und an der Gestaltung Burgtiefes gibt es ein großes Interesse. In eigener Regie haben sie hierfür bereits 2014 mit Studenten der Hafencity Universität Hamburg zusammengearbeitet, um innovative Entwicklungsideen und -entwürfe für Burgtiefe zu gewinnen.

### SWOT-Analyse Organisation, Engagement und Beteiligung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Lokale Organisation des Tourismusangebotes durch Vor-Ort Präsenz des TSF</li> <li>≡ Starke Bindung zwischen Burgtiefe und Besucherinnen und Besuchern / Eigentümerinnen und Eigentümern</li> <li>≡ Ausgeprägtes Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer hinsichtlich einer Entwicklung Burgtiefes</li> <li>≡ Organisation der Eigentümerinnen und Eigentümer in einem Verein und einer Interessensgemeinschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Keine gemeinschaftliche Vermarktung durch Eigentümer und Gewerbetreibende</li> <li>≡ Unklare Verhältnisse über die Entwicklungsabsichten der Spielwiese führen zu Unsicherheiten</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Stärkung des Standorts durch attraktive Kombinationsangebote und gemeinsamen Vermarktungsstrategien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Geringe Investitionsmöglichkeiten und -bereitschaft der Einzeleigentümerinnen und -eigentümer</li> </ul>

## 6 Querschnittsthemen

### 6.1 Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz

Etwa drei Prozent des bundesweiten Gebäudebestandes sind als Denkmal ausgewiesen, hauptsächlich in historischen Innenstädten. Während die Unterschutzstellung von Fachwerkhäusern oder gründerzeitlichen Gebäuden für die Allgemeinheit nachvollziehbar ist, trifft eine Unterschutzstellung von Industrieanlagen oder Gebäuden der Nachkriegsmoderne häufig auf Unverständnis. So auch in Burgtiefe, denn das Erscheinungsbild der Gebäude der Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Besucherinnen und Besuchern als nicht ansprechend wahrgenommen. Der Denkmalschutz eines Gebäudes bezieht sich jedoch nicht auf die subjektiv empfundene „Schönheit“ eines Gebäudes, sondern er wird angewandt, wenn Gebäude als besonderes Zeugnis einer (Bau-)Epoche gelten. Das durch Arne Jacobsen geplante Seebad zeigt exemplarisch die Architektur der Nachkriegsmoderne und eine seit dem 19. Jahrhundert typische Aneinanderreihung von Gebäuden unterschiedlicher Funktionen mit einem mittig gelegenen zentralen Höhepunkt, dem die Erlebniswelten des 20. Jahrhunderts symbolisierenden Meerwasserwellenbad. Durch die bestehende Erhaltungssatzung hat die Stadt Fehmarn bereits 2006 ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Bewahrung des Erscheinungsbildes der Appartement- und Bungalowsiedlung eingesetzt. Durch die Unterschutzstellung als Sachgesamtheit tritt nun zusätzlich das Denkmalrecht in Kraft und ein Zusammenspiel mit den bereits zuvor unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden im östlichen Gebietsbereich sowie dem IFA-Ferienkomplex ist festgesetzt.

„Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, die auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen der besonderen Fürsorge jedes Einzelnen und der Gemeinschaft anvertraut sind. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen“ (§1, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein).

„Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie die sonst Verfügungsberechtigten haben Denkmale im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen“ (§ 16, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein).

Laut § 12 DSchG Schleswig-Holstein bedürfen Maßnahmen an einem Kulturdenkmal der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und Maßnahmen in einem Denkmalbereich der Genehmigung der Oberen Denkmalschutzbehörde. Hierzu gehören auch „alle Maßnahmen in Denkmalbereichen und in deren Umgebung, die geeignet sind, die Denkmalbereiche wesentlich zu beeinträchtigen“ (§ 12, Abs. 2 DschG). Eine angepasste Gestaltung des Umfelds der denkmalgeschützten Gebäude ist somit bei der Entwicklung des öffentlichen Raumes in Burgtiefe zu beachten. Die Genehmigung einer Maßnahme in den betroffenen Gebieten muss durch die zuständige Denkmalschutzbehörde eingeholt werden. Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen hat diese in der Regel drei Monate Zeit, einen Bescheid zu erlassen. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn dies zum Schutze des Denkmals als notwendig erachtet wird. Eine Genehmigung erlischt, wenn mit einer Maßnahme nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung begonnen oder eine begonnene Maßnahme länger als ein Jahr unterbrochen wird. Allgemein gilt, dass öffentliche und private Belange miteinander und untereinander abgewogen werden. Es gibt besondere Bedingungen hinsichtlich der Barrierefreiheit, notwendiger Energietechnik und anderer vordringlicher Bedarfe. Eine Maßnahme, die bereits vor der zur Kenntnis genommenen Denkmalausweisung umgesetzt bzw. begonnen wurde und dem Denkmalschutz eigentlich entgegensteht, wird erhalten bleiben können, denn es gilt Bestandsschutz.

Neben dieser Genehmigungspflicht sowie weiteren möglichen Einschränkungen für Eigentümerinnen und Eigentümer gemäß § 16-21 DschG bietet der Denkmalschutz auch gewichtige Vorteile für die Eigentümerinnen und Eigentümer von denkmalgeschützter Bausubstanz. Zum einen können sie bei der Maßnahmenplanung kompetente Einzelfallberatung durch die zuständige Denkmalschutz-

behörde in Anspruch nehmen. Zum anderen erhalten sie – je nach Einzelfall – steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für getätigte Aufwendungen. So können Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen eines eigengenutzten Baudenkmals gemäß § 10f Abs.1 und 2 Einkommenssteuergesetz (EStG) auf einen Zeitraum von zehn Jahren verteilt und zu jeweils 9 % wie Sonderausgaben steuerlich abgezogen werden. Dient das Baudenkmal der Erzielung von Einkünften, können nach § 7i EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, abgesetzt werden. Nach § 11b EStG ist die Verteilung von Zuschüssen des Erhaltungsaufwands auf zwei bis fünf Jahre zulässig. Wird ein Kulturgut weder selbst genutzt noch dient es der Erzielung von Einkünften, können Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 10g EStG auf zehn Jahre verteilt und zu je 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Zusätzlich können verschiedene Fördermittel beantragt werden, wie z.B. über das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz. Denkmalschutz und modernes Wohnen oder Wiederbelebung eines Gebäudes durch eine neue Nutzung stehen nämlich keineswegs im Widerspruch. Durch behutsame Sanierung oder Veränderungen im Innenbereich (wie Grundrissanpassungen, Sanierung der Sanitäreinrichtungen, barrierefreien Umbau) kann auch ein denkmalgeschütztes Gebäude neuen Bedürfnissen und hohen Komfortansprüchen angepasst werden. Für die energetische Sanierung von Denkmalen und erhaltenswerter Bausubstanz wurden bereits passfähige Techniken und Förderprogramme entwickelt. So können für Denkmale Förderungen zur umfassenden energieeffizienten Umrüstung als auch für Einzelmaßnahmen, wie den Austausch der Heizungstechnik, Wärmedämmung oder die Erneuerung der Fenster, in Anspruch genommen werden. Die Förderung gestaltet sich in Form von zinsvergünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Auch die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ein wichtiges Instrument zur Durchsetzung der energiepolitischen Ziele der Bundesregierung ist, sieht für denkmalgeschützte Gebäude gesonderte Regelungen und Ausnahmen vor. So besteht beispielsweise für Baudenkmale keine Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen. Die Energieeinsparung wird hierbei im Vergleich zur Erhaltung des Denkmalwertes als das untergeordnete Ziel angesehen.

Die energetische Sanierung eines denkmalwerten Gebäudes muss unter Berücksichtigung eines Erhalts des Erscheinungsbildes geschehen. Bei der Dämmung von Denkmalen werden Techniken angewandt, durch die Außenfassaden nicht verändert werden, wie bspw. eine Innen- oder – im Falle einer zweischaligen Fassade – Kerndämmung. Eine fachgerechte Sanierung ist insbesondere auch bei einer Innendämmung wichtig, damit Folgeschäden wie Wärmebrücken oder Schimmelbildung verhindert werden. Neben energetischen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude ist die Umstellung der Versorgungstechnik eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung der Heizsituation sowie zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Gewinnung von Energie durch Solarpanels spielt eine immer größere Rolle und ist auch bei Einzeleigentümerinnen und -eigentümern beliebt. Für denkmalgeschützte Gebäude kommt dies jedoch nur stark eingeschränkt in Frage, denn Solarpanels verändern das Erscheinungsbild maßgeblich. Diesbezügliche Regelungen für Gebäude der Sachgesamtheit sollten in der Gestaltungssatzung festgehalten werden.

Wichtig ist, dass den Appartement- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern der unter Denkmalschutz gestellten Feriensiedlung Unterstützung für den sach- und fachgerechten Umgang ihres Eigentums angeboten wird. Die Nennung eines klaren Ansprechpartners in der Verwaltung und die Inanspruchnahme von externen Dienstleistern, Architekten, Energieberatern oder Baufachleuten, die eine individuelle vor Ort Beratung anbieten, gewährleistet direkte Informationsvermittlung, sensibilisiert für den Umgang mit der denkmalwerten Bausubstanz und vermeidet Bauschäden. Welche spezifischen Anforderungen und Bedingungen für die Erhaltung und Entwicklung der Sachgesamtheit Ostseeheilbad Burgtiefe zutreffen, müssen noch durch das Landesamt für Denkmalschutz Schleswig-Holstein festgelegt und mitgeteilt werden. Allgemein gilt, dass die Siedlung ihren einheitlichen Charakter erhalten und sich die Gestaltung an der bauzeitlichen Gestaltung orientieren sollte.

## 6.2 Umwelt- und Klimaschutz

Der Umgang mit extremen Witterungsereignissen muss bei städtebaulichen Planungen berücksichtigt werden. Typische Klimafolgen in Städten sind die Überhitzung des Stadtraumes oder Überschwemmungen, verursacht durch extreme Regenfälle verbunden mit dem Überlaufen von Flüssen und ungenügendem Wasserabfluss. Beides trifft auf Burgtiefe nicht zu, denn durch die Küstenlage sowie die weiten Freiflächen ist eine Frischluftversorgung des Ortsteils gewährleistet und als Halbinsel ist der Ortsteil bereits für den Umgang mit Hochwasser ausgerichtet (siehe Kapitel 6.2).

Deswegen liegt der Fokus des Umwelt- und Klimaschutzes in Burgtiefe auf solchen Maßnahmen, durch die Treibhausgas-Emissionen verringert werden und somit ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes und der Europäischen Union (EU) geleistet wird. Bis 2020 soll der jährliche Ausstoß von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten innerhalb der EU gegenüber 1990 um 40 % und bis 2050 um 80 % bis 95 % reduziert werden. Die EU hat sich zudem verpflichtet, bis 2030 den Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch auf mindestens 27 % zu steigern. Zugleich soll der Energieverbrauch um mindestens 27 % gesenkt werden.

Als bevölkerungsreicher Mitgliedsstaat und größter Emittent von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten innerhalb der EU nimmt Deutschland eine wichtige Rolle zur Erreichung dieser Ziele ein. Der jährliche Ausstoß von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten lag im Jahr 1990 bei 1.250 Mio. t und soll bis 2020 auf jährlich 750 Mio. t zurückgehen. 2012 wurden in Deutschland mit etwa 940 Mio. t bereits rund 25 % weniger Treibhausgase emittiert als 1990.

Auf der Landesebene Schleswig-Holstein sind die Emissionen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten trotz Bevölkerungswachstum und steigendem Bruttoinlandsprodukt im Zeitraum 1990 bis 2008 bereits um 26 % gesunken. Die Umsetzung der Energiewende auf kommunaler Ebene soll auch weiterhin befördert werden. Insbesondere den Themen Energieeinsparung, Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien kommt hierbei eine Schlüsselrolle zu. Im Dezember 2015 wurde ein erster Entwurf für ein Energiewende- und Klimaschutzkonzept veröffentlicht. Das Kabinett beschloss diesen Entwurf am 8. Dezember 2015. Er geht nun in die öffentliche Anhörung. Nach diesem Gesetzentwurf sollen die Treibhausgasemissionen gegenüber dem Jahr 1990 bis 2020 um 40 % und bis 2050 um mindestens 80 % gesenkt werden. Der Stromverbrauch soll bis 2025 rechnerisch zu mindestens 300 % durch Erneuerbare Energien, insbesondere durch den Einsatz von Strom aus Windkraft, gedeckt werden.

Der Kreis Ostholstein erstellt aktuell ein Klimaschutzkonzept für die Region unter Beteiligung der Kommunen. Die auf Fehmarn vorhandenen Windparks erzeugen bereits mehr Strom als auf der Insel verbraucht wird. Eine Eignung für Windenergienutzung für das Gebiet rund um Burgtiefe ist jedoch nicht gegeben. Eine Aufstellung von Solaranlagen zur Stromgewinnung wird im FNP gesamtstädtisch als nicht prioritär bewertet sondern der Bewahrung der Eigenart der Landschaft untergeordnet. Laut Eigentümerbefragung wird in sieben Gebäuden in Burgtiefe solare Energie zur Unterstützung der herkömmlichen Energieversorgung verwendet. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer gaben an, dass sie eine Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energien begrüßen würden. Bei einer Umrüstung der alten Heizungsanlagen sollte deswegen eine alternative und den Denkmalwerk nicht mindernde Versorgungslösung, wie der Aufbau eines Nahwärmenetzes in Betracht gezogen werden. Aufgrund der hauptsächlich saisonalen Nutzung bzw. wenigen Nutzerinnen und Nutzern in den Wintermonaten und somit insgesamt geringen Wärmeverbräuchen ist jedoch davon auszugehen, dass ein Nahwärmenetz nur für die Feriensiedlung wirtschaftlich nicht zu betreiben ist. Da sich im östlichen Bereich Burgtiefes bereits ein Nahwärmenetz befindet, sollte die Möglichkeit einer Erweiterung dieses Netzes über die gesamte Halbinsel untersucht werden. In einem solchen Energiekonzept sollen zudem auch denkmalgerechte Sanierungsmaßnahmen für die Gebäude und ihre Auswirkungen auf Energieeinsparungen berücksichtigt werden. Die Dämmung von Fenstern und Türen sowie des Daches könnten geeignete Maßnahmen darstellen, durch die die Gebäudefasaden kaum beeinträchtigt werden.

Der Verkehrssektor ist bundesweit für etwa 16 % der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Um eine Verringerung der Emissionen zu bewirken, kommen zunehmend alternative Antriebsarten zur Anwendung, wie z.B. Fahrzeuge mit Elektroantrieb. Durch die Bereitstellung einer dementsprechenden Ladeinfrastruktur kann die Kommune den Wechsel vom herkömmlichen Benziner auf ein Elektroauto erleichtern. Aufgrund des Überschusses an aus Windkraft erzeugten Stroms besitzt Fehmarn die wichtigste Voraussetzung zum Aufbau einer solchen Ladeinfrastruktur. Aktuell ist auf Fehmarn lediglich in Burg eine öffentliche Ladestation eingerichtet. Ein Ausbau der Infrastruktur über die gesamte Insel mit Ladestationen in den Ortsteilen ist zu empfehlen. Im Rahmen eines für Burgtiefe zu erstellenden Verkehrskonzeptes sowie der Untersuchungen zur energetischen Versorgung sollen mögliche Standorte für eine oder zwei Ladestationen auf der Halbinsel identifiziert werden. Durch die kostengünstige Bereitstellung einer e-Car-Sharing-Flotte für eine Nutzung durch die Besucherinnen und Besucher kann – sofern dies in ein intensives Marketing durch die Übernachtungsanbieterinnen und -anbieter sowie des TSF eingebunden ist – eine Entscheidung zugunsten einer zum MIV alternativen Anreiseform positiv beeinflusst werden.

