

Entwurfsbeschreibung

Erläuterungsbericht



für die Maßnahme

Touristischer Freiraum- und Gestaltungsentwurf

Burgstaaken, De Hoben und Burgtiefe

auf der Insel Fehmarn

bearbeitet:

aufgestellt:

INGENIEURBÜRO BENTHIEN

Waschgraben 22
23730 Neustadt i.H.

Stadt Fehmarn
Fachbereich Planen und Bauen
Ohrstraße 22
23769 Fehmarn, 02.07.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1 Vorbemerkungen
- 1.2 Gegenstand des Konzepts
- 1.3 Auskünfte

2. Vorbereitende Untersuchungen

- 2.1 Lage des Planungsgebietes
- 2.2 vorhandene Situation
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Zielvorstellungen
- 2.5 Bauleitplanungen, Festsetzungen und sonstige Restriktionen
- 2.6 Baugrundverhältnisse

3. Gestaltungsplanung für Burgstaaken, De Hoben und Burgtiefe

- 3.1 Planungsgrundgedanken
- 3.2 Promenade im Bereich Burgstaaken
- 3.3 Promenade im Bereich De Hoben
- 3.4 Promenade im Bereich Burgtiefe

4. Verfahrensablauf und Kostenanschläge

- 4.1 Vorgesehene Abläufe
- 4.2 Träger der Gestaltungsmaßnahme
- 4.3 Kostenanschläge
- 4.4 Zeitnahe Bauprojekte, Volumen der Förderantragsprojekte

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Fehmarn hat im Frühjahr 2012 einen Wettbewerb für die Gestaltungsplanung der Bereiche Burgstaaken, De Hoben und Burgtiefe ausgelobt.

Das Planungs- und

INGENIEURBÜRO BENTHIEN

Waschgraben 22
23730 Neustadt in Holstein

ging als Sieger aus diesem Wettbewerb hervor. Die daraufhin beauftragte Gestaltungsplanungsleistung soll dem Auftraggeber, der Stadt Fehmarn, dazu dienen Ideen und Möglichkeiten der Planung weiter zu vertiefen und umzusetzen.

1.2 Gegenstand des Konzepts

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen und östlichen Teil des Burger Binnensees auf der Insel Fehmarn. Diese Entwurfsbeschreibung umfasst drei Bereiche:

- Bereich 1: Hafenareal Burgstaaken
- Bereich 2: Plangebiet De Hoben (zunächst nur als Konzept vorgesehen)
- Bereich 3: Hafenareal und Südstrandbereich Burgtiefe

Die Insel Fehmarn hat in der Vergangenheit ihren Planungswillen in Form von wesentlichen bauleitplanerischen Festsetzungen im Bereich des Burger Binnensee festgeschrieben. Grundlage hierfür war unter anderem ein Konzept zum Inseltourismus.

Dieses Tourismuskonzept, welches auf raumordnerischen Abstimmungen des Landesentwicklungsplan 2010 beruht, beinhaltet Angebote für die drei Zielgruppen, „Familien mit Kindern“, „anspruchsvolle Genießer“ und „Best Ager“.

Die Urlaubs- und Aufenthaltsangebote sollen verbessert werden. Insbesondere wird auf attraktivere Unterkunftsangebote, Ausbau von Yacht- und Bootsanlegern und insgesamt verbesserte Freizeitangebote in den Bereichen Burgstaaken, de Hoben und Burgtiefe gesetzt. Dadurch soll der gesamte Standort Fehmarn eine Aufwertung erhalten.

Die vorliegende Entwurfsplanung soll aufzeigen, welche Bereiche wie gestaltet werden müssen, um den Gästen ein einmaliges Aufenthaltserlebnis rund um den Burger Binnensee zu bieten und Investoren ein wirtschaftliches Umfeld zu schaffen.

Aufgrund der gegebenen örtlichen Situation mit Binnensee besitzt die Insel Fehmarn beste Voraussetzungen hierfür.



Abb. 1 – Planungsgebiet Burgstaaken, De Hoben und Südstrand o.M.

Bauleitplanung

Mit dem B-Plan 72 (Burgstaaken), der 55. Änderung der F-Planes (De Hoben) und dem B-Plan 54a-c (Burgtiefe, Südstrand) u.a. wurden bereits die rechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung des Gebietes geschaffen.

Entwurfs- und Gestaltungsplanung

Das vorliegende Konzept behandelt eine Gestaltungsplanung im Sinne einer Objektplanung für konkrete Maßnahmen im Planungsgebiet. Vorwiegend werden die Freianlagen untersucht. Es ist allerdings nicht empfehlenswert, diese abgekoppelt von Verkehrsanlagen und Gebäudegestaltung zu betrachten. Daher werden die Objekte der Verkehrsanlagen und Gebäude mit in den Entwurf einbezogen.

Grundlage ist der baurechtliche Rahmen, den die Bauleitplanung hierfür vorgibt. Es wurden vorwiegend die öffentlichen Flächen untersucht. Jedoch werden auch Vorschläge zu möglichen Gestaltungen auf privatem Grund, wie beispielsweise bei der Bürger Seglervereinigung (BSV) getätigt. Wesentliche Maßnahmen sind auch auf der heutigen Wasserfläche westlich des Burgstaakener Hafens vorgesehen.

Die Freianlagen umfassen u.a.:

- Promenadenbau auf der Mole Burgstaaken *
- Verbindungspromenade zwischen Alt – und Neuhafen in Burgstaaken *
- Wasserstegpromenade zwischen De Hoben und Burgtiefe *

- Hafenpromenade im Yachthafen Burgtiefe *
- Veranstaltungsplätze, Bastionen und Holzplätze *
- Aussichtsplattformen über dem Burger Binnensee *
- Sitzstufenanlagen De Hoben
- Freiraumareal Dünen Tiefespitze *
- Freiraumareal und Strandzugänge Dünen Südstrand *
- Spielplätze *
- Grillplätze *
- Terrassen über den Dünen im Bereich Südstrand
- Beleuchtungen *
- Veranstaltungsflächen Burgruine Glambek

Die Verkehrsanlagen umfassen u.a.:

- Kreisverkehr als Entreé zum Südstrand mit Skulptur
- Aufwertung der Strandallee mit Promenadenplätzen *
- Multifunktionswege
- Neubau von Stellplätzen
- Ökologische Aufarbeitung versiegelter Flächen, Verwendung von Ökopflaster *

Die Gebäude umfassen u.a.:

- Ferienhäuser im professionellen Beherbergungskonzept auf der Mole in Burgstaaken
- Hafenhotel in Burgstaaken
- Gebäude für Segelschule, Hafenservice und Hafenbetrieb in Burgstaaken
- Gewerbegebäude mit Gastronomie an der Schnittstelle Alt-Neuhafen in Burgstaaken
- Dünenrestaurant und Servicegebäude für Segler auf der Tiefespitze in Burgtiefe
- WC-Anlagen im öffentlichen Bereich in Burgtiefe *

Sämtliche Objektplanungen erstrecken sich über das gesamte Planungsgebiet. Die Standorte können den Lageplänen entnommen werden.

Für die mit einem Stern gekennzeichneten Objekte aus der Liste sollen jetzt Fördermittel eingeworben werden.

1.3 Auskünfte

Auftraggeber der Gestaltungsplanung des Konzepts ist:

Stadt Fehmarn – Fachbereich Bauen und Häfen
Ohrstraße 22
23769 Fehmarn

Ansprechpartner: Herr Nass Tel.: 04371 – 506225
 Frau Rehnen Tel.: 04371 – 506242

Herr Nass und Frau Rehnen informieren über die Bauleitplanung in dem Gebiet und weitere geplante Objektplanungen.

Der Tourismus-Service Fehmarn informiert über touristische Leitgedanken rund um die Planung und spezielle touristische Vorhaben im Bereich des Südstrandes und der Häfen:

Ansprechpartner: Frau Grotelüschen Tel.: 04371 – 506320
 Herr Widder Tel.: 04371 – 506321

Zuständiges Planungsbüro für das Entwurfskonzept ist das :

Ingenieurbüro Benthien
Waschgraben 22
23730 Neustadt in Holstein

Ansprechpartner: Herr Schäfer, Tel.: 04561 – 6544

Auskünfte bezüglich der Bestandsunterlagen, Katasterunterlagen und Eigentumsverhältnissen erteilt die Stadt Fehmarn – Fachbereich Bauen und Häfen, Telefonnummer s.o.

2. Bestand und vorbereitende Untersuchungen

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das zu untersuchende Areal befindet sich westlich des Hafens Burgstaaken bzw. innerhalb des bestehenden Hafens, an der Uferzone des Planungsgebietes De Hoben und an der Tiefehalbinsel am Südstrand in Burgtiefe auf der Insel Fehmarn.

2.2 vorhandene Situation

Der Burger Binnensee besitzt eine Ausdehnung von ca. 288 ha und besitzt eine Verbindung zur Ostsee im Süden. Es handelt sich im weitesten Sinne um ein Haff, dessen Nehrungshaken die Burger Tiefehalbinsel darstellt.

Das östliche Ufer, mit einer Gesamtlänge von rund 6,00 km ist geprägt von Hafenanlagen, naturbelassenem Schilfufer und Dünenflächen. Es ist in weiten Teilen eine ausgeprägte touristische Nutzung vorhanden.

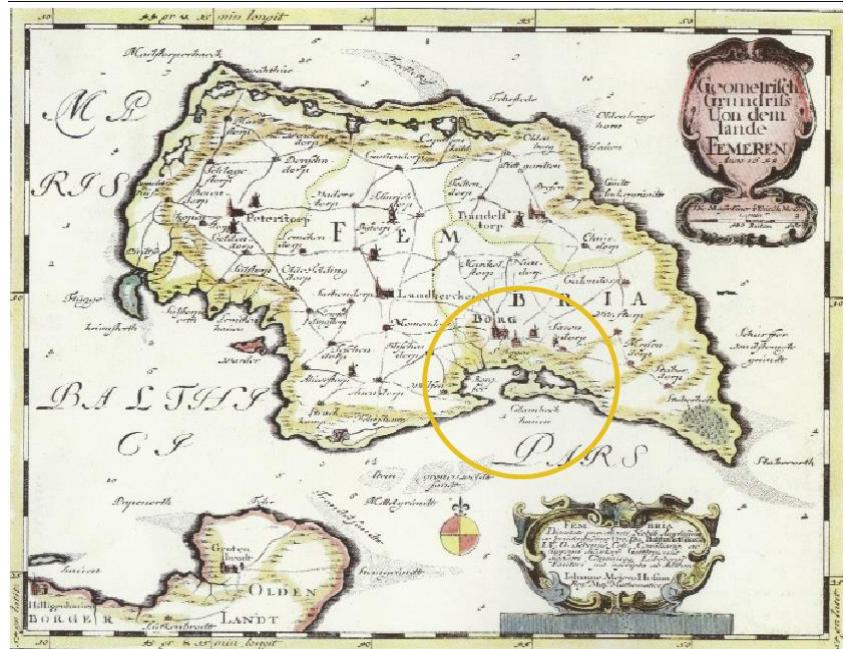


Abb. 2 – Insel Fehmarn mit Binnensee, Atlas Johannes Meier, 1648

Burgstaaken

Der Hafen Burgstaaken wurde erstmals um 1778 erwähnt. Somit besitzt dieser eine lange Tradition, die sich in der optischen Wahrnehmung des Besuches deutlich und positiv zeigt.

Das heutige Hafenareal in Burgstaaken besitzt einen gewerblichen Teil im Osten, sowie einen Yachthafenbereich im Westen. Im gewerblichen Hafenteil sind ca. 25 Fischer beheimatet. Eine große Menge des Getreides der Insel wird über den Hafen verschifft. Der gewerbliche Bereich nimmt im wesentlichen die nordöstlichen Flächen der Landseite in Anspruch. Im Südwesten befinden sich die Fischerstege.

Im Westen des Hafens befinden sich auf der Wasserfläche heute Bootsstege mit Schwimmauslegern für Yachten sowie auf der Landseite eine Vielzahl von großen Winterhallen für Yachten. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich in einer Halle die „Experimenta“, eine beliebte Touristenattraktion mit verschiedenen angebotenen Experimenten.

Unmittelbar an der nordwestlichen Uferzone befinden sich Einrichtungen des Hafenbetriebes wie Segelmacher, Werft, Krananlagen etc.

Die westliche Begrenzung des Hafens markiert eine aufgesetzte Steinmole, welche bis ca. 400 m in den Burger Binnensee reicht.

Das Hafenareal in Burgstaaken ist geprägt von einer historisch gewachsenen gewerblichen Struktur. Es hat sich die alte Speicherarchitektur in einem Gebäude auf der östlichen Hafenseite erhalten und ist sehr ortsprägend. Weitere Speicher besitzen die typische 1960er Jahre zweckoptimierte Silo-Architektur.

Das touristische Leben spielt sich vor allem auf der Ostseite des Hafens ab. Hier befinden sich nicht nur die o.g. Fischereifahrzeuge, die beispielsweise Fisch vom Boot verkaufen, sondern auch Gastronomiegebäude. Ein auf der südlichen Uferkante trocken gelegtes U-Boot lädt zu Besichtigungen ein. Es befindet sich ein

Parkplatz mit rd. 330 Stellplätzen im rückwärtigen Bereich auf der Ostseite des Hafens.

Tourismus und Gewerbe gehen zumindest auf der Ostseite des Hafenareals eine harmonische Bindung ein und ermöglichen im Ansatz ein authentisches Erleben von maritimen Treiben.

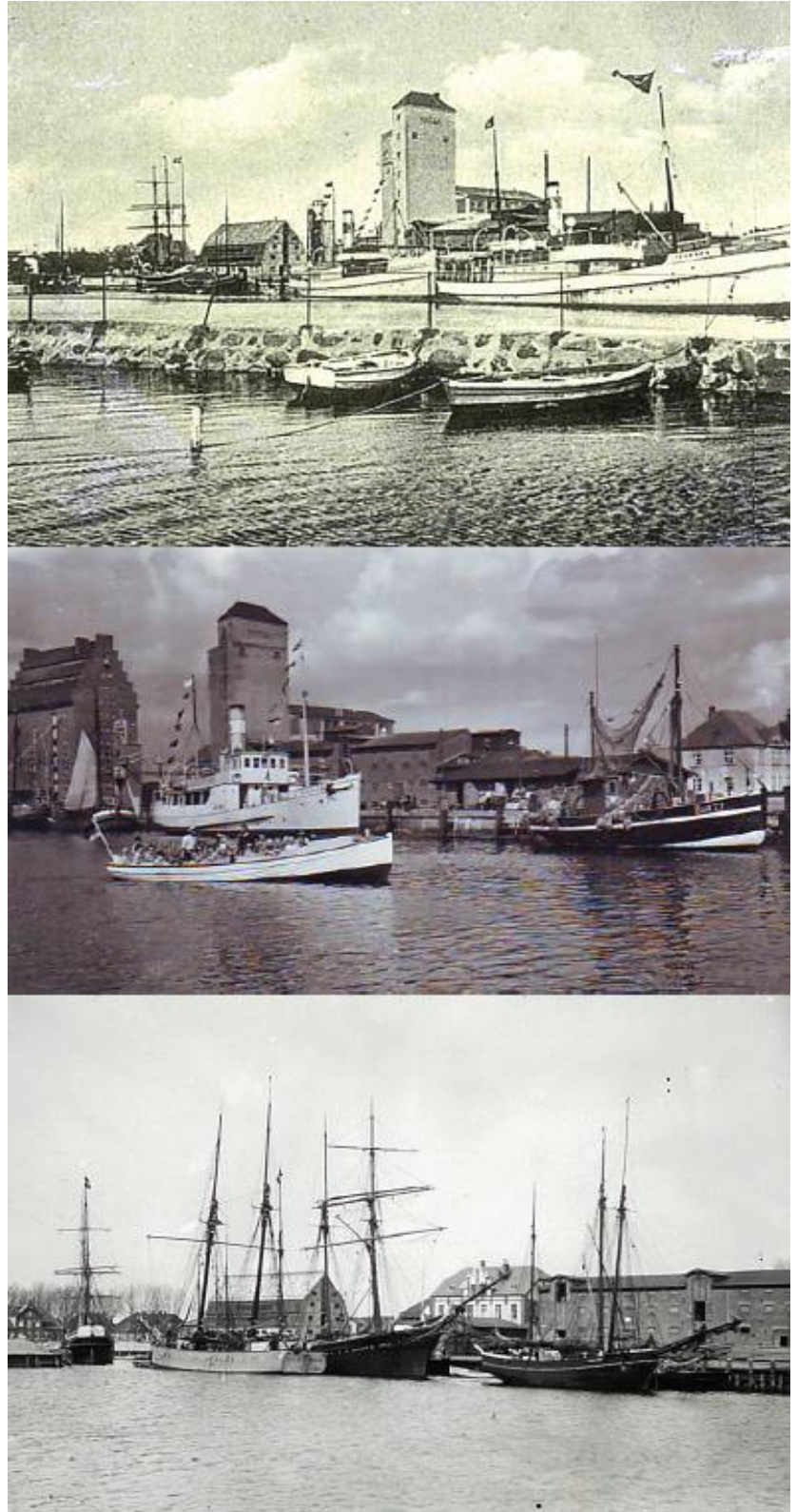


Abb. 3 – historische Photographien des östlichen Hafens in Burgstaaken

Der Yachthafen auf der Westseite des Hafenbeckens wurde seit den 1950er Jahren mehrfach erweitert. Heute sind drei Hauptbootsliegestege mit insgesamt $(100 + 170 + 160 =)$ ca. 430m Steglänge vorhanden. Die Boote liegen an seitlichen Schwimmstegen. Heckpfähle sind nicht vorhanden. Der Hafen verfügt über gut 200 Wasserliegeplätze. Die vorhandene Infrastruktur (WC-Anlage, Bootsstege etc.) ist sehr einfach ausgestattet. Es gibt in Duschcontainern Wasch- und Duschmöglichkeiten. Das Gelände auf der Landseite wird zum großen Teil von der Werft Weilandt in Anspruch genommen.