Das wirksamste Mittel zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen ist aber natürlich der Umstieg auf andere Verkehrsarten, wie auf das Fahrrad oder den ÖPNV. Auch hier ist die Kommune handlungsweisend, denn der Ausbau einer radfahrerfreundlichen Infrastruktur (Radwege, Abstellanlagen, Barrierefreiheit, Radverleih) und ein fahrgastfreundliches Angebot des ÖPNV (flächendeckendes Streckennetz, durchgängige Betriebszeiten, barrierefreie Ausstiege, überdachte Wartepunkte mit Sitzmöglichkeiten, niedrige Nutzungsgebühren) sind grundlegende Voraussetzungen zur Entscheidung für eine dieser umweltfreundlichen Verkehrsarten. In Burgtiefe ist derzeit eine deutliche Ausrichtung auf den MIV gegeben. Da die hauptsächlichen Besuchergruppen eine lange Anreise zurücklegen und Gepäck transportierten, ist davon auszugehen, dass der PKW auch langfristig das primäre Reiseverkehrsmittel darstellen wird. Jedoch kann der Verkehr innerhalb der Insel – d.h. die Mobilität der Besucherinnen und Besucher vor Ort sowie das Mobilitätsverhalten der Fehmaranerinnen und Fehmaraner – durch eine Verbesserung der ÖPNV-Verbindung sowie die Bereitstellung von Fahrrädern und einer dementsprechenden Infrastruktur hin zu einer umweltfreundlichen Wahl geändert werden. Die Planungen an der Norduferpromenade sehen überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vor. Im Zuge einer Sanierung der Straße Am Yachthafen sowie neuen Wegeerschließungen im zentralen Gebietsbereich sollen Wege für Radfahrerinnen und Radfahrer mit berücksichtigt werden. Zudem sollen die Bushaltestellen überdacht und mit weiteren Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden. Auch hier ist wichtig, dass die Betreiberinnen und Betreiber der Hotels und privaten Unterkünfte die Nutzung dieser Verkehrsarten durch das Auslegen von Informationen, Kooperationen mit den Anbietern oder das eigene Bereitstellen von beispielsweise Fahrrädern stärker in der Wahrnehmung der Besucherinnen und Besucher verankern und somit eine Nutzung befördern..

Ein weiterer Faktor, der in Klima- und Umweltschutzprogrammen selten beachtet wird, ist die Verwendung von naturnahen Materialien beim Gebäudebau oder der Herrichtung von Erschließungsanlagen. Wasserdurchlässige Wegeoberflächen sind wichtig, um Erhitzung und Vertrocknung des Bodens und giftige Abflüsse, z.B. von Teer, zu vermeiden. Durch eine durchdachte Wahl der Materialien für den Gebäudebau können natürliche Kühleffekte im Sommer sowie die Speicherung von Wärme im Winter erzielt werden. Aufgrund der Seeluft sind einige Materialien für Gebäude in Burgtiefe jedoch nicht zu empfehlen, z.B. wird der Verwitterungsprozess von Holz hierdurch beschleunigt. Für die Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzbelange, die das umgebene Ökosystem betreffen und somit zu bestimmten Einschränkungen z.B. beim Bau von Strandinfrastruktur führen, sollte mit den verantwortlichen Akteuren (wie der Unteren Naturschutzbehörde) direkt im Planungsprozess eine enge Abstimmung erfolgen.

### 6.3 Hochwasserschutz

Seit der Hamburger Flutkatastrophe im Jahr 1962 erstellt die Landesregierung Schleswig-Holstein den *Generalplan Küstenschutz*, der regelmäßig fortgeschrieben wird und aktuelle naturwissenschaftliche Erkenntnisse und technische Fortschritte in die Maßnahmenplanung integriert. Auf Basis

einer von der Europäischen Union veröffentlichten Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken wurden außerdem 2015 Hochwasserrisikomanagementplänen<sup>7</sup> erarbeitet. Diese orientieren sich an Hochwasserrisikokarten und legen angemessene Ziele und Maßnahmen zur Verringerung von hochwasserbedingten Folgen fest. Ziel ist es, eine verträgliche Situation im Rahmen des Hochwasserschutzes zu erschaffen, die sowohl die Umweltbeeinträchtigungen minimiert als auch die Nutzungsinteressen aller Beteiligten einfließen lässt.

Fehmarn ist dem Schlei-Trave-Küstengebiet zugeordnet und wird als potenziell signifikantes Risikogebiet eingestuft. Die erneuerten Sicherheitsstandards für Landesschutzdeiche ergeben eine notwendige Verstärkung des Burger Deiches auf Fehmarn aufgrund lokalen Überlaufs. Auch der Umweltbericht für Fehmarn verdeutlicht insbesondere für das Schutzgut Mensch und Kultur gezielte Deichverstärkungen als zu prüfenden Umweltaspekt. Durch unzureichend befestigte und verstärkte Deiche sind im Fall eines Extremhochwasserereignisses vor allem die strand- und wassernahen Einrichtungen und Anlagen gefährdet, die sich in oder nahe der 50 Meter landeinwärts verlaufenden Schutzzone hinter den befestigten Landesschutzdeichen befinden. Bauliche Anlagen dürfen in diesem Bereich nicht errichtet oder lediglich unwesentlich geändert werden. Ausgenommen davon sind Baumaßnahmen, die mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind oder durch ein dringendes öffentliches Interesse begründet werden. Die Halbinsel Burgtiefe kategorisiert der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) überwiegend als Gefahrengebiet. Technischer Hochwasserschutz ist aktuell nicht gegeben.

„[Das Untersuchungsgebiet Burgtiefe liegt im] hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) [und es gibt] keinen technischen Hochwasserschutz in diesem Abschnitt [...]. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges („Klimawandel“) auch höher eintreten und es besteht Überflutungsgefahr. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenschlag zu rechnen, welcher zu Schäden an den vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen sowie dem sonstigen Eigentum der Eigentümer/Bauherren/Maßnahmenträger führen kann. [Die Strandallee als] einzige Zufahrtsstraße zum Maßnahmengbiet [kann] bei entsprechenden Hochwasser- und Sturmflutereignissen überflutet werden [...]. [D]ie gesamte Tiefehalbinsel [wäre somit] nicht auf dem Landweg erreichbar“ (LKN.SH im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, 29.03.2016).

Trotz der eher geschützteren Lage am Burger Binnensee ist also für die Zufahrtsstraße Strandallee auf der Tiefehalbinsel ein erhöhtes Gefahrenpotenzial gegeben, denn sie liegt vergleichsweise nah an der Uferzone. Als einziger erschlossener Zufahrtsweg in das Gebiet stellt diese Anfälligkeit ein besonderes Risiko dar, denn bei einer Überflutung wäre Burgtiefe somit verkehrlich vom Inselinneren abgeschnitten. Außerdem befinden sich in Burgtiefe viele Gebäude im Bereich der 50-Meter-Schutzzone.

Um die vorrangig touristische Nutzung Burgtiefes in Einklang mit den Umweltaspekten zu bringen ohne dabei das Schutzgut Mensch zu vernachlässigen, werden spezielle Regularien für neu auszuweisende Bauflächen festgelegt. Von besonderer Bedeutung bei der Ausweisung von Bauflächen ist der Hochwasserschutz bzw. die Berücksichtigung überschwemmungsgefährdeter Gebiete, die zurzeit durch die NN + 3m -Linie abgegrenzt werden. Gemäß LKN.SH sollten in hochwassergefährdeten Gebieten folgende Grundsätze bzgl. der räumlichen Lage von Bauvorhaben eingehalten werden:

- > Verkehrs- und Fluchtwege auf mindestens NN + 3,00 m
- > Räume mit Wohnnutzung auf mindestens NN + 3,50 m

---

<sup>7</sup> Die Hochwasserrisikomanagementpläne sind online auf der Homepage der Landesregierung unter <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/H/hochwasserschutz/risikomanagementplaene.html> einzusehen (Stand: 03/2016)

- > Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m
- > Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NN + 3,50 m
- > Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- > Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern,
- > Bauwerken etc.

Die Darstellung neuer Wohnflächen zum dauerhaften Aufenthalt für Menschen unterhalb von NN +3,50 m führt bei fehlendem Deich und somit auch auf Burgtiefe zu erhöhten Ansprüchen an den baulichen Hochwasserschutz der Gebäude. Durch den LKN.SH werden deshalb für dementsprechende Bauvorhaben empfohlen:

- > Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- > Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- > Evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- > Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
- > Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- > Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
- > Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- > Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen
- > Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
- > Errichtung von Gebäuden auf Warften

Durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen sollte die Stadt Fehmarn sicherstellen, dass eine rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung gefährdeter Menschen gesichert ist. Allgemein gilt, dass bei einzelnen Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz der LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen ist.

## 6.4 Gender Planning und zielgruppenspezifische Belange

Im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen in Burgtiefe sind Aspekte des Gender Mainstreamings bzw. Plannings zu beachten. Dies bedeutet, dass bei jeder Planungsmaßnahme bedacht wird, ob sie geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte berücksichtigt oder wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung verankert werden können.

„[Gender Mainstreaming] bedeutet, dass jeder Prozess von der Idee bis zur Umsetzung unter genderspezifischen Aspekten betrachtet wird. Ziel ist es, Möglichkeiten der Raumeinrichtung für alle Nutzenden zu schaffen. Dabei sind neben dem Geschlecht z. B. auch Alter, Mobilität, sozio-ökonomische Hintergründe und soziale Rollen zu berücksichtigen [...]. Weder bei Gender Mainstreaming noch bei Gender Planning geht es darum, schematisch standardisierte Vorgaben abzuarbeiten. Im Vordergrund steht vielmehr, bei jeder Planungsmaßnahme zu fragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifische Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung, 2011, S. 13).

Räume sollen also für unterschiedlichste Personengruppen nutzbar sein und kein Geschlecht, keine Altersgruppe o. ä. bevorzugen bzw. diskriminieren. Es wird auf eine größtmögliche Nutzungsvielfalt abgezielt, die eine Begegnung von Einzelnen und Gruppen ermöglicht. Da Burgtiefe als Tourismusgebiet keine klassische Wohn- und Versorgungsfunktion besitzt, zielt Gender Planning auf der Halbinsel vor allem auf die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes und touristischer Einrichtungen ab. Wege sowie Freizeit- und Aufenthaltsflächen sollen so gestaltet werden, dass potenzielle Nutzergruppen gleichberechtigt angesprochen werden und sich insgesamt eine Nutzungsvielfalt der Räume auf der Halbinsel ergibt. Dieser Anspruch geht mit dem Fokus des Insel-Tourismus auf die heterogenen Zielgruppen Best Ager, Familien und Anspruchsvolle Genießer einher. Jede dieser Zielgruppen besitzt unterschiedliche Bedürfnisse, die sich zum Teil natürlich überschneiden. Maßnahmen zur Qualifizierung Burgtiefes bauen insbesondere auf der Identifikation dieser Überschneidungspunkte unter Berücksichtigung der zielgruppenspezifischen Belange auf. Aktuell richten sich die gegebenen Übernachtungsangebote primär an Seniorinnen und Senioren sowie Familien mit Kindern. Freizeitangebote sind nur punktuell gegeben und richten sich überwiegend an Seniorinnen und Senioren, Kleinkinder und (Wasser-)Sportler. Sie befinden sich in einem qualitativ minderwertigen Zustand und sind nicht ansprechend.

Bei Änderungs- und Neubaumaßnahmen soll deswegen vor der Maßnahmenumsetzung geprüft werden, ob die Planungen die Bedürfnisse der verschiedenen Personengruppen berücksichtigen. Es müssen sich beispielsweise Fragen nach der Nutzbarkeit von (Freizeit-)Einrichtungen im öffentlichen Raum für alle Generationen und Geschlechter, dem Sicherheitsbedürfnis zu Tag- und Nachtzeiten sowie der Erreichbarkeit durch kurze Wege und für alle Mobilitätsarten gestellt werden. Ein gewichtiger und baulich umzusetzender Aspekt ist die Barrierefreiheit, denn durch Barrieren ist die Nutzung einer Einrichtung und des öffentlichen Raumes für mobilitätseingeschränkte Personen erschwert. In Kapitel 6.4 wird die Schaffung von Barrierefreiheit vertieft thematisiert. Eine typische Skater-Anlage, wie sie für das Areal des abgebrannten Sportparks denkbar und seitens der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Beteiligungsprozesses vorgeschlagen wurde, entspricht beispielsweise nicht den Bedürfnissen aller Personengruppen, sondern spricht primär junge, sportliche und wagemutige Personen an. In so einem Fall sollen Wege gefunden werden, um eine Freizeitanlage herzustellen, die auch den Bedürfnissen anderer Gruppen entspricht, z. B. durch weitere Freizeit- und Sitzelemente, Gestaltungsmaßnahmen oder eine weichere Bodenoberfläche.

Es wird deshalb empfohlen, bei der Ausschreibung von städtebaulichen Wettbewerben, Rahmenplänen u. ä. die Jury paritätisch mit Vertretern der unterschiedlichen Nutzergruppen zu besetzen. Eine spätere Evaluation, ob die gesetzten Ziele (wie eine Nutzung durch verschiedene Personengruppen) erreicht wurden oder ob ggf. Anpassungsmaßnahmen erfolgen müssen, ist zielführend. Wichtig ist bei allen städtebaulichen Vorhaben, dass interpretierbare Nutzungsfreiräume eingeräumt werden und das Angebot insgesamt übersichtlich, nachhaltig und gut verbunden mit dem Umfeld ist.

## 6.5 Barrierefreiheit im Innen- und Außenbereich

Barrierefreiheit bzw. -armut ist ein Thema, das in der Stadtentwicklung an Relevanz zunimmt. In § 8 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) ist die Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr gesetzlich verankert. Durch das steigende Lebensalter wächst die Anzahl der Personen, die mit Mobilitätseinschränkungen umgehen müssen. Neben der Anpassung von Gehwegen durch Absenkung von Bordsteinkanten, barrierearmen Straßenbelag, den Einbau einer Rampe neben Treppenstufen sowie barrierefreie Gebäudezugänge und öffentliche Sanitäreinrichtungen gilt es auch dafür zu sorgen, dass Barrieren durch eine regelmäßige Pflege des öffentlichen Raumes abgebaut werden. Barrierefreiheit spielt für Burgtiefe eine besonders wichtige Rolle, da das Besuchersegment Best Ager nur mit einem barrierearmen Umfeld optimal angesprochen werden kann.

Neben mobilitätseingeschränkten Personen gilt es auch andere körperlich eingeschränkte Personengruppen zu berücksichtigen. Für sehbehinderte Menschen führen beispielsweise Dokumente in taktilen Schriften sowie Orientierungshilfen im öffentlichen Raum, wie z.B. Bodenindikationen nach DIN 32984, zu einer großen Erleichterung der Fortbewegung und Orientierung.

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurde deutlich, dass die Barrierefreiheit des Gebietes als gut bis befriedigend empfunden wird (Durchschnittsnote: 2,6). Ein barrierefreier Strandzugang wird nachgefragt, gefolgt von barrierefreien Wegen, öffentlichen Toiletten, Gebäuden und Freizeiteinrichtungen. Gebietsbegehungen bestätigten die Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Barrieren sind nur punktuell gegeben, wie z. B. auf der Stellplatzanlage der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung, rund um das Haus des Gastes sowie temporär an Strandzugängen, denn hier legt sich Sand auf die Wege. Eine weitere Herausforderung für mobilitätseingeschränkte Personen tritt bei der Nutzung des ÖPNV auf, denn die Busse besitzen häufig keinen barrierefreien Einstieg.