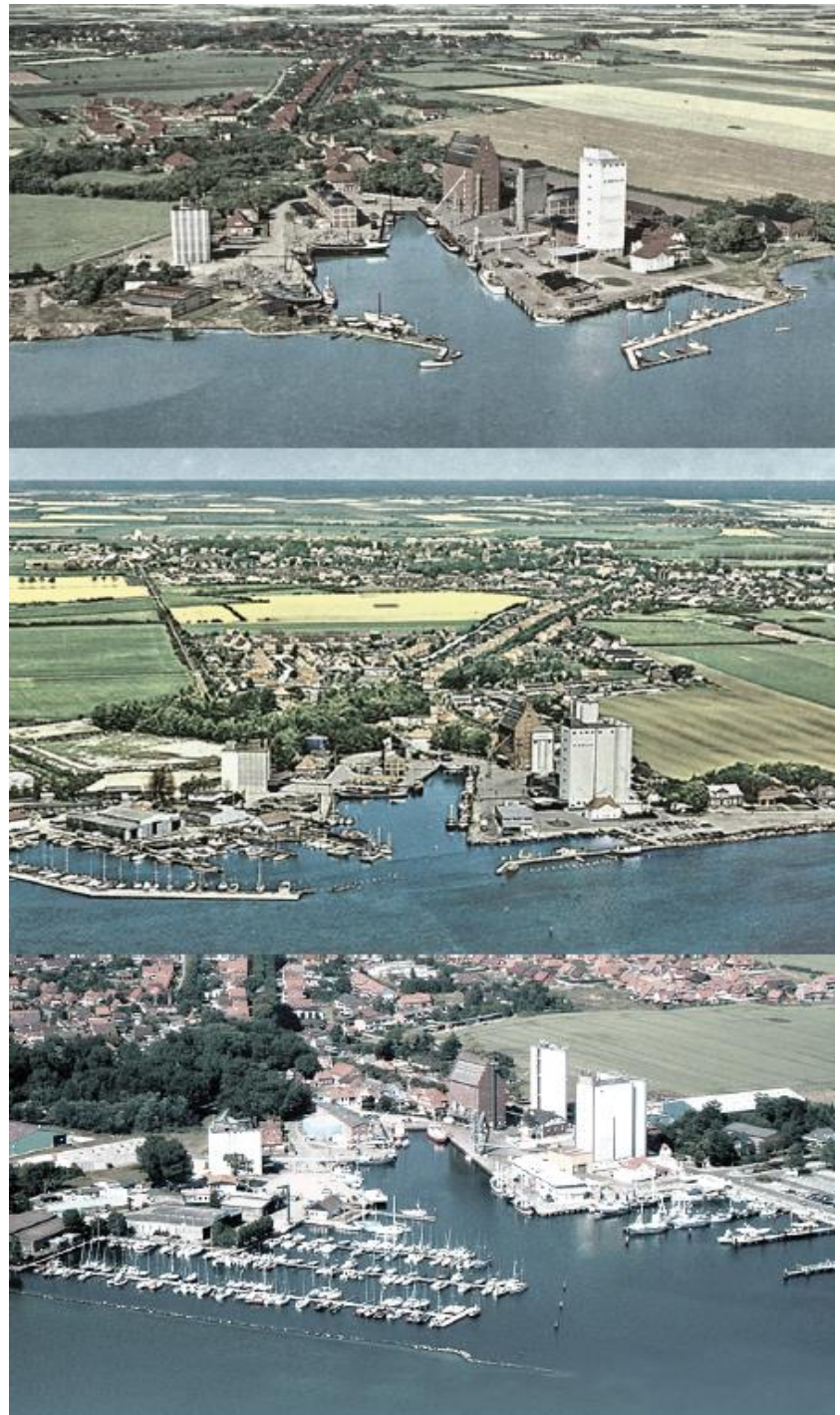


Abb. 4 – zeitliche Entwicklung des westlichen Hafens mit Stegen in Burgstaaken



Abb. 5 – Lageplan des Hafenbeckens um 1900, o.M.



Abb. 6 – Lageplan des Hafenbeckens heute, Landesvermessungsamt 2010

Die Gewerbebetriebe im östlichen Hafenbereich sind vielfältig. Es handelt sich hierbei um ca. 10 vorhandene Gastronomiebetriebe, vier Ausflugsschiffreedereien und diverse Läden und Einrichtungen des Tourismus wie z.B. Klettern am Siloturm und das o.g. U-Boot mit Besichtigungsmöglichkeit.

Es ist im inneren Hafenbecken eine Uferspundwand vorhanden. Die Freiflächen am Ufer werden weitgehend von den Fischern zur Netztrocknung genutzt.

Weiter südlich geht die Einfassung in eine Deckwerkskonstruktion aus Wasserbausteinen aus Beton über. Die südliche Einfassung mit dem U-Bootstandort besteht aus einer losen Findlingsschüttung mit Verklammerungsbewuchs.



Abb. 7 – Fischereisteg und Deckwerk aus Wasserbausteinen



Abb. 8 – Netztrocknung der Fischer auf landseitigen Flächen

Im östlichen Bereich schließt an den Hafen ein Wanderweg in Richtung De Hoben/Burgtiefe an. Die Flächengröße der landseitigen Infrastruktur beträgt ca. 5,7 ha. Die heute vorhandene Uferlinie ist ca. 1.100m lang.

Der westliche Teil des Hafenareals ist im B-Plan 72 erfasst und sichert das Sondergebiet (SO) Werft baurechtlich ab.

De Hoben

Das Gebiet de Hoben befindet sich zwischen dem Grasweg im Norden, der Strandallee im Osten, dem Burger Binnensee im Süden und dem Fritz-Bleyl-Weg im Westen und umfasst einen Bereich von rd. 60 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche.



Abb. 9 – Planungsgebiet De Hoben von Süden (Burgtiefe) aus gesehen

Die heute landwirtschaftliche Fläche wird derzeit planerisch untersucht. Es soll Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und Sondergebiete zur touristischen Nutzung (SO) enthalten.

Die Masterplanung de Hoben sieht neben Hotel Resorts, Sporthotels, Ferienappartements etc. auch eine Überplanung des Uferbereiches vor.

Das Planungsgebiet, welches Gegenstand des hier in Rede stehenden Gestaltungskonzeptes ist, umfasst die Uferkante mit einem Promenadenweg. Heute befindet sich hier ein Verbindungsweg in wassergebundener Bauweise.

Die bauliche Umsetzung für De Hoben ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant.



Abb. 10 – vorhandener Weg am Südrand Planungsgebiet De Hoben

Burgtiefe

Historie

Die Halbinsel Burgtiefe befindet sich am südlichen Rand des Burger Binnensees. Sie wird im Norden vom Binnensee und im Süden vom Fehmarnsund begrenzt. Der Ostseestrand der Halbinsel besitzt eine besondere Südstrandlage. Das Gebiet umfasst eine Flächengröße von rd. 45 ha und ist über einen Damm zwischen dem Burger Binnensee und dem Sahrensdorfer Binnensee mit der Hauptinsel verbunden.

Der aufkeimende Tourismus auf der Halbinsel hatte seinen Ursprung etwa im Bereich des heutigen Hotel Bene. Heute sind die Spuren der damaligen Bebauung weitestgehend verschwunden. Die gewachsene Uferzone mit Schilfgürtel im Norden und Dünenflächen im Süden ist durch bauliche Veränderungen seit 1900 stark verändert und nach Norden vergrößert worden.

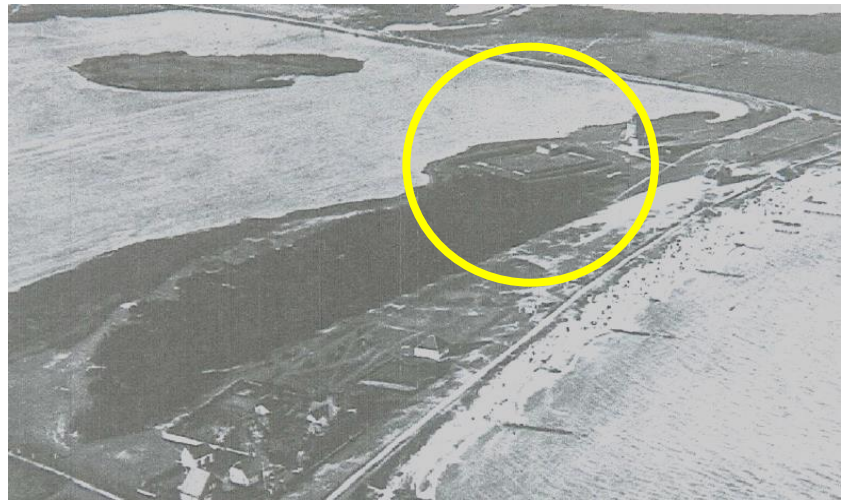


Abb. 11 – Luftaufnahme ca. 1920 mit nördlicher Uferzone nahe Burgruine Glamбек

Die Halbinsel war geprägt von üppigem Föhren-, Waldkiefern- und Grau- sowie Braundünenbestand. Der südliche Strandsaum ist gegen die Einwirkungen der Ostsee und der starken Strömungen im Fehmarnsund bereits früh mit Buhnen versehen worden. Die Verbindung über den o.g. Damm besteht mindestens seit dem 17. Jahrhundert und ist über die Jahrhunderte verbreitert und ausgebaut worden.