Abbildung 41 Barrieren neben dem Haus des Gastes und der Stellplatzanlage der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung (complan Kommunalberatung, 2015)

Die Eigentümerbefragung ergab, dass nahezu die Hälfte der Gebäude im Erdgeschoss barrierefrei ist. Der Außenbereich sowie die Obergeschosse sind zu jeweils fast einem Drittel barrierefrei ausgebaut. Etwa jede dritte Wohnung gilt als barrierefrei.

Nur vereinzelt wollen Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb der nächsten fünf oder zehn Jahre ihr Objekt hinsichtlich der Barrierefreiheit verändern. Neben den Eigentümerinnen und Eigentümern von Appartements der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung handelt es sich hierbei auch um einige wenige Bungalow-Besitzerinnen und Besitzer sowie um Eigentümerinnen und Eigentümer der Bestände in der Appartementanlage Strandburg. Ein gemischt genutztes Gebäude am Yachthafen soll ebenfalls barrierefrei umgebaut werden. Die weite Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer (77 %) plant derzeit keine barrierefreie Änderung ihres Eigentums.

## 7 Zusammenfassende Bewertung

### 7.1 Qualitäten und Potenziale

Burgtiefe befindet sich durch die räumliche Nähe zu Burg, zum Hafen in Burgstaaken und zum Ferienpark Wulfen in einem Konglomerat touristischer Ziele auf der Insel Fehmarn. Die drei Hoteltürme der IFA erzielen eine große Fernwirkung und sind ein prägnantes Erkennungsmerkmal. Mit der Burgruine Glambeck besitzt Burgtiefe jedoch auch ein wichtiges Zeugnis der Fehmarnschen Entwicklungsgeschichte. Zusammen mit den denkmalgeschützten Bauwerken Arne Jacobsens sind somit eindeutige, identitätsstiftende Alleinstellungsmerkmale gegeben. Die Gebäude aus den 1970er Jahren befinden sich – mit Ausnahme des Haus des Gastes – in einem funktionsfähigen Zustand und auch das Versorgungsnetz ist voll funktionstüchtig. Der Ensemble-Charakter der Feriensiedlung ist erhalten und die Merkmale der Bauepoche sind klar erkennbar. Das Meerwasserwellenbad unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung und gilt als Magnetpunkt für Schlecht-Wetter-Tage. Baukulturell betrachtet stellt es eine architektonische Besonderheit dar und zeugt von qualitäts- und anspruchsvollem Bauen. Neben den Einzeldenkmälern – Burgruine Glambeck, Haus des Gastes und Meerwasserwellenbad – wurden die auf den Seebad-Entwurf von Arne Jacobsen zurückgehenden Gebäude als Sachgesamtheit unter Schutz gestellt. Zusammen mit der Erhaltungssatzung im Bereich der westlich gelegenen Feriensiedlung soll Sorge getragen werden, das äußere Erscheinungsbild zu wahren. Die Appartements und Bungalows befinden sich in Privateigentum. Durch die geringe Fluktuation unter den Eigentümerinnen und Eigentümern entwickelten sich in der Vergangenheit intensive persönliche Bindungen an den Ferienort. Das günstige Preisgefüge macht die Immobilien besonders für junge Familien interessant.

Die Beherbergungsmöglichkeiten in Burgtiefe werden insgesamt sehr gut angenommen. Die Angebote sind weitestgehend funktional und einfach ausgestattet. Das angemessene Preis-Leistungsverhältnis spricht in der Hauptsaison sehr viele Besucherinnen und Besucher an, so dass es zur Auslastung der Hotels und Ferienwohnungen kommt. Viele Unterkünfte sind auch für mobilitätseingeschränkte Personen geeignet.

Die touristische Infrastruktur ist gut ausgebaut und funktional ausgerichtet. Der Yachthafen, das FehMare-Erlebnisbad, ein breites Angebot an Wassersportaktivitäten und temporäre Veranstaltungen sind wichtige Anlaufpunkte. Insbesondere durch den Yachthafen werden Wassersportlerinnen und Sportlern sowie ein anspruchsvolleres bzw. kaufkräftigeres Tourismussegment angesprochen. Durch den weitläufigen Sandstrand mit der charakteristischen Dünenlandschaft und dem angrenzenden Naturraum wird das Feriengebiet als naturnaher Erholungs- und Freizeitort wahrgenommen. Insgesamt ist Burgtiefe insbesondere für Familien mit Kindern und die Generation 50plus attraktiv. Darüber hinaus ist mit der Südstrand-Klinik Fehmarn in einem der IFA-Fernblickhäuser ein saisonunabhängiges Angebot des Gesundheitstourismus gegeben.

Verkehrlich ist Burgtiefe gut erschlossen. Fußgängerinnen und Fußgängern bietet die küstennahe Ringschließung eine gute Möglichkeit, Burgtiefe auf einem Spaziergang zu umrunden. Alle wichtigen Einrichtungen im Gebiet sind fußläufig erreichbar. Aufgrund des überwiegend guten und barrierefreien Zustands der Wege trifft dies auch für die Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen zu. Aufgrund der großflächigen Park- und Stellplatzanlagen sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für PKW gegeben.

Im zentralen Bereich der Burgtiefe befinden sich große Brachflächen. Diese bieten Potenzial das Beherbergungs- sowie das Freizeitangebot unabhängig vom Wasser zu erweitern und somit neue Besuchergruppen auf die Halbinsel ziehen.

Substanzstärken	
≡	Burgruine Glambeck als Zeugnis der Entstehungsgeschichte Fehmarns
≡	Mit Ausnahme des Haus des Gastes befinden sich alle Gebäude in einem funktionstüchtigen Zustand
≡	Die auf den Entwurf von Arne Jacobsen zurückgehenden Gebäude sind in ihrer Bausubstanz und hinsichtlich ihres Ensemble-Charakters weitestgehend gut erhalten
≡	Wegebeziehungen befinden sich größtenteils in einem guten Zustand
Funktionsstärken	
≡	Das denkmalgeschützte Meerwasserwellenbad unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung
≡	Angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis der Beherbergungsangebote
≡	Bedarfsgerechtes Urlaubsgebiet für die Kundengruppen Familien und Best-Ager
≡	Mehrere Gebäude berücksichtigen die Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Personen
≡	Ansätze einer Nutzung für den Gesundheitstourismus
≡	Der Yachthafen ist ein Magnet für Wassersportlerinnen und -sportler sowie anspruchsvollere Tourismussegmente
≡	Gut ausgebaute, funktional ausgerichtete touristische Infrastruktur
≡	Weite Grünflächen ergeben eine lockere Bebauungsstruktur und ermöglichen freie Sichtachsen
≡	Attraktiver Naturraum mit Strand, Küste und angrenzendem Naturschutzgebiet
≡	Temporäre Nutzung der Brachflächen
≡	Brachflächen stellen Potenzialflächen dar
≡	Gestaltete Ringerschließung des Gebietes für Fußgängerinnen und Fußgänger
≡	Hohes Stellplatzangebot für den MIV
≡	Das Versorgungsnetz befindet sich in einem funktionsfähigen Zustand

## 7.2 Mängel und Defizite

Neben den Qualitäten und Potenzialen wurden Mängel und Defizite für das Untersuchungsgebiet ermittelt. Da Burgtiefe ein Tourismusgebiet ist, haben diese weniger Auswirkungen auf die in dem Gebiet lebende Bevölkerung als vielmehr auf die Zukunftsfähigkeit des Gebietes als Feriengebiet und den Erhalt der Struktur des denkmalwerten Seebades.

Durch die kleinräumliche Lage auf der Insel Fehmarn ist Burgtiefe lediglich über die Strandallee erreichbar, die deswegen in der Hauptsaison einer intensiven Belastung unterliegt und im Falle einer Gefahrensituation (z.B. Hochwasser) die alleinige Versorgungstraße darstellt. Der Marktplatz dient nicht, wie ursprünglich geplant, als offenes Entrée ins Gebiet sondern wird durch Gebäude begrenzt und ist nur mit einem schmalen Zugang mit der Promenade verbunden. Die gedachte Zentrumsfunktion des Marktplatzes ist ebenso kaum gegeben, denn die angrenzenden Gebäude als auch der Platz selbst besitzen keinen Erlebnischarakter oder Aufenthaltsqualität.

Nachdem die Besucherinnen und Besucher den Marktplatz erreicht haben und weiter in das Gebiet vordringen, gelangen sie Richtung Westen zu weitläufigen Brachflächen. Die Wege abseits der Promenade sind schlecht auffindbar und weisen einen mangelhaften baulichen Zustand auf. Die historische, sich ebenfalls westlich des Marktplatz gelegene Burgruine Glambeck ist durch Anpflanzungen und eine Umgrenzung verdeckt und wird kaum wahrgenommen. Dass sich unter den Gebäuden am Marktplatz die Ruinen des geschichtsträchtigen Wartturms befinden, ist nicht erkennbar.

Neben den Brachflächen sind es die die weitläufigen Park- und Stellplatzflächen, die den Untersuchungsraum negativ beeinflussen. Die mangelnde Organisation des Parksuchverkehrs führt trotz des hohen Parkplatzangebotes dennoch zu einem hohen Verkehrsaufkommen und es entstehen

Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern. Durch die rein horizontale Ausrichtung der Park- und Stellplatzanlagen und somit hohe Flächeninanspruchnahme werden Freiräume und Wegeverbindungen verhindert.

Die Appartementanlagen und Bungalows der Feriensiedlung sowie die IFA-Fernblickhäuser sind neben dem Meerwasserwellenbad die prägnanten Gebäude in Burgtiefe. Ihr Ensemble-Charakter ist erhalten, wird jedoch durch Veränderungen an den Gebäudehüllen beeinträchtigt. Die Gestaltung der Gebäudehülle mehrerer Objekte entspricht nicht der Wertigkeit der denkmalgeschützten Gebäude. Oft beeinträchtigen Verfärbungen und Verschmutzungen das Erscheinungsbild. Aufgrund der veralteten technischen Ausstattung und einer defizitären Dämmung von Gebäudehülle und Einzelteilen ist eine Nutzbarkeit der Gebäude der Feriensiedlung in den Wintermonaten außerdem mit erheblichen Einschränkungen und Kosten verbunden. Ein hoher Modernisierungsbedarf ist gegeben. Für den IFA-Ferienkomplex trifft dieser Modernisierungsbedarf ebenso zu und weitet sich auch auf das Gebäudeinnere aus, denn die Ausstattung ist veraltet und entspricht nicht mehr aktuellen touristischen Ansprüchen. Für das Meerwasserwellenbad sind bislang nur Gestaltungsmängel an der Fassade bekannt, inwiefern ein weiterer Modernisierungsbedarf besteht sollte durch vertiefende Untersuchungen geklärt werden. Ein erheblicher Mangel der technischen Infrastruktur betrifft außerdem die Telekommunikationsanbindung. Geringe Übertragungsraten und Störanfälligkeit entsprechen nicht aktuellen Ansprüchen.

Die auf der Halbinsel erst nachträglich errichteten Gebäude – dazu gehören neuere Bauten im Bereich des Südstrandes sowie die Gebäude am Yachthafen – gliedern sich nicht in den Charakter des Seebades ein. Sie greifen die Gebäudestruktur Jacobsens nicht auf sondern wirken zusammenhangslos in den Raum gesetzt. Leerstand der Gebäude ist überwiegend saisonal bedingt, in den Sommermonaten ist eine gute Vermietbarkeit der Unterkünfte gegeben. Prägnante dauerhafte Leerstände befinden sich jedoch mit dem denkmalgeschützten Haus des Gastes und einem Gebäude am Yachthafen zentral und exponiert im Untersuchungsgebiet. Das Haus des Gastes wird nur temporär für Events vermietet und wirkt ansonsten mitsamt der angrenzenden Wege und Freiflächen vernachlässigt und ungepflegt. Eine konstante Nutzung ist nur nach umfassender Sanierung möglich.

Als Tourismusgebiet kommt den Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben eine besondere Rolle zu, denn die Qualität der Freizeitgestaltung ist bei der Urlaubsortwahl bedeutend. Die Angebote in Burgtiefe sind zwar quantitativ ausreichend, jedoch sind kaum Angebote mit Erlebnischarakter gegeben. Trotz der Küstenlage gibt es kaum Gastronomie mit Meerblick. Die Öffnungszeiten sind im Vergleich mit anderen Urlaubsorten kurz und im Winter schließen viele der Betriebe vollständig. Allgemein ist die touristische Infrastruktur in Burgtiefe primär funktional ausgerichtet.

Trotz der allgemein guten Bedingungen für Fußgängerinnen und Fußgänger besitzen die öffentlichen Erschließungsanlagen an einigen Stellen eindeutige Substanzdefizite (Barrieren, unbefestigte Gehwege, Unebenheiten). Nord- und Süduferpromenade sind unzureichend über Wegeverbindungen für Fußgängerinnen und Fußgänger miteinander verknüpft. Viele Wege verlaufen entlang von Parkplatzanlagen und sind unattraktive Spazierwege. Der zentrale Gebietsbereich ist kaum erschlossen. Aufgrund der gemeinsamen Nutzung mehrerer Wege von Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrern entstehen häufig Konflikte zwischen diesen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern.

Die weitläufigen Grünflächen wurden als naturnahe Flächen ohne Freizeitnutzung angelegt. Während dies in den jungen Jahren des Seebades zu einer Stärkung des Wohlfühlempfindens im Außenraum beitrug, ist heute ein umgekehrter Effekt zu beobachten. Die Grünflächen führen zwar noch immer zu einem Gefühl von Weite und Naturverbundenheit, jedoch wirken sie vor allem ungepflegt und trostlos und laden nicht zum Verweilen ein. Zudem sind kaum Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum gegeben. Vorhandene Spielplätze und Sportflächen verfügen über Funktionsdefizite. Besucherinnen und Besucher finden darüber hinaus nur wenige Angebote für Schlecht-Wetter-Tage. Neben dem FehMare-Erlebnisbad soll das an das IFA-Centrum angegliederte Vitarium bei

Wind und Regen Schutz bieten. Der Glasanbau wirkt jedoch wenig einladend, da sowohl seine bauliche Gestaltung als auch die Ausstattung in die Jahre gekommen sind. Es fehlt an einem einheitlichen Gesamtkonzept.

Durch die vorhandenen Funktions- und Substanzschwächen ist davon auszugehen, dass das Gebiet im Wettbewerb um Ostseebesucherinnen und -besucher ohne erhebliche Investitionen in Gebäude, öffentlichen Raum und Infrastruktur immer deutlichere Verluste erfahren wird. Ein wirtschaftlicher Betrieb wäre in diesem Fall langfristig nur schwer oder nicht möglich.