Über das Areal war ein filigranes Wegenetz gespannt, welches heute in der Form nicht mehr vorhanden ist, sich aber aus alten Karten und Landesaufnahmen grob rekonstruieren lässt.

Hafen Burgtiefe

Insbesondere im Norden wurde eine Begradigung 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.



Abb. 12 – Hafenaerial Burgtiefe am nördlichen Halbinselrand

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 700m.

Die Uferkante ist offen bebaut mit verschiedenen Hafen-, Gastronomie und Servicegebäude. Die Gastronomiegebäude stehen weitgehend leer. 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. 600m weiter in Richtung Erschließungsdeich. Es sind hier weitere vereinzelte Gebäude vorhanden, welche mit unterschiedlichsten Nutzungen versehen sind. Hier befindet sich u.a. auch das Vereinsgebäude der BSV. Eine Surfschule („Charculla“) mit einer gewissen Tradition hat sich an der direkten Uferkante angesiedelt und wird erfolgreich betrieben.

Der Uferweg ist mit Mastleuchten bestückt, vereinzelt befinden sich Sitzgelegenheiten und Bänke.

Die Ausstattung ist als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen und imponiert durch hohen Investitionsstau.

Auf den Freiflächen zwischen der offenen Bebauung, welche sich am Nordufer befindet, sind im Wesentlichen Parkplätze angeordnet. Zwei Gebäude, die in der Vergangenheit gastronomisch betrieben wurden, stehen leer. Ein Neubau aus dem Jahre 2010 beherbergt die neue Hafenmeisterei und sanitäre Anlagen.

Im westlichen Hafenbereich schließt sich eine größere Freifläche an. Diese besteht aus einer großen Rasenfläche und besitzt eine recht exponierte Lage mit Blick über den Burger Binnensee.

Südstrand

Der Südstrandbereich ist geprägt von noch vorhandenen Dünen und einem anschließenden Promenadenweg. Den Südstrand prägt heute eine städtebauliche Umsetzung des dänischen Architekten Arne Jacobsen. Jacobsen entwarf nach einem Wettbewerb in den 1960er Jahren ein Kurzentrum für den Südstrand.

Der Entwurf wurde damals während der Bauphase durch Bauherrenwünsche zum Teil verändert. Ortsprägend und weithin sichtbar sind die drei großen Hochhäuser des IFA Hotelkomplexes. Die Gebäude stehen im süd-östlichen Bereich und werden dem Gast sofort gewahr, sobald die Halbinsel angefahren wird. Weiterhin sind ein Meerwasserwellenbad und mehrere im Grundriss wellenförmige Apartmentreihen Häuser vorhanden. Dem architektonischen Gedanken der städtebaulichen Ausformung wohnt der Geist der 1960er Jahre inne. Einige Gebäude der realisierten städtebaulichen Konzeption von Jacobsen, wie Schwimmbad und Haus des Gastes stehen unter Denkmalschutz.

Die ebenfalls in den 1960er und 1970er Jahren geplante und umgesetzte Verkehrserschließung der Halbinsel nimmt einen großen Teil der Fläche ein. Straßenflächen haben ein Anteil von ca. 5%, Stellplatzflächen und Parkflächen einen Anteil von ca. 13%. Hier wird besonders deutlich, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen, im Sinne der „autogerechten Stadt“ geplant und gebaut wurden.



Abb. 13 – IFA-Hotel Türme mit Stellplätzen und Verkehrsanlagen, Mai 2006

Der damalige, um die Jahrhundertwende 1900 noch vorhandene, ortstypischen Bewuchs ist nur noch zu geringen Teilen vorhanden. Heute prägen Rasenflächen das Gelände zwischen den Gebäuden und Verkehrsanlagen.



Abb. 14 – Apartmentanlagen im Westen der Halbinsel mit Rasenflächen

Die Promenade am Südstrand besteht aus einem teils wassergebundenen, teils mit Klinker und Granitsteinen gepflasterten Weg. Die mittlere Breite beträgt ca. 4,00m.



Abb. 15 – vorhandene Promenade am Südstrand in Höhe Hotel Bene

Auf dem Wegeabschnitt zwischen Tiefespitze und Café Sorgenfrei befinden sich neben der wassergebundenen Promenadenstrecke kleinere Plätze mit Verweilflächen und Bänken. Es existiert eine Beleuchtung mittels Pollerleuchten. Die Wegestrecke besitzt eine Länge von ca. 600m.

Die Promenadenstrecke vom Café Sorgenfrei bis zum öffentlichen WC-Gebäude am IFA-Komplex beträgt ca. 1,4 km und ist seeseitig durch den vorhandenen Weißdüngürtel geprägt. Landseitig befinden sich weitestgehend Rasenflächen, Zugänge zu den privaten Gebäuden und teils öffentliche WC-Anlagen mit Außenterrassen. Bei einem Teil der öffentlichen Gebäude besteht Sanierungsstau.

Die Strandzugänge sind einheitlich in Holzbauweise als aufgeständerte Konstruktion hergestellt. Die abgehenden Plätze sind mit Gabionenwänden und Aufpflasterungen aus Granitgroßpflaster einheitlich gestaltet. Der Promenadenweg zwischen Café Sorgenfrei und dem IFA Komplex ist mit Mastleuchten bestückt.

Im mittleren östlichen Bereich der Halbinsel Burgtiefe befindet sich die historisch bedeutende Burgruine Glambek. Heute sind die Reste der streng geometrisch angeordneten Burganlage Glambek noch deutlich vorhanden. Hierzu zählen die Grundmauern eines Bergfriedes und die Umfassungsmauern der Anlage. Um die Anlage herum befindet sich ein wasserführender Graben. Das Areal steht unter Denkmalschutz und kann nicht ohne weiteres begangen werden. Im Osten befinden sich die Räumlichkeiten des Tourismus-Service Fehmarns, im Süden der Burg das Schwimmbad und eine Grünfläche, im Westen schließt ein Waldrudiment an, welches in der jüngsten Vergangenheit teils gerodet worden ist.

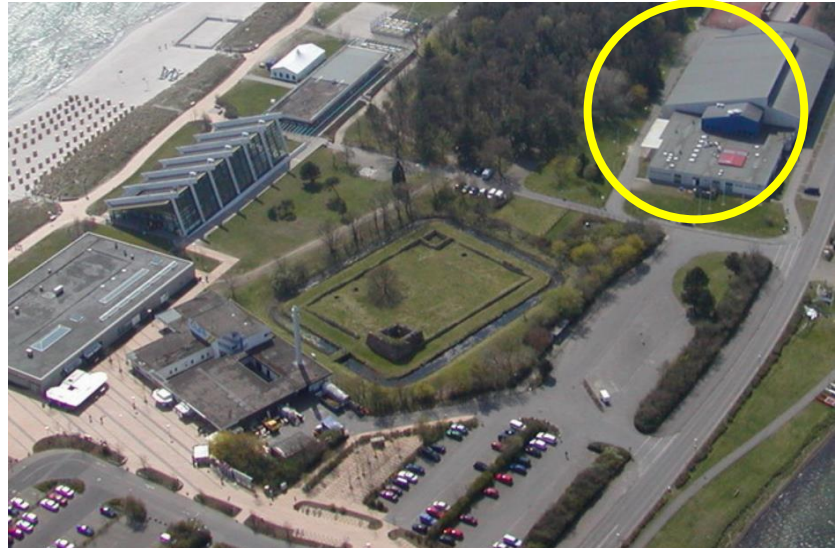


Abb. 16 – Burgruine Glambek, links oben im Bild: Schwimmbad, oben rechts noch vorhandene Halle des „Piratenlandes“, Mai 2006

Eine Hallenkonstruktion (Abb. 16 oben rechts), welche eine Indooreinrichtung beherbergte, ist im November 2008 durch einen Brand zerstört worden und wurde bis auf die stirnseitig vorhandenen Gebäude abgerissen.



Abb. 17 – Panoramaansicht der Tiefhalbinsel, Mai 2006

2.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen, die Gegenstand der Planung sind, befinden sich im Besitz der Stadt Fehmarn, der öffentlichen Hand oder es bestehen einvernehmliche Einigungen mit den Eigentümern hinsichtlich der Unterhaltung von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Einige wenige Flächen, die sich in Privateigentum befinden sind unten dargestellt.

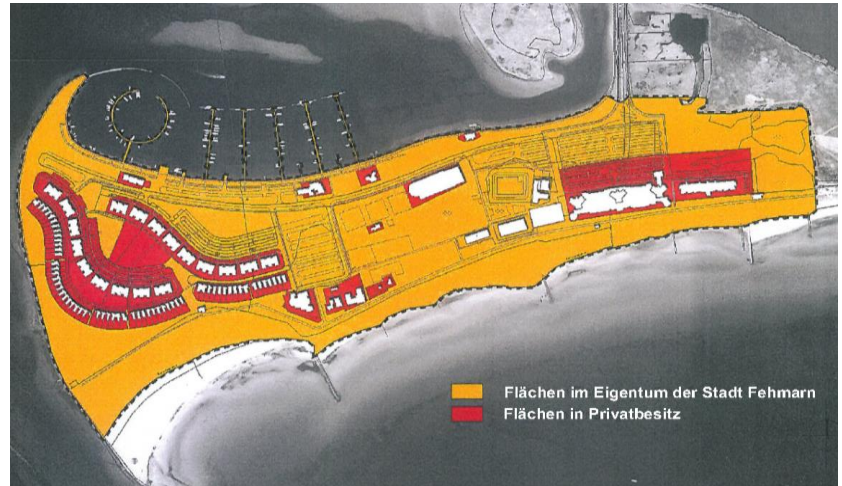


Abb. 18 – Eigentumsverhältnisse (gelb = Stadt Fehmarn, rot = Privatbesitz)

2.4 Zielvorstellungen zur Entwicklung Burgstaaken, De Hoben und Burgtiefe

Bereich Burgstaaken

Die Stadt Fehmarn hat ihren Planungswillen zur Gestaltung hinreichend in der Begründung zum B-Plan 72 dargelegt. Die Planungserfordernis für den Infrastrukturausbau des Hafens Burgstaaken ist damit begründet worden, dass im Landesentwicklungsplan (LEP) und im Regionalplan II 2004 der südliche Teil der Insel Fehmarn als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung ausgewiesen ist.

Die Angebote im Tourismus sollen daher breiter gefächert werden. Aus den Zielvorgaben für den Yachthafenbereich Burgstaaken sollen Maßnahmen entwickelt werden, die touristisch und hafenbezogen orientiert sind und dem Hafen eine Magnetwirkung geben.

Der aus diesen Zielen heraus entwickelte B-Plan 72 will eine Hafenerweiterung mit landseitiger, touristisch ansprechender, Entwicklung erreichen. Durch die Formgebung (Sichelförmiges Hafenbecken) soll ein Alleinstellungsmerkmal geschaffen werden. Die westliche Mole soll als Flanierstrecke und Promenade gestaltet werden.

Es sind eine Vielzahl von Winterliegeplätzen in Hallen vorhanden. Aufgrund der wenigen Liegeplätze im Vergleich zu den vorhandenen Hallenplätzen und der schlechten Liegeplatz-bedingungen bzw. unattraktiven landseitigen Flächen, sehen jedoch viele Yachtbesitzer

davon ab ihr Schiff in der Segelsaison auch im Hafen in Burgstaaken zu belassen. Es werden andere Marinas vorgezogen.

Dieses soll durch eine Vergrößerung des Hafenbeckens und einer attraktiven Gestaltung der Landseite abgestellt werden.

Es sind Sonder- (SO) und Mischgebiete (MI) sowie Verkehrsanlagenflächen vorgesehen, die den baurechtlichen Rahmen vorgeben für

- Stärkung des Tourismus, Bildung eines „Leuchtturmprojektes“
- Entwicklung des maritimen Gewerbes
- Entwicklung von Beherbergungsangeboten
- Verbesserung der Anfahrbarkeit des Hafenareals

Im Zuge der Bearbeitung des B-Planes 72 wurden umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit in Auftrag gegeben.

Die detaillierte Beschreibung zur Zielvorstellung und zur Begründung sowie der Textteil und die Planzeichnung des B-Plan 72 kann bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Planen und Bauen, Tel.: s.o. eingesehen werden.

Bereich De Hoben

Im Gegensatz zu den Planungsgebieten in Burgstaaken und Burgtiefe ist für das Areal De Hoben noch keine satzungsbildende Bauleitplanung vorhanden oder in der Aufstellung begriffen. Es besteht aber die o.g. bereits erwähnte konkrete Masterplanung für das ca. 60 ha große Areal. Ziel ist es, neue Angebote im Bereich der Ferienunterkünfte zu bieten und die Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Hotels zu begünstigen.

Bereich Burgtiefe

Im Jahr 2006 hat die Stadt eine Rahmenplanuntersuchung für Burgtiefe in Auftrag gegeben. Die Bearbeitung wurde von den Architekten Petersen, Pörksen und Partner, Lübeck durchgeführt.

Dabei wurden folgende Ziel herausgearbeitet:

- Aufwertung des Eingangsareals zur Tiefehalbinsel
- Attraktivierung und Nutzbarmachung der Uferzone Burger Binnensee und Yachthafen
- Aufwertung der Ferienhaussiedlung
- Neubau eines hochwertigen Hotels
- Nutzung der Ruine Glambek

- Aufwertung Umfeld IFA-Komplex
- Verbesserung der Verkehrssituation

Die detaillierte Ausarbeitung des Architekturbüros kann bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Planen und Bauen, Tel.: s.o. eingesehen werden.

Der Tourismus-Service Fehmarn hat weiterhin im „Ideenplan 2012-2022“ kurz-, mittel-, und langfristige Maßnahmen für den Bereich Burgtiefe formuliert. Hierzu zählen u.a.:

- Ausbau der Promenade im nördlichen Bereich
- Aussichtsterrassen am Nordufer
- Wohnmobilstellplatz
- Verkaufshäuser am Hafenbereich
- Hafenstegverbesserungen
- Aufwertung der Tiefespitze
- Fahrradparkplätze
- Strandduschen (Südstrand)
- Barfußpark am Südstrand
- Spielmöglichkeiten
- Holzterrassen über den Dünen
- Seebrücke am Südstrand (300m Länge)
- Beschilderungskonzept
- Aufwertung der Ruine Glambek
- Wasserspiel
- Volleyball und Basketballfelder
- Abenteuerspielplatz
- Skulpturen

Die Erkenntnisse aus den oben angeführten bauleitplanerischen Zielsetzungen, Rahmenplanungen und Ideenplänen sowie bereits durchgeführten Voruntersuchungen und Gutachten und sonstiger Untersuchungen sind in die vorliegende Gestaltungskonzeption eingeflossen. Die Zielvorgaben münden in konkrete objektplanerische Bauvorhaben.

2.5 Bauleitplanungen, Festsetzungen und sonstige Restriktionen

Bereich Burgstaaken

Im Bereich und Umfeld Burgstaaken gelten folgende Rechtsvorschriften bzw. Satzungen:

Regionale Vorschriften:

- Regionalplan 2004
- Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Stadt Lübeck 2003
- Vogelschutzgebiet Nr. 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“

Kommunale Vorschriften:

- 58. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 54. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bebauungsplan 72 (Hafenareal Burgstaaken)
- Bebauungsplan 64 (Hafenbereich Ost, U-Boot)

weitere Vorschriften:

- Landeswasserschutzgesetz (LWG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Bereich De Hoben

Der Bereich De Hoben ist noch nicht in die Bauleitplanung (F-Plan) aufgenommen worden. Es gelten für den Uferbereich jedoch:

- Landeswasserschutzgesetz (LWG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Bereich Burgtiefe

Regionale Vorschriften:

- Regionalplan 2004
- Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Stadt Lübeck 2003
- Vogelschutzgebiet Nr. 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“

Kommunale Vorschriften:

- Bebauungsplan 13.1Ä (Hafen Burgtiefe)
- Bebauungsplan 13. 6Ä (Hafenmeistergebäude)
- Bebauungsplan 13. 7Ä (Baufester Tiefespitze)
- Bebauungsplan 54a (Hotelresort Bloom)
- Bebauungsplan 54b (IFA-Türme mit Vitarium)
- Bebauungsplan 54c (Schwimmbecken & Ruine)
- Bebauungsplan 59 (Café Sorgenfrei)
- Bebauungsplan 54b (IFA-Türme mit Vitarium)
- Erhaltungssatzung H-1 (Arne Jacobsen Gebäude)

2.6 Baugrundverhältnisse

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Bereich Burgstaaken kann im Planungsgebiet davon ausgegangen werden, dass der Baugrund im Planungsbereich Burgstaaken überwiegend aus Sand und Mergel besteht. Untersuchungen des Baugrundlabors Dümcke, Lübeck, sowie der Ingenieurgemeinschaft IGB, Hamburg, mit verschiedenen Sondierungen im Bereich Burgstaaken B-Plan 72 haben dieses bestätigt. Die Baugrundgutachten können bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.

Für die Bereiche De Hoben und Burgtiefe gilt ähnliches, es handelt sich beim Planungsgebiet Burgtiefe um einen Nehrungshaken, der wahrscheinlich überwiegend aus Sanden und Mergel besteht. Es sind jedoch Auffüllungen an der Uferzone vorgenommen worden.

3. Beschreibung des Gestaltungsentwurfs

3.1 Planungsgrundgedanken

Das Areal um den östlichen Teil des Burger Binnensees soll touristisch und wirtschaftlich nach vorne gebracht werden. Um ein funktionierendes Konzept herzustellen, werden die Wünsche und Zielvorstellungen der Stadt und der Beteiligten vor Ort miteinander verknüpft.

Die Stadt Fehmarn wirbt Fördermittel für die Bereiche in Burgstaaken und Burgtiefe ein, um die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen zu realisieren.

Konkret bedeutet dieses, dass die ca. vier Kilometer lange Uferstrecke zwischen Burgstaaken und Burgtiefe als Promenade mit verschiedenen Plätzen, Attraktionen und Gewerbeeinheiten ausgestaltet werden soll. Es soll ein Bindeglied zwischen den Ortsteilen geschaffen werden.

Fehler der Vergangenheit insbesondere die überaus unattraktiven Verkehrsanlagen sollen aus dem Blickfeld verschwinden und die Promenade soweit wie möglich an das Wasser oder auf das Wasser gelegt werden.