<b>Funktionsschwächen</b>	
≡	Defizitäre Organisation des ruhenden Verkehrs
≡	Der als Zentrum geplante Marktplatz besitzt weder eine Zentrumsfunktion noch Aufenthaltsqualität
≡	Eine Entrèefunktion des Marktes ist durch bauliche Begrenzungen des Platzes und schmale bzw. un- ausgebaute Wegeverbindungen kaum gegeben
≡	Zentrale Brachflächen prägen das Erscheinungsbild Burgtiefes
≡	Telekommunikationsinfrastruktur entspricht nicht aktuellen Bedarfen
≡	Die Burgruine Glambeck und der Wartturm sind nicht erlebbar bzw. zugänglich
≡	Punktuell ganzjähriger und häufig saisonaler Leerstand
≡	Gastronomie und Einzelhandel besitzen keinen auf Erleben und Genießen ausgerichteten Charakter
≡	Geringes Freizeit- und Gastronomieangebot außerhalb von Haupt- und Nebensaison
≡	Gestaltungs- und Funktionsdefizite von Grün- und Freiräumen
≡	Funktionsdefizite von Sport- und Spielplätzen
≡	Mangel an Begegnungsorten im öffentlichen Raum
≡	Hohe Flächeninanspruchnahme von Park- und Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr
≡	Es fehlt an einer eindeutigen Verkehrsführung Am Yachthafen
≡	Es fehlt an Nord-Süd-Wegeverbindungen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer
≡	Der zentrale Bereich des Untersuchungsgebietes ist kaum erschlossen
<b>Substanzschwächen</b>	
≡	Einschnitte in das städtebauliche Siedlungsbild durch An- und Neubau
≡	Das Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entspricht aufgrund mangelnder Pflege der Gebäudehülle nicht ihrer Denkmalwertigkeit
≡	Mehr als die Hälfte der Gebäude besitzen Modernisierungsbedarf
≡	Die energetische Ausstattung der Gebäude entspricht nicht aktuellen Erfordernissen bzw. Möglichkei- ten
≡	Die Gebäude am Marktplatz sind für ein Ferienzentrum nicht zeitgemäß
≡	Einige Wege besitzen Substanzdefizite
≡	Die stark frequentierte Straße Am Yachthafen besitzt Substanzdefizite

## 8 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

### 8.1 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 nüchternen Charme der 1970er-Jahre-Architektur aus, bieten jedoch – neben den der Seeseite zugewandten Balkons – ausgezeichnete Grundrisse bei einer optimalen Belichtung. Mit der Burgruine Glambeck 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 Touristinnen und 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 auch eine 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 Seebades aus.

## 8.2 Strategische Leitlinien

Die nachfolgenden Leitlinien beschreiben langfristige Ziele und Eigenschaften, an denen sich Entwicklungsentscheidungen für Burgtiefe ausrichten sollen und über die sich die Tiefahalbinsel 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 Glambeck 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.



### **aktiv erleben**

Für einen Aktivurlaub besitzt Burgtiefe die besten Voraussetzungen. Neben einem umfangreichen Angebot an Wassersportarten stehen auch für Ball- und Rollsport sowie Fitnessstraining 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.



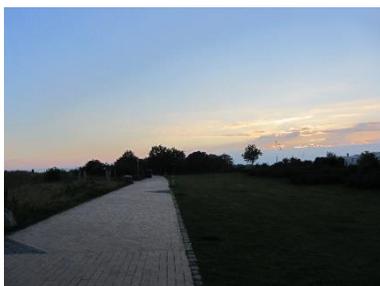
### **mobil erleben**

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 Seebades ein.



### **erleben für alle**

Durch familienfreundliche Strukturen, Barrierefreiheit sowie Freizeitangebote für Jung und Alt ist Burgtiefe ein Urlaubsgebiet, das für alle Personengruppen ein Angebot bereithält. Eine bunte 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.

## 8.3 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 entscheiden, gleichwohl sie in einem synergetischen Zusammenhang zueinander stehen. 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 des Seebades und somit dem Denkmalwert der Sachgesamtheit in Einklang stehen.

### 8.3.1 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-Ferriesiedlung aufgezeigt werden. Eine Berücksichtigung der bereits erfolgten Untersuchung eines exemplarischen Gebäudes der Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung wird empfohlen. Sie ist bei der Hausverwaltung Göllnitz erhältlich. Für die sich im Gebäude Strandpromenade 4 befindliche Wärmestation muss ein Ersatzstandort festgelegt werden.

Die für die Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung bestehende Erhaltungssatzung H-1 soll ausgeweitet werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich weitere bauliche Ergänzungen der bestehenden städtebaulichen Struktur zuordnen und Stilbrüche vermieden werden. Der genaue Umfang und die Gebietsabgrenzung der Erhaltungssatzung müssen in einer vertiefenden Untersuchung definiert werden.

Um die An- und Abreise nach Burgtiefe für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer sowie Mobilitätsformen bedarfsgerecht anzupassen, soll ein Verkehrsgutachten für Burgtiefe erstellt werden. Ein Rückbau der Struktur der autogerechten Stadt zur Gewinnung von Freiflächen und Stärkung umweltfreundlicher Mobilitätsformen stehen im Vordergrund. Bis zu zwei sich durch Begrünung dem Landschaftsbild anpassende Parkhäuser, ein verständliches Parkleitsystem, Identifizierung von Standorten für bis zu zwei Ladestationen für Elektroautos, der Ausbau von Fuß- und Radwegen und eine Verbesserung der Anbindung des ÖPNV würden hierzu beitragen. Das Verkehrsgutachten ermittelt Bedarfe und zeigt Lösungsvorschläge auf.

Es ist zudem davon auszugehen, dass eine Änderung bestehender B-Pläne zur Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes notwendig ist. 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.

#### Maßnahmen: Burgtiefe gesamt

- > Energetisches Quartierskonzept Burgtiefe
- > Umbau und Erweiterung der Energie- und Stromversorgungsanlagen
- > Ausweitung Erhaltungssatzung
- > Verkehrsgutachten
- > Bauleitplanung
- > Breitbandausbau

### 8.3.2 Feriensiedlung

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

Durch die Unterschutzstellung der Ferriesiedlung als Bestandteil der Sachgesamtheit wird ein Erhalt des Charakters der Gebäude gewährleistet. Um den Eigentümerinnen und Eigentümern den Umgang mit der Bausubstanz zu erleichtern und denkmalwidrigen Änderungen vorzubeugen, sollte ein leicht verständliches Gestaltungshandbuch als Wegweiser für den Umgang mit der Bausubstanz aufgestellt werden. 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 derzeit ungenutzte Freifläche in der Mitte der Ferriesiedlung 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 im B-Plan Nr. 106 und Beschluss desselben 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.

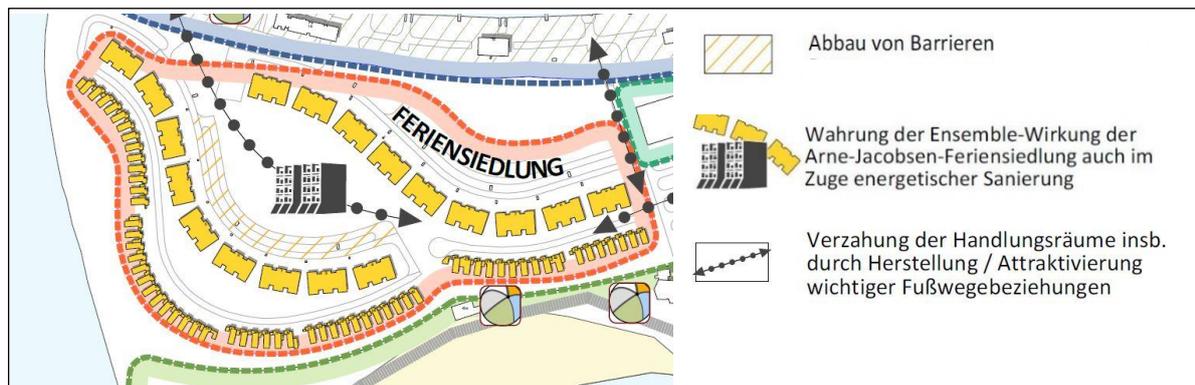


Abbildung 42: Kartenausschnitt Handlungsräume Ferriesiedlung (complan Kommunalberatung, 2016)

#### Maßnahmen: Ferriesiedlung

- > Gestaltungshandbuch Ferriesiedlung
- > Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von bis zu 78 Wohngebäuden
- > Herstellung von Wegen: Verbindung Yachthafen zur Südstrandpromenade
- > ggf. Gestaltungssatzung Ferriesiedlung

### 8.3.3 Ankommen

Durch das unter 8.3.1 für die gesamte Halbinsel genannte Verkehrsgutachten konkretisiert die Maßnahmen für den Handlungsraum *Ankommen*. Ein Fokus liegt hierbei auf der Änderung der Parkplatzanlage Am Yachthafen. Durch den Bau eines Parkhauses auf der Fläche der aktuell ebenerdigen Parkplatzanlage wird den Besucherinnen und Besuchern Burgtiefes direkt an der Zufahrt ins Gebiet eine Parkmöglichkeit gegeben, 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. Die Umsetzungsfähigkeit der Maßnahme sowie die tatsächlich erwartbaren Auswirkungen müssten durch ein Verkehrskonzept konkretisiert werden. Inwiefern Interesse einer Kooperation seitens der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG zur Integration der privaten Stellplatzflächen in das Parkhaus besteht, wird mit der Hotelbesitzerin abgestimmt. Auf der durch den Bau des Parkhauses 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.

Ob ein weiteres Parkhaus auch für die Parkplatzanlage Am Südstrand zu empfehlen ist, wird durch das Verkehrsgutachten geprüft. Eine Entsiegelung des südlichen Bereiches des Parkplatzes soll auch für den Fall, dass kein Parkhaus errichtet wird, stattfinden. 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 diesen im Verkehrsgutachten zu konkretisierenden Maßnahmen müssen im Handlungsraum *Ankommen* außerdem Substanzdefizite an den stark frequentierten Straßen Am Yachthafen und Strandallee behoben werden. Die bestehenden ÖPNV-Haltestellen sollen 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-

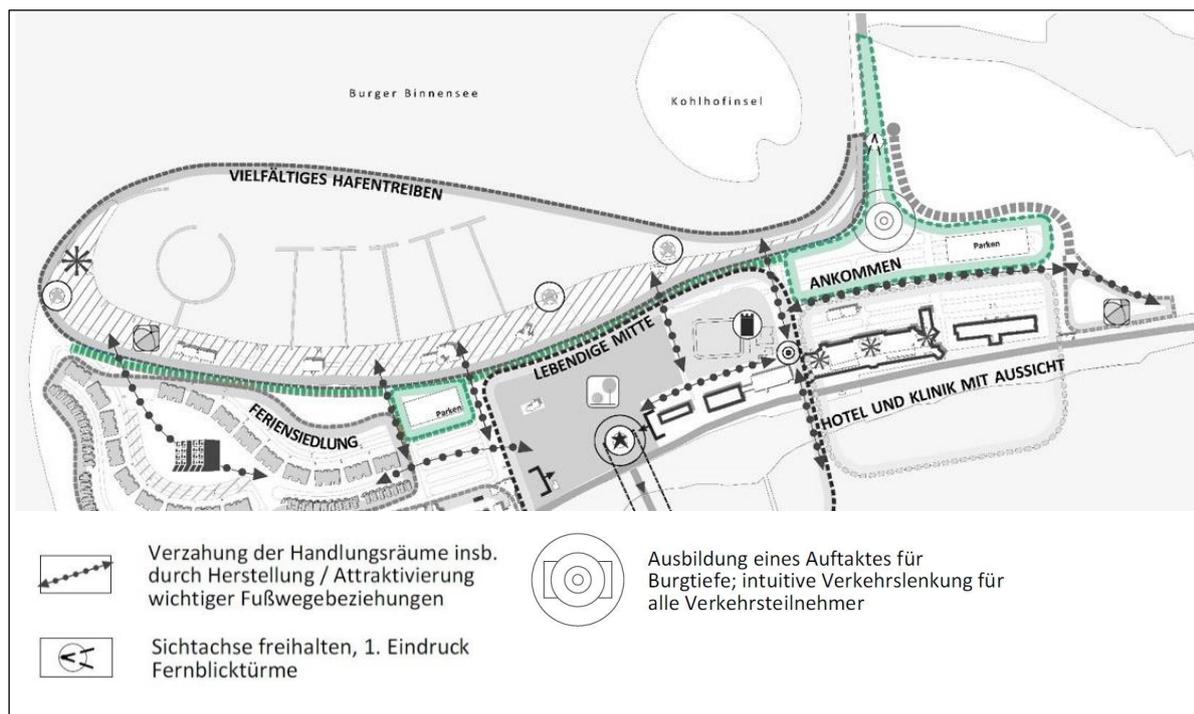


Abbildung 43: Kartenausschnitt Handlungsraum Ankommen: Parkplatzanlage Am Südstrand und Parkplatzanlage Am Yachthafen (complan Kommunalberatung, 2016)

## Maßnahmen: Ankommen

- > Änderung der Straßen Am Yachthafen/ Strandallee
  - > Wartehäuschen Bushaltestellen West und Yachthafen
- Umsetzung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens:
- > Änderung Parkplatzanlage Am Yachthafen inkl. Errichtung Parkhaus
  - > Änderung Parkplatzanlage Am Südstrand und ggf. Errichtung Parkhaus

### 8.3.4 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 Glambeck, die angrenzende Brachfläche Spielwiese, die Brachfläche des abgebrannten Sportparks sowie den südlichen Bereich der Parkplatzanlage Am Südstrand. 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.

#### Allgemein 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 Tiefenhalbinsel. Ein gestaltetes, durch den zentralen Gebietsbereich verlaufendes Wegenetz führt die Fußgängerinnen und 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 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 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. Der Restbestand des Wäldchens soll zur Aufrechterhaltung des naturbezogenen Erholungscharakters und des Schutzes der Nestkolonie der Saatkrähe erhalten bleiben.

Das an den Platz angrenzende 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 Glambeck als Eventfläche umgestaltet werden. Eine weiterhin enge Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist hierfür unerlässlich. Für die westlich angrenzende Brachfläche des ehemaligen Sportparks ist eine generationengerechte Spiel- und Sportfläche vorgesehen. Das für das Flurstück dieser Brachfläche bestehende Erbpachtverhältnis muss zeitnah aufgelöst werden.

Zur Schaffung eines touristischen Ankerpunktes wird der Bau einer Seebrücke angestrebt. Als Vorbereitung für diese Baumaßnahme wird aktuell ein erster Ideenwettbewerb zur möglichen Gestaltung einer Seebrücke durchgeführt. 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. Dementsprechend werden auch drei verschiedene Kosten- und Finanzierungsübersichten aufgestellt werden. Welche dieser Optionen letztlich weiterverfolgt wird, ist von einer gesonderten politischen Entscheidung abhängig. Auf deren Basis ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Fortschreibung der VU 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 Warturm 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 Warturm 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 Eigentümer der Spielwiese baut Hotel**

Diese Option setzt voraus, dass der aktuelle Eigentümer der Spielwiese zeitnah einen seit Jahren vorgesehenen Hotelneubau realisiert. 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 zu 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 Investors denkbar. Bis zum jetzigen Zeitpunkt war es nicht möglich, mit dem Eigentümer in konstruktive Verhandlungen zu treten.



Abbildung 44: Kartenausschnitt Handlungsraum Lebendige Mitte, Option 1 (complan Kommunalbera-

Für das weitere Vorgehen in diesem Bereich bietet sich folgendes Vorgehen an: Im ersten Schritt erfolgt der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Planbereich. Nach diesem Aufstellungsbeschluss stimmt die Stadtpolitik über eine der drei beschriebenen Optionen ab, um nach der Teilfortschreibung der VU den städtebaulichen Realisierungswettbewerb entsprechend der dann beschlossenen Entwicklungsziele für das betroffene Gebiet vorzubereiten und durchzuführen.