Neben den attraktiven Flaniermöglichkeiten mit Ausblick auf das Wasser und Zugängen zum Wasser werden vorhandene gewerbliche Anlagen an die Promenade angegliedert, neue Baufenster für touristische Zwecke vorgesehen und in regelmäßigen Abständen Verweilmöglichkeiten in Form von Terrassen etc. vorgesehen.

Ziel ist es, die positiven Auswirkungen, die der Promadenbau und der Ausbau der Yachthafens in Burgstaaken mit sich bringt so zu steuern, dass Investitionen u.a. in

- Yachthafenfläche
- Ferienhäuser mit professionellem Vermietungskonzept
- Hotelanlagen
- maritimes Gewerbe

getätigt werden. Die Kommune soll die Planungsinstrumente und Planungshoheiten in der Hand behalten, damit das Konzept langfristig in Gänze umgesetzt werden kann. Die Gefahr, dass öffentliche Räume zugunsten von ausufernden Einzelprojekten verdrängt werden, soll ausgeschlossen werden. Eine sinkende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und seiner Freianlagen führt regelmäßig zu touristischen Erosionsprozessen, die auch ansprechend hergerichteter Hochbau nicht aufzuhalten vermag.

Auf der Grundlage der vorgenannten Entwurfs- und Konzeptgedanken hat das Ingenieurbüro Bentzien einen Entwurf angefertigt, der im Folgenden erläutert wird.

Es handelt sich um ein s.g. „Leuchtturmprojekt“, welches Fehmarn weit über die Region hinaus neu bekannt machen soll. In keinem anderen Ort an der Ostseeküste in Schleswig-Holstein sind die vorhandenen Bedingungen für eine einheitliche Verknüpfung von zwei Hafen- und Promadenbereichen möglich.

3.2 Promenade im Bereich Hafen Burgstaaken

Gemäß Bebauungsplan 72 wird das Hafenbecken in Burgstaaken in Richtung Westen erweitert. Es wird eine Außenmole hergestellt, welche eine Länge von 520m besitzt und einen Halbkreis bildet. Hauptfläche der Mole ist eine ca. 4,00m breite großzügige Promenade mit einer Gesamtfläche von 2.800 qm und einer Höhenlage von ca. 2,50m üNN. Die hafenseitig angeordnete Holzfläche, welche parallel zur Promenade verläuft besitzt eine Flächengröße von 900qm bei einer Breite von 2,00m.

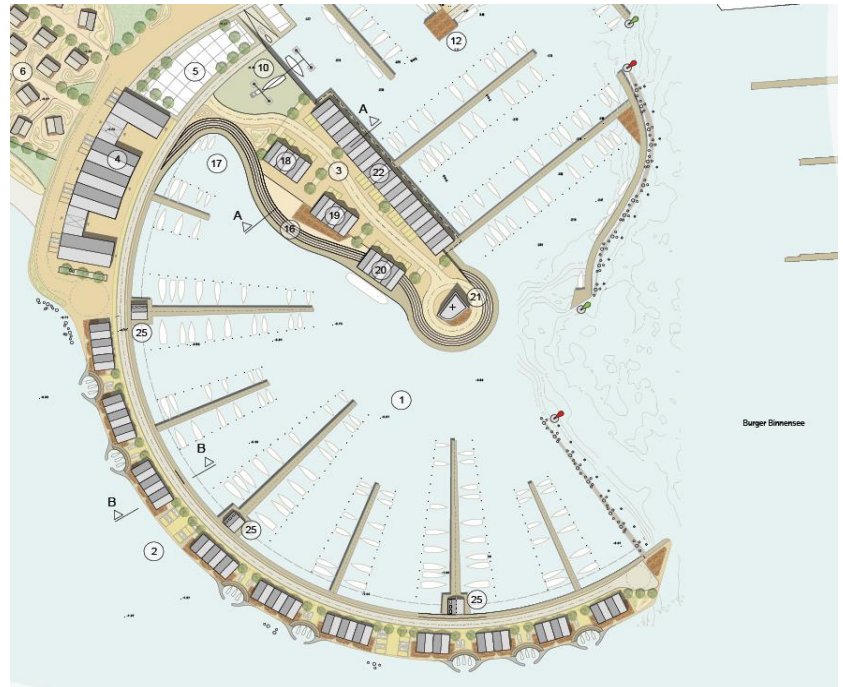


Abb. 19 – Gestaltungsplan neues Hafenbecken mit äußerer und mittlerer Promadenmole (hier in der Darstellung mit 26 Ferienhäusern)

Westlich der Promenade sind 25-35 Ferienhäuser angeordnet, welche in maritimer Optik gestaltet sind und für eine professionelle Betreuung und Vermietung gedacht sind. Die Häuser besitzen eine Bruttogrundfläche von rd. 80 qm und werden aufgrund der exponierten Lage zweigeschossig ausgebildet. Sie beinhalten zwei Ferienwohnungen mit separaten Eingängen.

Im Rahmen einer Vorabanfrage von professionellen Betreibern (Novasol, Dansommer u.a) und Untersuchung von aktuellen Ferienhausprojekten wie beispielsweise auf der Halbinsel Priwall, in Lübeck-Travemünde wurde ein Beispielgrundriss der Gruppe „4+2“ (Schlafplätze von 4 + 2 Personen) entwickelt, der auf die zur Verfügung stehende Fläche abgestimmt ist und der Art und dem Maß der heutigen Erwartungen an Ferienhäuser entspricht. Die Ausstattung wurde mit vorhandenen Betreiberkonzepten abgeglichen, so sind Sauna und Kaminofen und ein feststehendes Möblierungskonzept vorhanden.

Die Grundstücke der Häuser werden durch die Kommune an den Investor verkauft.

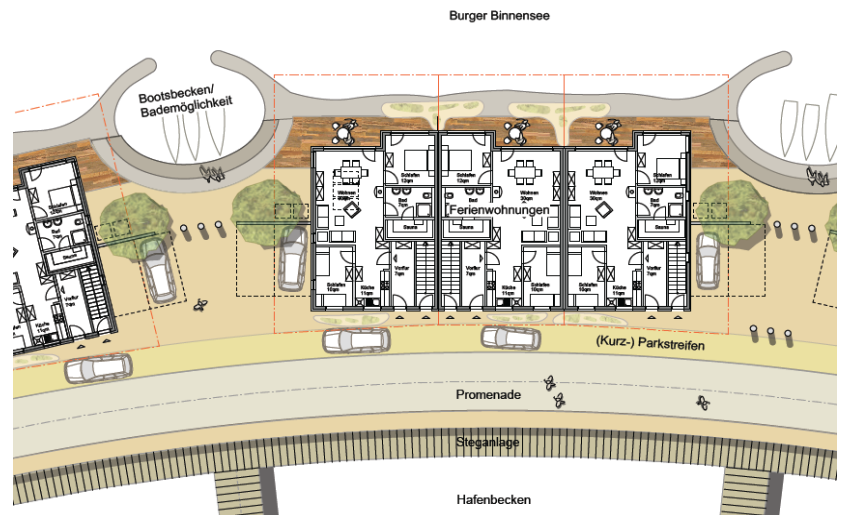


Abb. 20 – Grundrissanordnung des Vermietungskonzeptes mit 4+2 Ferienhäusern
Bruttogeschossfläche ca. 80 qm - o.M.
(hier in der Darstellung als 3er-Reihenhaus)

Die Gesamtbreite der Mole beträgt mind. 27,00m und soll auf der dem Hafen zugewendeten Seite mit Sitzstufen abgetrept werden. Hier schließt sich die Holzkonstruktion des Stegs an. Die Höhe beträgt ca. 1,20m – 1,30m üNN.

Die flache Wasserzone des Planungsgebiets ermöglicht eine flexible Art und Weise der Gründung. Vorgesehen ist eine Verwendung von Spundungen aus Stahlbetonwinkelstützen in flachen Zonen und eine Spundung aus Stahlblechen in tieferen Zonen.

Die Mole soll als Erdbauwerk ausgebildet werden. Die Herstellung der Mole ist daher fest mit der Herstellung des Hafenbeckens verbunden und kann nur in einem Zug erfolgen.