## 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) (Option 1 +2)
  - > Rechtsgutachten Rückführungs- / Enteignungsverfahren Kaufvertrag
  - > Rechtsgutachten zur Bewertung des Grundstücks
  - > Simultandolmetscher
  - > Aufhebung Erbpachtverhältnis Flurstücke 3/377, 3/388
  - > Flächenerwerb Kaufmann Betz, 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 Glambeck
  - > Änderung/ Ausbau Marktplatz
  - > Herstellung Spiel- und Sportfläche
  - > Herstellung von Wegen: Wegenetz rund um den Marktplatz
  - > Beseitigung baulicher Anlagen: Am Südstrand 1 (Tennisanlagen)
  - > Errichtung Tennisvereinsheim und zugehöriger Sportanlagen

### 8.3.5 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

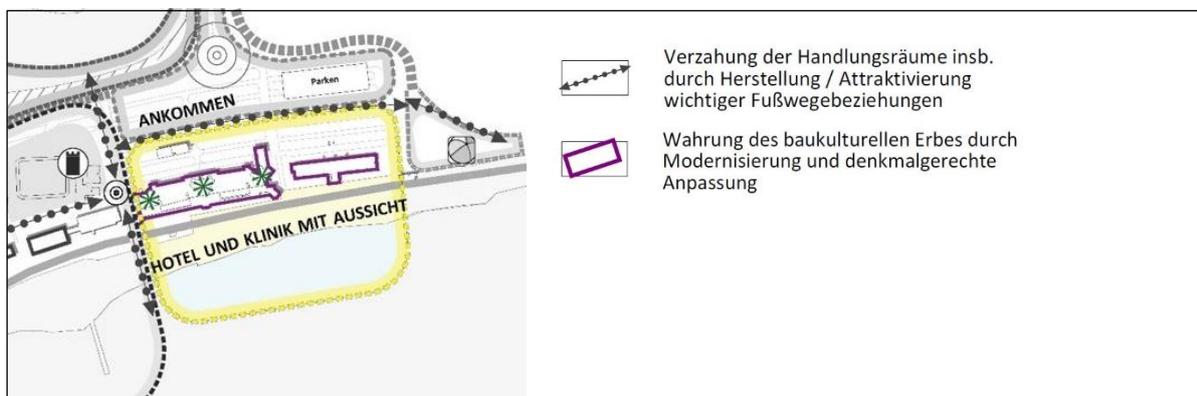


Abbildung 45: Kartenausschnitt Handlungsraum Hotel und Klinik mit Aussicht (complan Kommunalberatung, 2016)

## Maßnahmen: Hotel und Klinik mit Aussicht

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

### **8.3.6 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 Seebad. Eine Behebung der Substanzschwächen der Gebäude sollte unterstützt werden, so dass das Seebad als Ganzes erhalten bleibt und ein ansprechendes Erscheinungsbild besitzt – auch außerhalb des Denkmalbereichs.

Die Funktionsschwächen der vorhandenen Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und ältere Generationen im öffentlichen Raum sollen durch Aufwertung behoben werden. Der Spielplatz-West kann aufgrund seines Flächenumfangs und angrenzender Freiflächen zu einem Abenteuerspielplatz umgebaut werden, der somit eine besondere Attraktion am westlichen Gebietsrand darstellt und sowohl von Badegästen als auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der Feriensiedlung genutzt werden kann. Der Spielplatz soll auf eine Nutzung durch Kinder zwischen vier bis 12 Jahre ausgerichtet sein.

Der Spielplatz Burgtiefe-Mitte soll ebenso eine Aufwertung erfahren. Aufgrund der begrenzten räumlichen Begebenheiten und in Abgrenzung zum Entwicklungsziel des Spielplatzes Burgtiefe-West liegt hierbei der Fokus auf der Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an das Bistro Kussmann ist diese Nutzergruppe außerdem zu empfehlen, da somit Eltern die Gastronomie besuchen und zugleich die spielenden Kinder beaufsichtigen können. Ob seitens des Bistros Kussmann Interesse an einer Privatisierung der Fläche besteht, sollte geprüft werden.

Die westlich des Hotel Bene gelegene Grünanlage inkl. der hier integrierten Boule-Bahn soll durch Umgestaltung und eine Ergänzung mit Stadtmöbeln aufgewertet werden. Es wird somit eine generationenübergreifende Aufenthaltsmöglichkeit geschaffen. Hierbei ist die Berücksichtigung einer Veränderung der derzeit nördlich der Fläche verlaufenden, unbefestigten Wegeverbindung zur Parkplatzanlage Am Südstrand wichtig, um die hier im Rahmen der Umgestaltung der Parkplatzanlage neu entstehende Wegeverbindung bis zur Südstrandpromenade weiterzuführen. Durch eine Bepflanzung der an die Südstrandpromenade angrenzenden Grünflächen soll ein Sichtschutz zwischen den privaten Gärten und der öffentlichen Wegeverbindung geschaffen werden, so dass öffentlicher und privater Raum deutlich voneinander getrennt sind.

Entlang des Biotops und Vogelschutzgebietes zwischen dem IFA-Ferienkomplex und Sahrensdorfer 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.

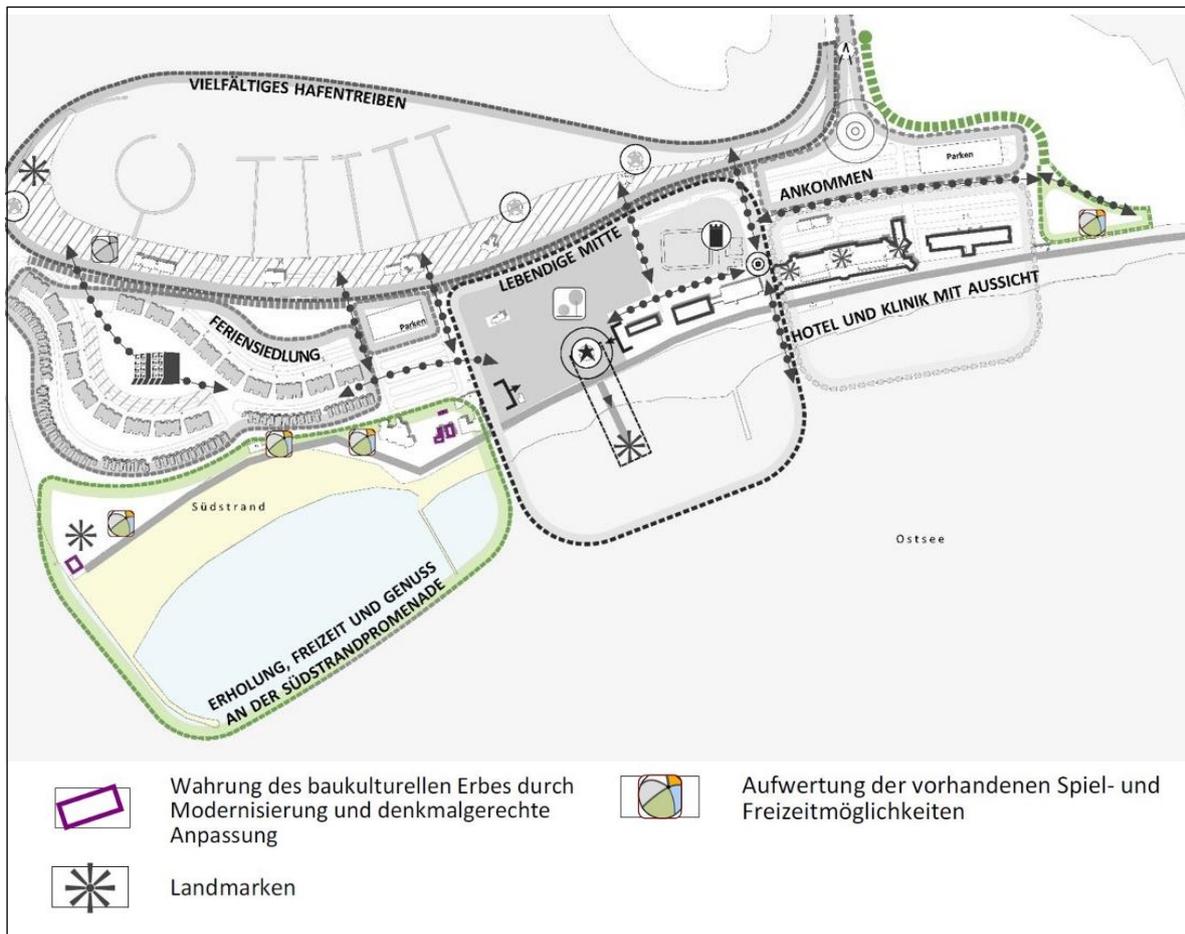


Abbildung 46: Kartenausschnitte Handlungsraum Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade (complan Kommunalberatung, 2016)

### Maßnahmen: Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade

- > Sanierung von einem Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf (Café Sorgenfrei)
- > Sanierung von drei Gebäuden mit mittlerem Sanierungsbedarf (Gebäude des Haus am Strand)
- > Änderung Spielplatz Burgtiefe-West
- > Änderung Spielplatz Burgtiefe-Mitte
- > Änderung Grünanlage inkl. Qualifizierung Boule-Bahn
- > Naturerlebnis- und Lehrpfad

### 8.3.7 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 wird eine geschwungene Wegebeziehung für 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 zu errichtende Gastronomieangebote, Grillstandorte sowie öffentliche Sanitäranlagen ergänzen die bestehende touristische Infrastruktur. Westlich des in den Burger Binnensee ragenden Zipfel wird eine aufgeständerte Terrasse als Aufenthaltsort für Gäste einer Gastronomie dienen. An der Spitze des Zipfels wird ein Aussichtsturm errichtet. 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.

Um eine Nutzung des zurzeit leerstehenden Hafenzweckbaus Am Yachthafen 8-12 zu ermöglichen, sollte eine Sanierung desselben erfolgen.

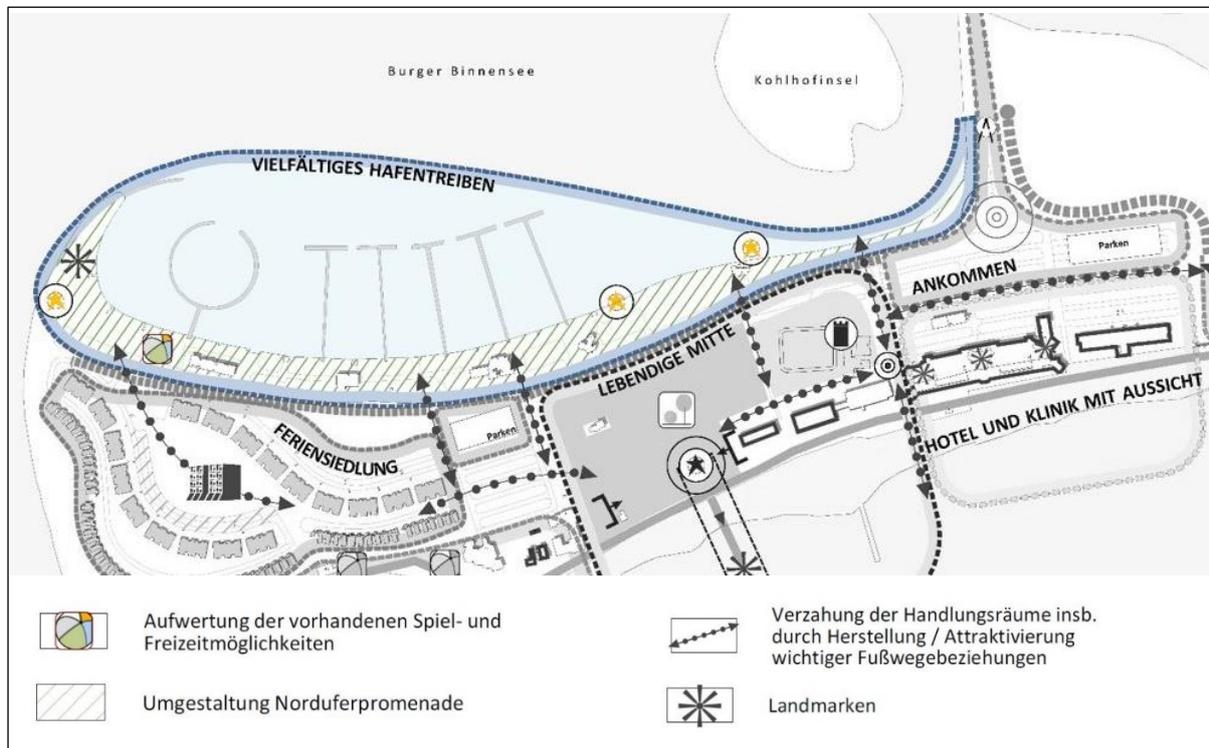


Abbildung 47: Kartenausschnitt Handlungsräume Vielfältiges Hafentreiben (complan Kommunalberatung, 2016)

### Maßnahmen: Vielfältiges Hafentreiben

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

## 9 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. Die den Maßnahmen zugeordneten Kosten bilden eine Schätzung der Gesamtkosten der jeweiligen Maßnahme ab. Ob eine Förderung des unrentierlichen Anteils einer Maßnahme durch das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz 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 Städtebaulicher Denkmalschutz ist die Behebung städtebaulicher Missstände.

### 9.1 Maßnahmen der Vorbereitung (A)

Maßnahme Nr. A1	Realisierungswettbewerb Lebendige Mitte
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	Für das Areal mit Marktplatz, Servicegebäuden, FehMare inkl. dem denkmalgeschützten Meerwasserwellenbad, Haus des Gastes, Burgruine Glambeck, Spielwiese, der versiegelten Brachfläche des abgebrannten Sportparks sowie der Parkplatzanlage Am Südstrand soll ein Realisierungswettbewerb zur Stärkung der Entrée- und Zentrumsfunktion ausgelobt werden. Im Ziel stehen ein weitflächiger, multifunktional nutzbarer Platz mit angrenzenden Freizeitfunktionen und abgehendem Wegenetz. Der Realisierungswettbewerb berücksichtigt den geplanten Neubau eines Hotels im südwestlichen Bereich der Spielwiese, die mögliche Errichtung einer Seebrücke sowie die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation mit Aufenthaltsqualität
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	100.000

Maßnahme Nr. A2	Energetisches Quartierskonzept Burgtiefe
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	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.
Träger	Stadt Fehmarn oder Stadtwerke
Städtebauliche Ziele	Sicherung und Erhalt der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	60.000

Maßnahme Nr. A3	Ausweitung Erhaltungssatzung
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	Die für die Arne-Jacobsen-Feriensiedlung bestehende Erhaltungssatzung H-1 soll ausgeweitet werden. Der genaue Umfang und die Gebietsabgrenzung der Erhaltungssatzung müssen in einer vertiefenden Untersuchung definiert werden.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Sicherung des städtebaulichen Charakters Burgtiefes
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	20.000

Maßnahme Nr. A4	Gestaltungshandbuch Feriensiedlung
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	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"> <li>• Fassadengestaltung</li> <li>• energetische Gebäudesanierung</li> <li>• Anbringung von Unterstellungsmöglichkeiten für Fahrräder</li> <li>• Unterstellmöglichkeiten an den Eingängen</li> <li>• Abdeckung von Balkonen</li> </ul>
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Sicherung des städtebaulichen Charakters der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	30.000

Maßnahme Nr. A5	Gestaltungssatzung Feriensiedlung
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Sicherung des städtebaulichen Charakters der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	20.000

Maßnahme Nr. A6	Verkehrsgutachten
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	Zur Vorbereitung verkehrsbezogener Maßnahmen ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens erforderlich. Hierbei sollen insbesondere die Umsetzung nachfolgender Aspekte berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bis zu zwei Parkhäuser</li> <li>• Parkleitsystem</li> <li>• Standorte für bis zu zwei Ladestationen für Elektroautos</li> <li>• Ausbau von Fuß- und Radwegen</li> <li>• Verbesserung der Anbindung des ÖPNV</li> </ul>
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Reduzierung des Parksuchverkehrs Am Yachthafen, Verringerung der Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	30.000

Maßnahme Nr. A7	Bauleitplanung
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	Im Verlauf der Sanierungstätigkeit wird eine Anpassung der Bebauungspläne notwendig sein.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen.
Umsetzungszeitraum	fortlaufend
Kosten in EUR	60.000

## 9.2 Maßnahmen der Durchführung (B und C)

### B: Ordnungsmaßnahmen

Maßnahme Nr. B1	Erwerb Haus des Gastes
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
Beschreibung	Erwerb des Flurstücks 3/392 (4.002 m <sup>2</sup> ) und des Gebäudes Haus des Gastes als Voraussetzung für die Entwicklung als Gemeinbedarfseinrichtung (Tourismusinformation mit Veranstaltungsräumlichkeiten).
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Sicherung und Erhalt der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	1.600.800

Maßnahme Nr. B2	Flächenerwerb Spielwiese
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 <sup>2</sup> ) als Voraussetzung zur Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation, Erhalt des Seebadcharakters
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	9.705.960

Maßnahme Nr. B3	Flächenerwerb Kaufmann Betz
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
Beschreibung	Erwerb des Flurstücks 3/385 (543 m <sup>2</sup> ) als Voraussetzung zur Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	220.000

Maßnahme Nr. B4	Umzug Kaufman 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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	10.000

Maßnahme Nr. B5	Beseitigung baulicher Anlagen: Zur Strandpromenade 2-4
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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	30.000

Maßnahme Nr. B6	Freilegung und Sicherung Wartturm
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 2. Bei der Sicherung ist eine Erlebarmachung der Ruinen in Verbindung mit der Eventfläche Burgruine Glambeck zu berücksichtigen.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Sicherung historischer Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	100.000

Maßnahme Nr. B7	Beseitigung baulicher Anlagen: Tennisclub Burg, Am Südstrand 1
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.4 Freilegung von Grundstücken
Beschreibung	In Abhängigkeit von den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte ist eine Verlegung der Tennisanlagen notwendig, um Nutzungskonflikten entgegen zu wirken. Ein Rückbau des Vereinsheims und der zwei Tennisplätze sowie des einen Lagerplatzes ist dementsprechend notwendig.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Nutzungskonflikte verhindern
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	15.000

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 den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte ist ggf. eine Nutzung der Fläche vorgesehen. Eine vorhandene Rest-Brandruine (Bodenplatte mit Pfeilern) muss beseitigt werden, um die Fläche nutzen zu können.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	15.000

Maßnahme Nr. B9	Wartehäuschen Bushaltestellen West und Yachthafen
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Beschreibung	Erichtung je eines Wartehäuschens mit elektronischer Anzeigentafel, Beleuchtung und Sitzmöglichkeiten an den Bushaltestellen West und Yachthafen. Ein Betrieb durch solare Energie ist zu prüfen.
Träger	Autokraft GmbH, Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	25.000

Maßnahme Nr. B10	Änderung von Straßen: Am Yachthafen
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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	300.000

Maßnahme Nr. B11	Änderung Parkplatzanlage Am Yachthafen inkl. 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 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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Verringerung der Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs, Verringerung des Parksuchverkehrs auf der Straße Am Yachthafen.
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	6.000.000

Maßnahme Nr. B12	Änderung Parkplatzanlage Am Südstrand und ggf. Errichtung Parkhaus
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Beschreibung	Die Parkplatzanlage Am Südstrand soll gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens umgestaltet werden. Sofern das Verkehrsgutachten die Errichtung eines Parkhauses empfiehlt, müssen Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Eine Entsiegelung des südlichen Bereiches des Parkplatzes soll auch für den Fall, dass kein Parkhaus errichtet wird, stattfinden. Auf 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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Verringerung der Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs, Verringerung des Parksuchverkehrs Am Yachthafen.
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	4.000.000

Maßnahme Nr. B13	Herstellung Veranstaltungsfläche Burgruine Glambeck
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Beschreibung	Die denkmalgeschützte Burgruine Glambeck 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 dementsprechend angepasst werden. Dies betrifft insbesondere den Einbezug der freigelegten Ruinen des Wartturms.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, historisch bedeutsame Bausubstanz erhalten und erlebbar machen
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	650.000

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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Sichtachsen ermöglichen, Schaffung einer offenen Eingangssituation mit Aufenthaltsqualität
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	300.000

Maßnahme Nr. B15	Herstellung von Wegen: 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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Vernetzung von Stadträumen, Schaffung kurzer Wege
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	300.000

Maßnahme Nr. B16	Herstellung von Wegen: 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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Vernetzung von Stadträumen, Schaffung kurzer Wege, zentralen Gebietsraum zur Nutzung öffnen
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	250.000

Maßnahme Nr. B17	Änderung Grünanlage inkl. Qualifizierung Boule-Bahn
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Beschreibung	Die westlich des Hotel 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 ausgebaut. Durch die Anpflanzung von Sträuchern o.ä. entlang der nördlich an die Südstrandpromenade angrenzenden Grünfläche soll die Blickbeziehung zu den Bungalows gebrochen werden.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	25.000

Maßnahme Nr. B18	Änderung Spielplatz Burgtiefe-West
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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	100.000

Maßnahme Nr. B19	Änderung Spielplatz Burgtiefe-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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	15.000

Maßnahme Nr. B20	Naturerlebnis- und Lehrpfad
Zuordnung	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.
Träger	Stadt Fehmarn, ggf. Umweltschutzorganisation
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Naturraum erlebbar machen
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	15.000

Maßnahme Nr. B21	Umbau und Erweiterung der Energie- und Stromversorgungsanlagen
Zuordnung	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.
Träger	Eigentümer der Netze
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	Hier nicht relevant

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 soll ein Ideenwettbewerb stattfinden.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	4.080.000

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 Br.119. Eine Förderung erfolgt über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung
Träger	TSF, Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	10.400.000

### C: Baumaßnahmen

Maßnahme Nr. C1	Modernisierung denkmalgeschützte 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.
Träger	IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co.KG
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	4.500.000

Maßnahme Nr. C2	Modernisierung denkmalgeschütztes Vitamar
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Beschreibung	Modernisierung des denkmalgeschützten Hotelgebäudes Vitamar inkl. vorbereitender Gutachten und Sanierungskonzept.
Träger	IFA Ferien-Centrum Südstrand GmbH
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	1.035.000

<b>Maßnahme Nr. C3</b>	<b>Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von bis zu 78 Wohngebäuden</b>
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.
Träger	private Eigentümerinnen und Eigentümer
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	fortlaufend
Kosten in EUR	900.000

<b>Maßnahme Nr. C4</b>	<b>Modernisierung von einem Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf</b>
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Beschreibung	Modernisierung von einem Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf (Café Sorgenfrei).
Träger	private Eigentümerinnen und Eigentümer
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	60.000

<b>Maßnahme Nr. C5</b>	<b>Modernisierung von vier Gebäuden mit mittlerem Sanierungsbedarf</b>
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Beschreibung	Modernisierung von drei Gebäuden mit mittlerem Sanierungsbedarf (Gebäude des Haus am Strand, Hafenzweckbau)
Träger	private Eigentümerinnen und Eigentümer
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	90.000

<b>Maßnahme Nr. C6</b>	<b>Denkmalgerechte Sanierung und Anpassung Meerwasserwellenbad (FehMare)</b>
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 Glambeck, dem IFA-Komplex sowie der Gebäude der Arne-Jacobsen-Feriansiedlung zur Sachgesamtheit Ostseeheilbad 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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	2.940.000

Maßnahme Nr. C7	Sanierung und Nutzungsänderung denkmalgeschütztes Haus des Gastes
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Beschreibung	Das Haus des Gastes (Grundfläche: ca. 1600 m <sup>2</sup> ) 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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	2.000.000

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 den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte ist eine Verlegung der Gemeinbedarfsanlage (Vereinsheim und Tennisplätze) notwendig, um Nutzungskonflikten entgegen zu wirken. Ein möglicher Ersatzstandort muss dementsprechend im Rahmen des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte aufgezeigt werden.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Nutzungskonflikte verhindern
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	75.000

Maßnahme Nr. C9	Herstellung Spiel- und Sportfläche
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Beschreibung	Die Brachfläche des abgebrannten Sportparks (Flurstück 3/377) soll in Anlehnung an die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs Lebendige Mitte als generationengerechte Spiel- und Sportfläche umgebaut werden. Da die Bodenplatte des abgebrannten Sportparks noch vorhanden ist, muss ggf. eine Freilegung des Areals erfolgen.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Funktionsschwächen beheben, Brachflächen durch Nutzbarmachung reduzieren.
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	200.000

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.
Träger	Zweckverband oder andere
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	langfristig
Kosten in EUR	500.000

### 9.3 Maßnahmen der Abwicklung (D)

Maßnahme Nr. D1	Sanierungsträger
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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	840.000

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
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 Niederlanden befindet. Da das Grundstück bei der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der damit einhergehenden Attraktivierung der Tiefenthalbinsel 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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	5.000

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)
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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Behebung von Funktions- und Substanzschwächen
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	5.000

Maßnahme Nr. D4	Simultandolmetscher
Zuordnung	Maßnahmen der Abwicklung B 3.4 Sonstige Beauftragte
Beschreibung	Für die Verhandlungen mit dem niederländischen Investor van-Herk-Groep wird ein Simultandolmetscher benötigt.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	Sicherung des städtebaulichen Charakters der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	1.500

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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	fortlaufend
Kosten in EUR	7.000

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.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	fortlaufend
Kosten in EUR	1.200

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 der Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie Schleswig-Holstein vorzulegen. Hierzu gehört auch eine zusammenfassende Einschätzung (Evaluierung) der Gesamtmaßnahme.
Träger	Stadt Fehmarn
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	nach Abschluss der Sanierung
Kosten in EUR	30.000

## 9.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

### Kostenübersicht

Angaben in T€

Ausgabenart		Option 1	Option 2	Option 3
<b>B 1</b>	<b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>			
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB	365.000	365.000	365.000
B 1.2	Übergeordnete Konzepte			
<b>B 2</b>	<b>Maßnahmen der Durchführung</b>			
<b>B 2.1</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken	11.526.760	11.526.760	2.947.200
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung			
B 2.1.3	Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben	10.000	10.000	10.000
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken	160.000	160.000	160.000
B 2.1.5	Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken			
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	26.460.000	26.460.000	26.460.000
B 2.1.7	Änderung von öffentlichen Versorgungseinrichtungen			
B 2.1.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich			
<b>B 2.2</b>	<b>Baumaßnahmen</b>			
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	7.085.000	7.085.000	7.085.000
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde			
B 2.2.3	Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde			
B 2.2.4	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter			
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	5.215.000	5.215.000	5.215.000
B 2.2.6	Verlagerung und Änderung von Betrieben			
<b>B 2.3</b>	<b>Sonstige Maßnahmen der Durchführung</b>			
B 2.3.1	Maßnahmenbedingte Rechtsansprüche Dritter			
B 2.3.2	Härteausgleich			
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken			
B 2.3.4	Verfügungsfonds			
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum			
<b>B 3</b>	<b>Maßnahmen der Abwicklung</b>			
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger	840.000	840.000	840.000
B 3.2	Programmspezifisches Management			
B 3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung			
B 3.4	Sonstige Beauftragte	10.000	10.000	10.000
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	10.000	10.000	10.000
B 3.6	Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen			
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung	31.200	31.200	31.200
	<b>insgesamt</b>	52.462.199	52.462.199	43.288.932

## Finanzierungsübersicht

Angaben in T€

Einnahmeart		Option 1	Option 2	Option 3
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sowie entsprechende Wertsteigerungen für nicht mit Städtebauförderungsmitteln erworbene privat nutzbare Grundstücke der Gemeinde gemäß C 8.5 Absatz 6	2.938.540	3.395.238	3.395.238
A 6.2.5 (2) Nr. 2	im Zuge der Gesamtmaßnahme aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen erzielte Einnahmen, soweit sie nicht einer Einzelmaßnahme als rentierliche Kostenanteile zugeordnet sind (z. B. Ablösebeträge gemäß § 50 LBO)			
A 6.2.5 (2) Nr. 3	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 und anderen Vermögensgegenständen des städtebaulichen Sondervermögens sowie Wertausgleichszahlungen der Gemeinde bei einer vorzeitigen Überführung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 in das gemeindliche Liegenschaftsvermögen (A 7.5 Absatz 6)		9.133.960	
A 6.2.5 (2) Nr. 4	Erlöse aus der Veräußerung baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Bestellung von Erbbaurechten für Grundstücke gemäß A 7.5 Absatz 1			
A 6.2.5 (2) Nr. 5	Überschüsse aus Umlagen im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme			
A 6.2.5 (2) Nr. 6	Zinserträge des städtebaulichen Sondervermögens			
A 6.2.5 (2) Nr. 7	Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte, soweit diese aus dem städtebaulichen Sondervermögen gewährt worden sind			
A 6.2.5 (2) Nr. 8 in Verbindung mit A 7.3 (1) Nr.2	Zuwendungen Dritter, sofern Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzt wurden/werden <sup>4</sup>			
	auf Zuwendungen Dritter zu erbringende gemeindliche Eigenmittel, sofern Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung der Zuwendungen Dritter eingesetzt wurden/werden <sup>4</sup>			
A 6.2.5 (2) Nr. 9	Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Grundstücke des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 und anderer Vermögensgegenstände; hierzu zählen auch Erbbauzinsen für Grundstücke des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1			
A 6.2.5 (2) Nr. 10	Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde gemäß § 135 a Absatz 3 BauGB, soweit die entsprechenden Ausgaben aus dem städtebaulichen Sondervermögen finanziert werden			

Einnahmeart		Option 1	Option 2	Option 3
A 6.2.5 (2) Nr. 11 a)	Beiträge, z. B. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB und Ausbaubeiträge nach dem KAG			
A 6.2.5 (2) Nr. 11 b)	Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter	9.951.000	9.951.000	9.951.000
	auf Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter zu erbringende gemeindliche Eigenmittel	4.589.000	4.589.000	4.589.000
A 6.2.5 (2) Nr. 11 c)	sonstige Mittel Dritter, z. B. Spenden			
A 6.2.5 (2) Nr. 11 d)	Gebühren, z. B. Sondernutzungsgebühren gemäß § 26 StrWG, Parkgebühren			
A 6.2.5 (2) Nr. 11 e)	Entgelte, z. B. Mieteinnahmen, Pachteinahmen			
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenanteile, die von der Gemeinde zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben nach Abschnitt B zu erbringen sind	40.000	40.000	40.000
A 7.3 (1) Nr. 6	Eigenanteile, die von der Gemeinde aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1 zu erbringen sind			
A 6.2.2	von der Gemeinde bereitgestellte Eigenmittel <sup>5,6</sup>	11.647.886	8.451.000	8.437.898
	von Dritten gemäß A 6.2.2 Absatz 3 finanzierte Eigenmittel der Gemeinde <sup>5,6</sup>			
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel <sup>7</sup>	23.295.773	16.902.001	16.875.796
<b>insgesamt</b>		<b>52.462.199</b>	<b>52.462.199</b>	<b>43.288.932</b>

## 10 Verfahrensrechtliche Abwägung

Mit den VU gemäß § 141 BauGB wird die Notwendigkeit des Einsatzes des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136-191 BauGB geprüft. Liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB vor, können zu ihrer Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen angewendet werden. Der Einsatz einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme dient dem Wohl der Allgemeinheit. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Einsatz einer städtebaulichen Sanierung ist dann erforderlich, wenn im Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen, die im Hinblick auf die Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nur mit dem Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten behoben werden können. Ein Gebiet wird durch den Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wesentlich verbessert und umgestaltet, weil die festgestellten städtebaulichen Missstände behoben werden.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Einsatz einer Sanierungsmaßnahme sind insbesondere:

- > der Nachweis städtebaulicher Missstände (Funktions- und/oder Substanzschwächen),
- > die Darlegung einer städtebaulichen Zielsetzung,
- > die Sicherung der für die Durchführbarkeit benötigten finanziellen Mittel der geplanten Maßnahme,

- > die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Sofern diese Voraussetzungen gegeben sind, ist über die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren oder alternativ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu entscheiden. Soweit der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als nicht erforderlich erachtet wird, kann durch die Festlegung als Erhaltungsgebiet durch Satzung gemäß § 172 BauGB ein alternatives Instrument zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes als Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln des Städtebauförderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz eingesetzt werden. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme kann dabei aus mehreren räumlich zusammenhängenden Sanierungsgebieten und/oder Erhaltungsgebieten bestehen.