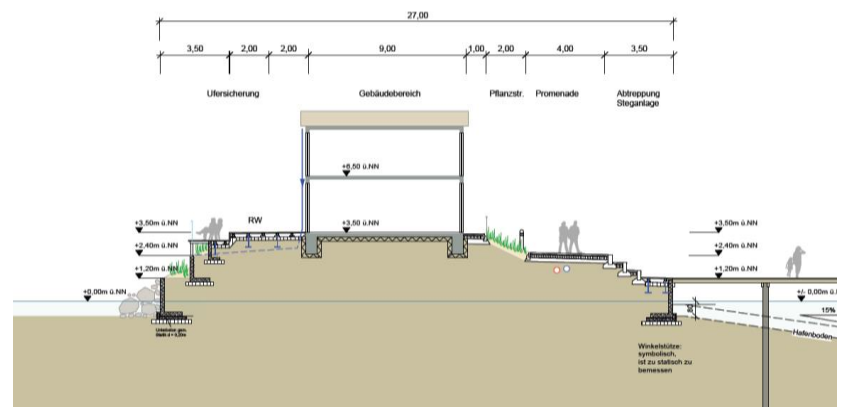


Abb. 21 – Schnitt durch die Außenmole, rechts: Hafenbecken, links: Binnenwasser

Insgesamt sind im Hafenbecken sieben Stege vorgesehen, die Radial auf den Mittelpunkt des Halbkreises der Promenadenmole zulaufen. Die neuen Stege besitzen eine Liegeplatzkapazität von bis zu 250 Yachten, so dass mit den Plätzen im Althafenbecken eine Gesamtanzahl an Liegeplätzen von rd. 450 Stück vorgehalten werden kann. Diese Zahl kann sich je nach Anordnung der Steganlagen noch verändern. Die radiale Anordnung der Stege ist sehr speziell und unterstützt den neuen Hafen bei der Alleinstellung. Damit die Stege sicher und barrierefrei auch von Gästen betreten werden können

wurden diese mit einer Breite von 4,60m am Antritt versehen. Die Stege verjüngen sich allerdings aus ökonomischen Gründen in Richtung Spitze, da mit zunehmender Steglänge die Personenfrequenz abnimmt. Die Breite an der Spitze beträgt 2,00m. Für die Stegfläche mit Liegeplätzen sind ca. 1.800qm Holzflächen erforderlich. Die Heckverankerung der Boote erfolgt mit Heckpfählen. Die Anzahl der Pfähle beträgt ca. 250 Stück. Es werden Stahlpfähle vorgesehen.

Wird die Fläche des Althafens gem. vorliegendem Plan erneuert, werden weitere 1.400qm Holzfläche für die Stege benötigt. Die Zahl der Heckpfähle wird den Liegeplätzen entsprechend mit 200 Stück ermittelt. Von Schwimmstegen soll aus Gründen der Barrierefreiheit und Sicherheit Abstand genommen werden. Zur Sicherung der neuen Hafenbecken gegen Schwell und Dünung bei unruhigem Wetter werden Steinmolen an der Ostseite vorgesehen. Die Länge der Steinmolen beträgt insgesamt ca. 220m.

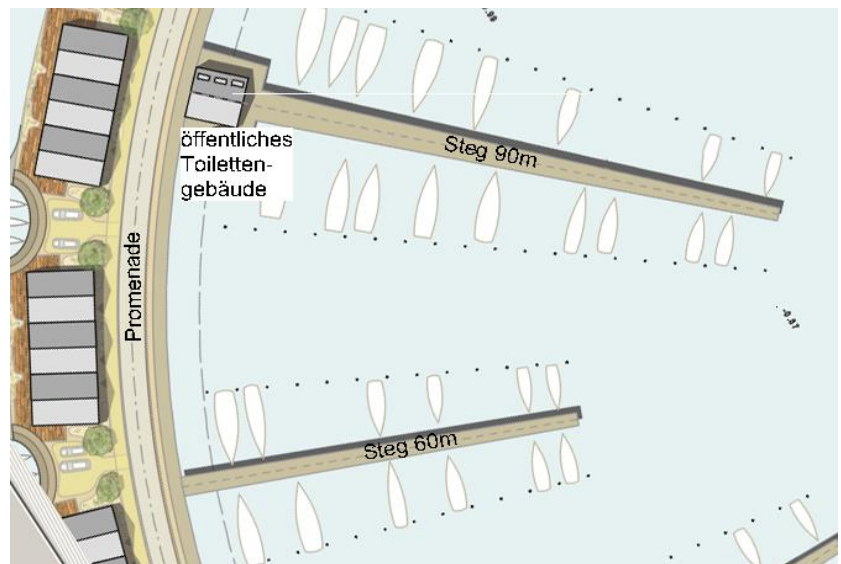


Abb. 22 – Anordnung der Stege im Wechsel von 90m und 70m, o.M.

Die Promenadenmole endet auf einem großzügigen Veranstaltungsplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000qm. Dieser Platz bildet den städtebaulichen Arrondierungspunkt der Erschließung im Norden und dem Hafen im Süden. Zur Gestaltung wird eine Pflasterbänderung im Raster 6,30 x 6,30m vorgeschlagen, die die Besonderheit des Platzes unterstreicht.

Die Anordnung von Begleitgrün in Form von Solitärbäumen und Heckenblöcken soll die gesamte Promenadenfläche gliedern. Vorgesehen sind insgesamt für den Promenadenbereich Burgstaaken rd. 50 Solitärbäume. Weitere rd. 90 Bäume sind für die nördliche Erschließung, die Parkplätze und die Ferienhauserweiterungsfläche vorgesehen. Für die Herstellung von Dünengrasflächen sind größere und kleinere Bereiche vorgesehen. Dieses verleiht der Konzeption einen ostseetypischen Charakter und könne als Versickerungsfläche für Oberflächenwasser vorgesehen werden. Die versiegelten Flächen erhalten durch die Dünen ortsnahe Flächen für das ordnungsgemäße Ableiten und Behandeln von Oberflächenwasser, so dass der Umfang für technische Anlagen der RW-Entwässerung reduziert werden kann. Für die Dünenflächen im Hafenbereich Burgstaaken sind insgesamt ca. 4.000qm vorgesehen.

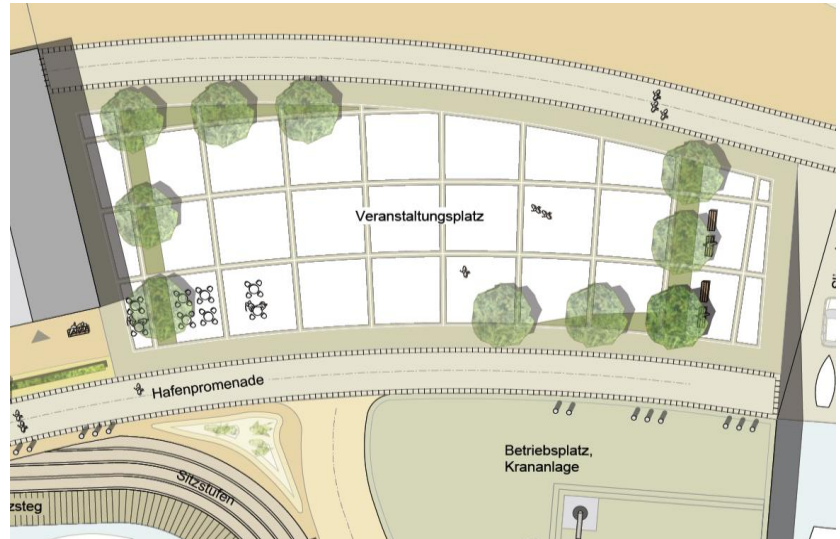


Abb. 23 – Veranstaltungsplatz, links: Baufenster Hotel

An den Platz ist süd-westlich eine bis zu 3.900qm große Baufensterfläche für ein Hotel angeordnet. Das Hotelbaufenster bildet den hochbaulichen Auftakt für die Promenadenmole. Aufgrund der aktuellen Projekte in der Region (Scharbeutz: Bayside, Timmendorfer Strand: Belvedere) ist eine Baufläche von ca. 3.900qm Grundfläche für ein wirtschaftliches Hotelprojekt erforderlich.

Zwischen Landesschutzdeich und Hafenbereich werden erforderliche Verkehrsanlagen wie Erschließungen, Stellplätze usw. untergebracht. Hierfür stehen ca. 5.800 qm zur Verfügung. Die anstehende Erhöhung des Landesschutzdeiches wird in das Konzept integriert, so dass die Belange des Küstenschutzes in der Höhenentwicklung berücksichtigt werden.

Den nord-westlichen Abschluss des Hafenareals bildet ein weiteres Erschließungsgebiet als Ergänzungsfläche für Ferienhäuser mit einer Größe von ca. 6.100 qm.

Auf der mittleren Promenadenmole, einer ca. 160m langen und mittig angeordnetem Uferzunge befindet sich ein „Leuchtturm“-Baufenster im Kopfbereich. Dieses bildet das von allen Seiten sichtbare Zentrum des neuen Hafenbeckens und der Promenade. Die Grundfläche der auf 2,50m üNN angelegten mittleren Mole beträgt 4.800qm, die umfassende Holzterrassenfläche beträgt ca. 1.900qm. Die mittlere Mole wird von rd. 400m langen Spundungen aus Stahlspundbohlen bzw. Winkelstützen eingefasst.

Seitlich flankieren die Promenade verschiedene Hafengebäude, Hafenmeistergebäude, Servicegebäude, Waschräume, Toiletten und sonstige erforderliche Hafenbetriebsräume. Die mittlere Promenadenmole wird ebenso wie die äußere Promenadenmole zum Hafenbecken mit Abtreppung hergestellt.

Die Anfahrbarkeit des neuen Hafens erfolgt über eine neue Straßenverbindung in einer Breite von 6,00m und einer Länge von rd. 220m. Südwestlich der Straße ist ein Großparkplatz mit einer Flächengröße von ca. 7.000 qm angeordnet.