## 10.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände

Das Vorhandensein städtebaulicher Missstände ist die Voraussetzung zum Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 BauGB Abs. 2 vor, wenn:

- > „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht – Substanzschwäche – und/oder
- > das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen – Funktionsschwäche –.

Durch die VU wurde bestätigt, dass erhebliche Substanz- und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe, wie in Kapitel 6.46.4 aufgeführt und in der Bestandsanalyse in Kapitel 5 ausführlich dargestellt, vorliegen. Im Hinblick auf die Merkmale des § 136 BauGB Abs. 3 betreffen diese insbesondere:

1. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet (temporär) wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- > die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, (Ferien-) Wohnungen und Arbeitsstätten
- > die Zugänglichkeit der Grundstücke
- > die Nutzungen von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- > die vorhandene Erschließung
- > die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. Die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- > die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes
- > die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs
- > den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die Intensität dieser Missstände im Untersuchungsgebiet ist heterogen. Ihre Behebung liegt im öffentlichen Interesse und macht die Anwendung der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts in unterschiedlichem Ausmaß erforderlich. Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund der festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen das Untersuchungsgebiet ohne beträchtliche Investitionen in Gebäude, öffentlichen Raum und Infrastruktur im Wettbewerb um Ostseebesucherinnen und -besucher zunehmend zurückfallen wird. Die vorhandenen Defizite würden sich in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht verstärken, die vorhandenen Qualitäten und Potenziale würden ungenutzt bleiben.

## **Substanzschwächen**

Die bauliche Beschaffenheit der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude der Sachgesamtheit weist eindeutige Substanzschwächen auf. Die energetische Ausstattung der Gebäudehüllen entspricht nicht den aktuellen Standards. Veralterte Versorgungsanlagen, unzureichend gedämmte Gebäudehüllen, sanierungsbedürftige Dächer sowie durchlässige Fenster und Türen führen zu erheblichen Energieverlusten und zu einer Beeinträchtigung der Wohnbarkeit insbesondere in den Wintermonaten. Mangelnde Fassadenpflege beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Ensembles. Die zusätzlich als Einzeldenkmal ausgewiesenen Gebäude besitzen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf. Das Haus des Gastes unterliegt aktuell keiner Nutzung und befindet sich in einem verfallenen Zustand. Nur rund ein Drittel der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind barrierefrei ausgebaut.

Durch ungesteuerte An- und Umbauten sowie die nachträglich das Seebad ergänzenden Gebäude sind die Einheitlichkeit und der Charakter der durch Arne Jacobsen geplanten Ferienanlage erheblich beeinträchtigt. Die das Entrée des Gebietes prägenden Gebäude der Touristeninformation und des Einzelhandels am Marktplatz sind veraltet und entsprechen nicht den Ansprüchen an ein modernes Ferienzentrum.

## **Funktionsschwächen**

Das Untersuchungsgebiet weist in Teilbereichen Merkmale der Funktionsschwäche auf, die wesentliche städtebauliche Aufgaben des Ortsteils Burgtiefe erheblich beeinträchtigen. Der zentrale Marktplatz wird seiner Funktion als Empfang, Treff- und Mittelpunkt nicht gerecht. Durch die bestehende Umbauung ist die ursprünglich vorgesehene Entréefunktion nicht gegeben, denn die angrenzenden Gebäude des Marktplatzes schirmen ihn von dem dahinterliegenden Gebiet ab. Es fehlen ausgebaute Wegeverbindungen, die in den östlichen oder zentralen Gebietsbereich führen. Zentrale brach gefallene Bereiche von erheblichem Flächenausmaß, in die Jahre gekommene Freizeitanlagen sowie unterlassene Grünflächenpflege zeugen von einer Vernachlässigung des öffentlichen Raumes.

Für Potenzialflächen werden bereits bestehende Entwicklungsoptionen nicht zielstrebig verfolgt. Dies trifft auch auf den Umgang mit dem historischen Erbe zu, denn die geschichtsträchtige Burgruine Glambeck ist nicht erlebbar und die Reste des Wartturms befinden sich aktuell versteckt unterhalb eines Neubaus aus den 1970er Jahren. Zentrale Aufenthalts- und Begegnungsorte im öffentlichen Raum sind – trotz der gegebenen Flächenpotenziale – nur in geringem Maß vorhanden.

Der Betrieb der touristischen Infrastruktur und Übernachtungsangebote im Untersuchungsgebiet konzentriert sich nahezu vollständig auf die Haupt- und Nebensaison. Das Angebot von Fremdenunterkünften, Gastronomie und Freizeit ist vorrangig funktional ausgerichtet und besitzt keinen auf das Erleben und Genießen ausgerichteten Charakter. Vielmehr orientiert es sich an Mindeststandards. Seit Jahren erfolgen nur geringe private oder gewerbliche Investitionen in die Gebäude und das Umfeld, die zu einer Aufwertung führen könnten. In den Wintermonaten bleibt die Mehrheit der Einrichtungen der touristischen Infrastruktur geschlossen, denn die geringe Besucherzahl ermöglicht dann keinen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb. Hierdurch entsteht ein erhebliches Versorgungsdefizit. Durch fehlende Investitionen in die Telekommunikationsinfrastruktur, die derzeit noch nicht auf Breitband basiert, entspricht diese ebenfalls nicht einem zeitgemäßen Standard.

Die Organisation des ruhenden Verkehrs weist beträchtliche Optimierungsbedarfe auf. Trotz des hohen Angebots an Park- und Stellplatzanlagen ist saisonal ein ausgeprägter Parksuchverkehr gegeben. Er führt neben einer erheblichen Belastung durch Lärm und Emissionen regelmäßig zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern. Diese negativen Umstände behindern auch die Ausbildung einer übersichtlichen Empfangssituation.

Die Raumstruktur des Gebietes ist geprägt durch weitläufige Park- und Stellplatzanlagen und somit eine hohe Flächeninanspruchnahme durch den MIV. Hierdurch wird eine freizeit- und erholungsbezogene Nutzung diverser Flächen sowie die Ausbildung von Wegeverbindungen verhindert und die naturnahe Gestaltung des Erholungs- und Wohnumfelds gestört. Es mangelt an nord-süd-Wegeverbindungen zwischen Südstrandpromenade und der Straße Am Yachthafen sowie den zentralen Gebietsbereich erschließenden Wegen. Die bestehenden Straßen und Wege weisen punktuell Substanzmängel in Form von Barrieren, Unebenheiten und einer unbefestigten Oberfläche auf. Dies trifft insbesondere auf das Areal rund um das denkmalgeschützte Haus des Gastes sowie die Straße Am Yachthafen zu.

## 10.2 Städtebauliche Zielsetzung und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept strategische Leitlinien formuliert und eine Umsetzung derselben in Handlungsräumen vertieft. Das darauf aufbauende Umsetzungskonzept (Kapitel 10) stellt die Umsetzung und Zielerreichbarkeit in Form konkreter Maßnahmen dar und bildet somit die Handlungsgrundlage auf operationeller Ebene.

Mit den Handlungszielen und -räumen sowie dem konkreten Maßnahmenplan liegt der Stadt Fehmarn ein Handlungsprogramm vor, durch dessen Umsetzung die gebietsspezifischen Missstände behoben werden können. Im Ziel steht ein touristisch geprägter Ortsteil, der sich durch eine Kombination von Erholung und Ambiente mit Genuss, Sport und Freizeit definiert. Die denkmalwerte Bausubstanz wird dabei behutsam aktuellen Bedarfen angepasst, um ihre langfristige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu ermöglichen. Dies ist nicht nur für die im Untersuchungsgebiet tätigen Akteure wichtig, sondern von gesamtstädtischer Bedeutung. Der Tourismus bildet den wirtschaftlichen Schwerpunkt der Stadt Fehmarn und Burgtiefe ist der einzige explizit als Seebad entwickelte Ortsteil.

## 10.3 Durchführbarkeit

Im Hinblick auf die Verwaltungskraft und die politische Durchsetzbarkeit einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bestehen keine Bedenken. Die Stadt Fehmarn beschäftigt sich schon über einen längeren Zeitraum intensiv mit der Entwicklung Burgtiefes. Es liegen unterschiedliche Entwicklungsideen und Gutachten vor, die im Rahmen der VU und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts berücksichtigt wurden. Die hier formulierten Maßnahmen sind insbesondere mit den vorliegenden Planungen für die Norduferpromenade abgestimmt. Da die Norduferpromenade bereits im Jahr 2016 umfangreiche Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen unter Federführung des TSF in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfahren wird, braucht sie in den Geltungsbereich der Gesamtmaßnahme nicht einbezogen werden. Umgekehrt gehen von hier wichtige Impulse für die Entwicklung im übrigen Teil des Untersuchungsgebietes aus.

Für die Entscheidung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme muss hinreichende Sicherheit über die für die Durchführung der geplanten Maßnahmen benötigten finanziellen Mittel bestehen. Die Stadt Fehmarn befindet sich in einer defizitären Haushaltslage. Die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln ist deswegen in erheblichem Umfang erforderlich. Die Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz wurde durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheit am 03.12.2014 mit dem Zuwendungsbescheid der IB.SH bestätigt.

Durch die Inanspruchnahme der Städtebaufördermittel kann die Stadt Fehmarn ausreichende finanzielle Kapazitäten zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im vorgeschlagenen Umfang erlangen. Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets bin-

det sich die Stadt Fehmarn dahingehend, die kommunalen Eigenanteile zu den bewilligten Städtebaufördermitteln bereitzustellen. Damit sind diese als gesichert anzusehen, soweit das kommunale Haushaltsrecht dies zulässt.

Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept bzw. im Umsetzungskonzept formulierten Maßnahmen führen nicht nur durch die Umsetzung aller geplanten Maßnahmen, sondern bereits durch die Umsetzung einzelner Maßnahmen zu einer Behebung städtebaulicher Missstände und einer Verbesserung der Gesamtsituation. Sollte aus nicht vorhersehbaren Gründen eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes nicht möglich sein, können dennoch bereits mit der Umsetzung von einzelnen Maßnahmen wichtige Teilziele erreicht werden.

## 10.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der VU wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet sowie Initiativen und Organisationen Burgtiefes gemäß § 137 BauGB am Prozess beteiligt. In einer schriftlichen Eigentümerbefragung sowie in Einzelgesprächen wurden der aktuelle Zustand und die Wünsche bzw. Bedarfe der Beteiligten ermittelt. Zudem wurden drei öffentliche Veranstaltungen ausgerichtet, die über den Beginn der VU und ihre Ergebnisse informierten und Beteiligungsmöglichkeiten zu Planungsideen und Zielen boten. Verfahrensbegleitend wurden Printprodukte versandt und ausgelegt.

Durch die hohe Resonanz der Betroffenenbeteiligung wurde das ausgeprägte Interesse der Akteure an der Entwicklung des Gebietes deutlich. Die Rücklaufquote der Eigentümerbefragung betrug fast 64 %. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind über die Planungen in Burgtiefe informiert und stimmen den Ergebnissen der im Rahmen der VU erstellten Analyse überwiegend zu. Etwa ein Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer ist an energetischen Erneuerungsmaßnahmen an ihren Gebäuden interessiert. Ein barrierefreier Umbau wird von jeder zehnten Eigentümerin bzw. jedem zehnten Eigentümer geplant. Private Modernisierungsmaßnahmen werden allerdings größtenteils nur dann beabsichtigt, sofern Fördermittel in Anspruch genommen werden können. Allgemein hält die weite Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer eine Weiterentwicklung Burgtiefes für sehr wichtig oder wichtig, fast die Hälfte hofft dabei auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Seebades.

Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgeführten Handlungsräume und Maßnahmen wurden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt. Ihre Umsetzung durch die Stadt Fehmarn, den TSF und private Investoren wird somit von der Öffentlichkeit befürwortet werden. Es ist damit zu rechnen, dass auch Einzeleigentümerinnen und -eigentümer Fördermittel in Anspruch nehmen werden.

## 10.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Eine erste verbale Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) fand frühzeitig im September 2015 statt. Dabei wurde den TÖB die Analyse des Gebietes dargestellt und mögliche Entwicklungsoptionen erläutert. Kritik an der grundsätzlichen Entwicklungsstrategie wurde nicht vorgetragen. Anregungen und Bedenken der TÖB flossen in die Analyse und in die Entwicklungsoptionen ein. Im März 2016 fand die abschließende schriftliche Beteiligung der TÖB statt. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind im Anhang in einer Abwägungstabelle dargestellt.

## 10.6 Gesamtabwägung

### **Handlungserfordernisse im Ergebnis der VU**

Durch die VU wurden Funktions- und Substanzschwächen ermittelt, die städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB Abs. 2 in unterschiedlicher Intensität und räumlicher Verteilung hinweisen. Um Burgtiefe als wirtschaftlich tragfähiges Tourismusgebiet weiterentwickeln und die denkmalwerten

Gebäude in ihrem Bestand erhalten zu können, ist eine Behebung dieser Missstände unumgänglich. Die im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeiteten Maßnahmen ermöglichen die Erreichung dieses Ziels. Sie umfassen neben Modernisierungsmaßnahmen an überwiegend privaten und wenigen öffentlichen Gebäuden vor allem eine Behebung der Funktionsdefizite von Grün- und Freiräumen sowie Sport- und Spielplätzen, die Schaffung und Veränderung von Wegeverbindungen sowie die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs. Für den zentralen Gebietsbereich rund um den Marktplatz und die Spielwiese sind eine Neuordnung der Wegebeziehungen sowie der Rück- und Neubau von Gebäuden notwendig. Ziel ist es, einen zentralen Treffpunkt bzw. eine funktionale Mitte für das Gebiet zu schaffen.

Ein Großteil der Maßnahmen liegt im Aufgabenbereich der Stadt Fehmarn, es handelt sich um Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB. Die Gemeinde kann durch die Umsetzung der Maßnahmen als Wegbereiter für private Investitionen agieren. Für die Maßnahmen „Freilegung und Sicherung Wartturm“, „Änderung/ Ausbau Marktplatz“, „Wegenetz rund um den Marktplatz“ und „Modernisierung denkmalgeschütztes Haus des Gastes“ ist durch die Stadt Fehmarn ein Flächenerwerb als Voraussetzung der Erreichung der Entwicklungsziele gefordert. Für die Maßnahme „Herstellung einer Spiel- und Sportfläche“ muss das bestehende Erbpachtverhältnis aufgelöst werden.

Maßnahmen, die sich auf das Eigentum privater Akteure beziehen – wie insbesondere die Gebäudemodernisierung – stellen Baumaßnahmen im Sinne von § 148 BauGB dar und sind vorrangig von den Eigentümerinnen und Eigentümern umzusetzen. Die Umsetzung ist mit privaten Investitionen verbunden, sie kann deshalb nur auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Gemeinde kann hier Anreize durch Wissensvermittlung schaffen, wie etwa durch spezialisierte Beratungsangebote und die Aufklärung über Fördermöglichkeiten.

#### **Empfehlung zur Verfahrensart**

Aus den vorstehend dargelegten Handlungserfordernissen leitet sich die folgende Verfahrenskulisse für einen Einsatz der städtebaurechtlichen Instrumente im Untersuchungsgebiet ab. Es wird für das gesamte Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der Landschaftsschutz-, Strand- und Wasserflächen. (Gesamtfläche: 42,6 ha) die Anwendung einer **städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren** gemäß § 142 BauGB als notwendig angesehen.

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist zum einen die Neuordnung der Flächen und Gebäude rund um den Marktplatz sowie die Schaffung eines vom Marktplatz abgehenden Wegenetzes. Hierdurch wird das Ortsbild erheblich verbessert, die Erschließung des Gebietes erleichtert und eine offene Eingangssituation geschaffen. Raumprägende Brachflächen werden darüber hinaus einer an das Siedlungsbild angepassten Freizeit- und Tourismusnutzung zugeführt und durch den Ausbau neuer Erschließungsanlagen werden Räume verbunden, kurze Wege geschaffen und bislang ungenutzte Flächen erschlossen. Zum anderen ist die Organisation des ruhenden Verkehrs zu optimieren, um den Parksuchverkehr zu verringern. Hierfür wird insbesondere die Errichtung von ein oder zwei Parkhäusern angestrebt. Außerdem werden Substanzschwächen an den Zugangsstraßen behoben.

#### **Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Allgemeinheit. Gemäß § 136 BauGB Abs. 4 sind die privaten und öffentlichen Belange hinsichtlich einer Sanierungsentscheidung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der für eine Ausweisung als Sanierungsgebiet empfohlene Gebietsbereich weist gravierende städtebauliche Missstände auf, die die Nutzung und Entwicklung des gesamten Untersuchungsgebietes bereits jetzt erheblich beeinträchtigen und die sich ohne Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zunehmend verstärken würden. Durch die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen wird dem Wohl der Allgemeinheit Rechnung getragen. Dies überwiegt im Einzelfall gegebenenfalls entgegenstehender Einzelinteressen privater Akteure.

Soweit private Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer durch den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums in besonderer Weise belastet werden, kommen ihnen gleichwohl erhebliche Aufwertungschancen für ihre Grundstücke zu, die durch den möglichen Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie die staatliche Förderung nach § 7h EStG unterstützt werden. Soweit im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet Grunderwerb erforderlich ist, ist insbesondere die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigung (§§ 144, 145, 153 BauGB) und des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) erforderlich. Durch die vorgeschlagene Begrenzung des Sanierungsgebietes wird gleichzeitig die Einbeziehung weiterer, weniger stark betroffener Grundstücke vermieden.

## 10.7 Vorschlag zur Festlegung des Fördergebietes und zeitlichen Begrenzung

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Gebietskulisse sollte gemäß des empfohlenen Verfahrens wie in Abbildung 48 dargestellt festgelegt werden. Für das Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren ist nach § 142 BauGB eine Sanierungssatzung zu erstellen. Bei dem Beschluss der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 BauGB zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die zunächst maximal zulässige Dauer beträgt 15 Jahre, wobei diese Frist durch Beschluss verlängert werden kann.

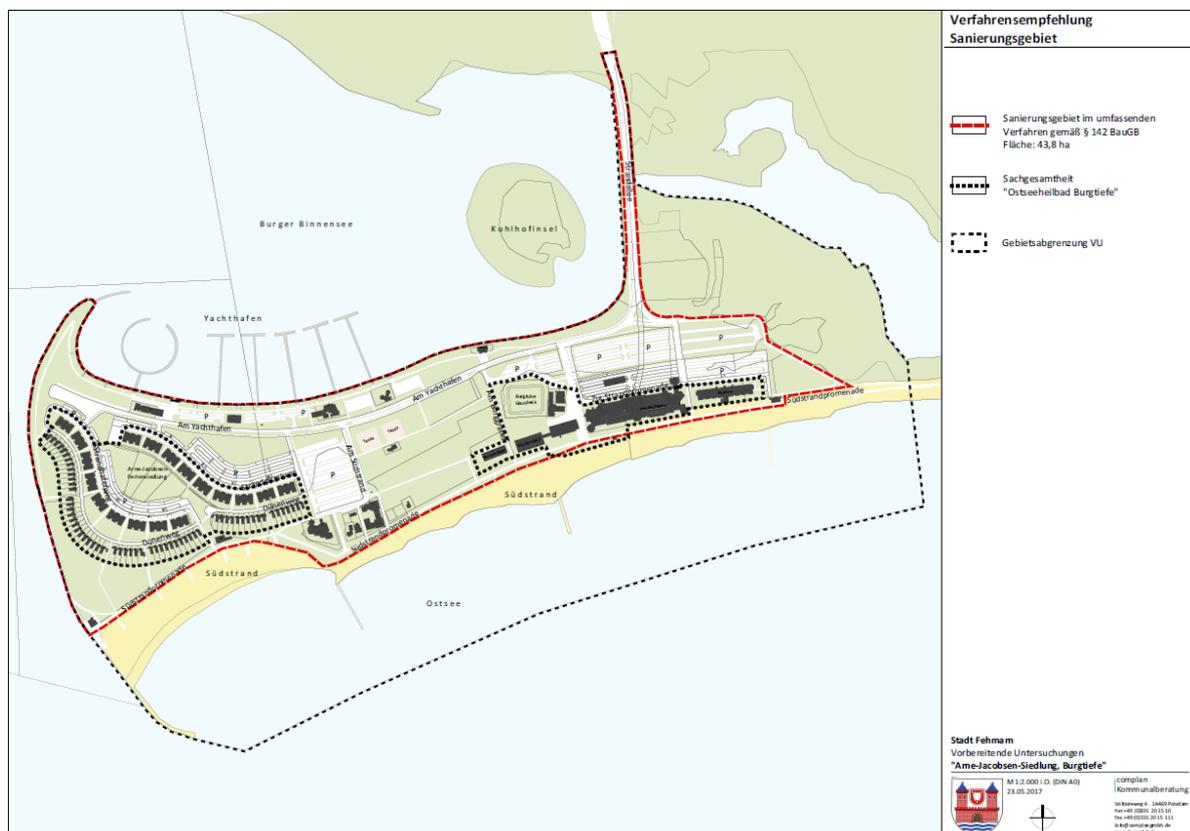


Abbildung 48 Verfahrensempfehlung Burgtiefe (complan Kommunalberatung, 2017)

Für die Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet Burgtiefe wird mit der Inanspruchnahme der vollen Frist von 15 Jahren gerechnet, da die Durchführung der Maßnahme u.a. weitere Gutachten und Planungsverfahren verlangt und mit umfassenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie teilweise mit der Umsetzung privater Investitionen verbunden ist.

## 11 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (complan Kommunalberatung, 2016)	5
Abbildung 2 Arbeitsschritte Konzeption und Beteiligung (complan Kommunalberatung, 2017)	6
Abbildung 3 Wartturm in ursprünglicher Erscheinungsform (links) und Pavillon, heute Standort der Kurverwaltung (rechts) (links: Stadtarchiv, o.J., rechts: complan Kommunalberatung, 2015)	7
Abbildung 4 Ursprünglicher Entwurf von Arne Jacobsen zur Bebauung der Burgtiefe-Halbinsel (Deutsche Bauzeitung 9/1967, S.712f.)	8
Abbildung 5 Einwohner nach Altersgruppen, anteilig (Stadt Fehmarn, 2015)	9
Abbildung 6 Touristische Unterkünfte auf Fehmarn (Juni 2012), basierend auf Daten des Statistikamtes Nord 2012 (TEK 2013, S. 25)	12
Abbildung 7 Regionale Einordnung des Untersuchungsgebietes (Kartengrundlage: google maps, 2016)	19
Abbildung 8 Lage des Untersuchungsgebietes (complan Kommunalberatung nach: Digitaler Atlas Nord, 2015)	20
Abbildung 9 Marktplatz, angrenzende IFA-Fernblickhäuser und FehMare (complan Kommunalberatung, 2015)	21
Abbildung 10 Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung mit Appartementanlagen, Bungalows und weiten Freiflächen (complan Kommunalberatung, 2015)	22
Abbildung 11 Burgruine Glambeck (complan Kommunalberatung, 2015)	24
Abbildung 12 Meerwasserwellenbad (complan Kommunalberatung, 2015)	25
Abbildung 13 Haus des Gastes (complan Kommunalberatung, 2015)	25
Abbildung 14 Denkmalschutz der Gebäude in Burgtiefe (complan Kommunalberatung, 2015)	26
Abbildung 15 Kartenausschnitt: Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung (complan Kommunalberatung, 2015)	28
Abbildung 16 Grundrisse und Lage der Appartements der Ferriesiedlung (Hausverwaltung Göllnitz, 2015)	28
Abbildung 17 Appartementanlagen: Substanzschwächen Fassade (complan Kommunalberatung, 2015)	29
Abbildung 18 Kartenausschnitt Service- und Freizeitkomplex am Markt (complan Kommunalberatung, 2015)	32
Abbildung 19 Kartenausschnitt: IFA-Ferienkomplex (complan Kommunalberatung, 2015)	34
Abbildung 20 IFA Ferienkomplex: Vitarium und Fassade (complan Kommunalberatung, 2015)	34
Abbildung 21 Kartenausschnitt: Gebäude am Yachthafen (complan Kommunalberatung, 2016)	36
Abbildung 22 Kartenausschnitt: Gebäude an der Südstrandpromenade (complan Kommunalberatung, 2015)	38
Abbildung 23 Gebäudezustand insgesamt (Eigentümergefragung 2015)	41
Abbildung 24 Energetische Sanierungsbedürftigkeit nach Gebäudeteilen (Eigentümergefragung 2015, n: 605)	41
Abbildung 25 Umbaumaßnahmen (Eigentümergefragung 2015, n: 605)	42
Abbildung 26 Art der Heizungsanlage (Eigentümergefragung 2015, n: 605; Angabe „Nacht-/Elektrospeicherheizung“ erst in der Auswertung hinzugefügt)	43

Abbildung 27 Nutzung des Eigentums (Eigentümergefragung 2015, n: 605)	44
Abbildung 28 Yachthafen Burgtiefe (complan Kommunalberatung, 2015)	47
Abbildung 29 Midsummer Bulli-Festival, Trauung am Strand (complan Kommunalberatung, 2015)	50
Abbildung 30 Befestigung der Westküste Burgtiefes, Südstrand (complan Kommunalberatung, 2015)	52
Abbildung 31 Grünflächen in Burgtiefe (complan Kommunalberatung, 2015)	53
Abbildung 32 Spielplatz Burgtiefe-West (complan Kommunalberatung, 2015)	53
Abbildung 33 Spielplatz Burgtiefe-Mitte, Spielplatz Burgtiefe-Ost (complan Kommunalberatung, 2015)	54
Abbildung 34 Basketballkorb, Beachvolleyballfeld (complan Kommunalberatung, 2015)	54
Abbildung 35 Boule-Bahn, Schachbrettfeld (complan Kommunalberatung, 2015)	55
Abbildung 36 Brachfläche ehemaliger Sportpark, Brachfläche Spielwiese (complan Kommunalberatung, 2015)	55
Abbildung 37 Fußgängerwege: Südstrandpromenade, Trampelpfad (complan Kommunalberatung, 2015)	57
Abbildung 38 Fahrradständer am Gebietseingang und am Yachthafen (complan Kommunalberatung, 2015)	57
Abbildung 39 Bushaltestellen: Kurzentrum (links) und West (rechts) (complan Kommunalberatung, 2015)	58
Abbildung 40 Park- und Stellplatzanlagen des MIV (complan Kommunalberatung, 2015)	59
Abbildung 41 Barrieren neben dem Haus des Gastes und der Stellplatzanlage der Arne-Jacobsen-Feriensiedlung (complan Kommunalberatung, 2015)	70
Abbildung 42: Kartenausschnitt Handlungsraum Feriensiedlung (complan Kommunalberatung, 2016)	79
Abbildung 43: Kartenausschnitt Handlungsraum Ankommen: Parkplatzanlage Am Südstrand und Parkplatzanlage Am Yachthafen (complan Kommunalberatung, 2016)	80
Abbildung 44: Kartenausschnitt Handlungsraum Lebendige Mitte, Option 1 (complan Kommunalberatung, 2016)	83
Abbildung 45: Kartenausschnitt Handlungsraum Hotel und Klinik mit Aussicht (complan Kommunalberatung, 2016)	84
Abbildung 46: Kartenausschnitte Handlungsraum Erholung, Freizeit und Genuss an der Südstrandpromenade (complan Kommunalberatung, 2016)	86
Abbildung 47: Kartenausschnitt Handlungsraum Vielfältiges Hafentreiben (complan Kommunalberatung, 2016)	87
Abbildung 48 Verfahrensempfehlung Burgtiefe (complan Kommunalberatung, 2017)	112

## 12 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Gestalterische und energetische Veränderungen an den Bungalows, n = 60 (Stadt Fehmarn: Strukturanalyse Burgtiefe-Südstrand, 2013)	29
Tabelle 2 Gestalterische und energetische Veränderungen an den dreigeschossigen Appartement-Gebäuden, n=9 (Stadt Fehmarn: Strukturanalyse Burgtiefe-Südstrand, 2013)	30

Tabelle 3 Gestalterische und energetische Veränderungen an den fünfgeschossigen Appartement-Gebäuden, n=9 (Stadt Fehmarn: Strukturanalyse Burgtiefe-Südstrand, 2013)	30
Tabelle 4 Übernachtungsangebote in Burgtiefe (eigene Darstellung nach verschiedenen Quellen, 2015)	45
Tabelle 5 Gastronomiebetriebe in Burgtiefe (eigene Darstellung auf Grundlage verschiedener Quellen, 2015)	48

## 13 Anhang

- > Eigentümerfragebogen
- > Fragebogenauswertung
- > Protokoll Nr. 1: Erste Informationsveranstaltung
- > Protokoll Nr. 2: Zweite Informationsveranstaltung
- > Protokoll Nr. 3: Dritte Informationsveranstaltung
- > Abwägungstabelle TöB-Beteiligung

## 14 Kartenverzeichnis

- > Lageplan
- > Schutzgebiete
- > Rechtskräftige Bebauungspläne und Abgrenzung Erhaltungsgebiet
- > Baujahr Gebäude
- > Denkmalschutz und Erhaltungsgebiet
- > Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer
- > Gebäude- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer
- > Modernisierungsbedarf Gebäudehülle
- > Gebäudenutzung
- > Öffentlicher Raum und Grünflächen
- > Verkehr und Mobilität
- > Technische Infrastruktur
- > Städtebauliche Defizite
- > Städtebauliche Potenziale
- > Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- > Maßnahmenkonzept
- > Verfahrensempfehlung