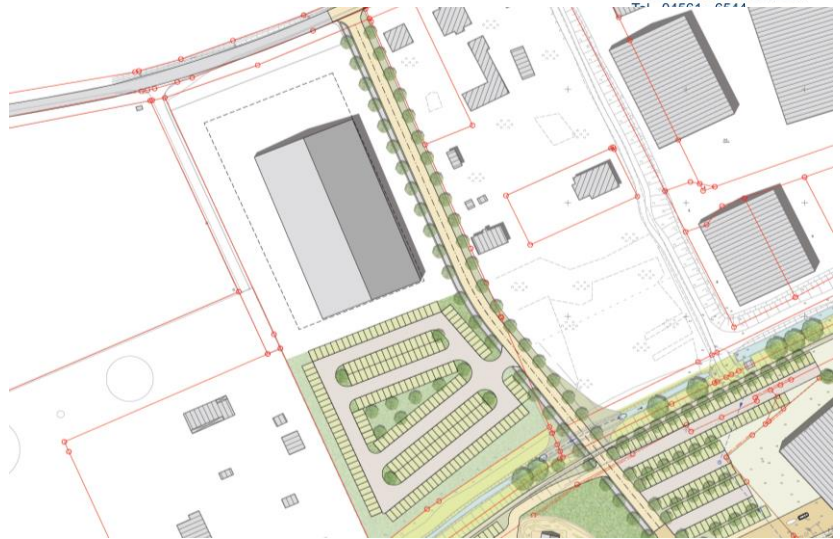


Abb. 24 – Erschließungsstraße mit Großparkplatz im Nord-Westen

An das Hafenareal erfolgt im Nord-Osten der Anschluss einer Verbindungspromenade zum Althafenbereich. Diese wird in einer Breite von 4,00m bei einer Länge von 300m angeordnet. Die Promenade wird in Holzbauweise teils über Wasser geführt und ermöglicht den Blick auf das Althafenbecken und die Werffflächen mit Segelmacher etc. Die Führung der Verbindungspromenade erfolgt so, dass es keine Behinderungen im Hafenbetrieb gibt, jedoch dennoch das „authentische“ Treiben von den Gästen beobachtet werden kann. Als Verknüpfung von alten und neuen Bereichen kommt diesem Promenadenabschnitt eine große Bedeutung zu.

Am Anknüpfungspunkt östlich des Segelmachergebäudes erfolgt eine Platzaufweitung, die den Hinterhofcharakter beseitigen soll. Eine großzügige Fläche entsteht vor dem abgesicherten Baufenster Mischgebiet (MI) des B-Plans 72. Auf der ca. 1.000 qm großen Fläche können Fischfeste und maritime Veranstaltungen durchgeführt werden. Die vorh. provisorische WC-Anlage wird durch einen Neubau ersetzt.



Abb. 25 – Platzaufweitung, Servicegebäude

Die gewachsene Struktur des gegenüberliegenden Speichers und des Fischerpiers bietet eine einmalige städtebauliche Gestaltung. Die Anfahrbarkeit zur Halle der „Experimenta“ erhält mit dem Platz einen würdigen Zugang.

Das vorhandene Silogebäude soll nach dem Willen der Stadt und dem B-Plan 72 abgerissen werden und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Grundabmessungen betragen 16x33m bei einer Bruttogeschossfläche von 530 qm im 1.- 3. OG. Es ist gemäß B-Plan eine 5-geschossige Bauweise vorgesehen, die einen Solitär ausbilden soll. Für diesen Neubau hat das Ingenieurbüro Benthien einen Gestaltungsentwurf angefertigt, welcher sich die Speicherarchitektur zum Vorbild nimmt und diese behutsam in die heutige Zeit tradiert. Die Ansicht vom Ostkai auf die neue Bebauung wird als Auftakt zum neuen Hafen weithin sichtbar.



Abb. 26 – Speichergebäudeentwurf (IB Benthien), mit touristisch, gewerblicher Nutzung

Im Bereich des nördlichen Hafenbeckens werden einige Angleichungen vorgenommen und mit einheitlichen Möblierungselementen bestückt.

Das Areal rund um die westliche Kaimole ist bereits Gegenstand eines Fischereiprojektes der Stadt Fehmarn und des Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume bzw. dem Landesamt für Landwirtschaft Umwelt und ländliche Räume. Das Projekt wurde im Frühjahr 2013 durch die Stadt Fehmarn angeschoben. Das Volumen beträgt hier rd. 1.855.000.- EUR netto. Das Projekt verbessert die Anlandebedingungen der Fischer an der Westmole. Die Vereinbarkeit der Fischerei mit den touristischen Belangen mit Promenadenbau und Aufenthaltsqualität wurde bereits in Vorwege abgestimmt. Die Belange des Promenadenbaus können somit problemlos integriert werden.

Diese Vorgehensweise zeugt vom Umsetzungs- und Gestaltungswillen der Stadt Fehmarn, das fischereinahe Gewerbe mit dem authentischen Tourismus zu verknüpfen.

3.3 Promenade im Bereich De Hoben

Wie oben beschrieben existiert bereits eine Wegeverbindung zwischen dem Hafen in Burgstaaken und der Tiefehalbinsel. Der Weg soll in der Form als Promenade weiter genutzt werden und an einigen Punkten mit touristisch ansprechenden Aufenthaltsplätzen ergänzt werden. Hierzu zählt beispielsweise die Anordnung einer Holzterrasse mit Kleingebäude in einem vorhandenen Uferbecken mit einer Flächengröße von rd. 400qm.



Abb. 27 – vorhandener wassergebundener Weg, links Uferbecken



Abb. 28 – geplante Holzterrasse im Uferbeckenbereich

Die Gestaltungsplanung für die Uferzone in De Hoben sieht teils Befestigungen aus Holz teils natürlich gestaltete Flächen mit Dünen gras vor. Für das zu entwickelnde Gelände soll sich ein Anziehungspunkt zum Wasser darstellen. Hierzu gehört auch die Herstellung eines Badesteges für Gäste und die Anlage von Verweilzonen. Im Zentrum der Uferzone De Hoben wird der wassergebundene Promenadenweg in Pflasterbauweise vorgesehen, da sich hier künftig die Verkehrswege aus dem Planungsgebiet und parallel der Küste kreuzen.

Die gestalteten Holzflächen besitzen eine Flächengröße von ca. 900qm und verteilen sich auf mehrere Einzelflächen. Der gepflasterte Bereich der Fläche beträgt ca. 1.100 qm. Die befestigte Uferzone erhält eine Spundung und Einfassung aus Winkelstützen auf einer Länge von etwa 200m.



Abb. 29 – Übersicht der Uferzone De Hoben mit Badeinsel und Bootssteg

Im Westen des Areals ist ein Bootssteg mit Anlegemöglichkeiten für kleinere Jollen vorgesehen. Der Kopfbereich soll eine kreisrunde Spundwand erhalten und mit einem Baufenster versehen werden. Der Durchmesser beträgt 40m bei einer Flächengröße von ca. 1.200qm. Der Zugang erfolgt in Holzbauweise und wird gleichzeitig als Steg genutzt. Hier sind etwa 600qm Holzfläche in aufgeständerter Bauweise mit rd. 90 Pfählen notwendig.

Gemäß dem Masterplan ist ca. 50m von der Uferkante in Richtung Süden eine Sandbank aus Strandsand vorgesehen. Die Aufspülung soll als Badeinsel genutzt werden. Die Fläche beträgt rund. 5.500 qm



Abb. 30 – Detail der Uferzone mit Verweilplätzen, Terrassen und Baufenster Café

Ein Baufenster für ein Café/Restaurant ist im Osten der Uferzone angedacht. Für die Bruttogeschossfläche wurden 300qm ermittelt.

Das Gestaltungskonzept De Hoben ist nicht Gegenstand des Fördermittelantrages.

3.4 Promenade im Bereich Burgtiefe

Künftig soll die fußläufige Verbindung, d.h. die Promenade, von Burgstaaken über De Hoben nach Burgtiefe nicht am unattraktiven Damm zwischen Burger Binnensee und Sahrensdorfer Binnensee verlaufen, sondern über das flache Wasser westlich der Kohlhofinsel führen. Die geringe Wassertiefe macht eine wirtschaftliche Gründung möglich. Die ca. 490m lange Passage über das Wasser ist als ganz besondere Attraktion vorgesehen und bietet ein einmaliges Wasser-Erleben für den Gast (vergl. Holzsteg bei Rapperswil am Zürichsee). Die barrierefreie Querung, lässt Burgstaaken wesentlich näher an Burgtiefe heranrücken. Die Breite der Querung soll 3,00m betragen und wird mit ca. 350 Pfählen gegründet.



Abb. 31 – Verbindungspromenade von De Hoben nach Burgtiefe

Der Anknüpfungspunkt ist bei der Surfschule Charchulla vorgesehen, kann jedoch sofern genehmigungsfähig auch in Richtung Osten verschoben werden, so dass die Kohlhofinsel überquert wird. Auf der Nordseite der Tiefehalbinsel wird die Promenade auf einer Länge von ca. 320m als „Schwedenverbau“ mit einseitiger Pfahlgründung und anderseitiger Fundamentgründung in Richtung Westen geführt. Es sind zwei Bohlenwegabschnitte mit einer Länge von 150 und 170 Metern vorgesehen. Der vorhandene Gehweg wird künftig als Radweg genutzt, so dass der flanierende Gast stets am Wasser bzw. teilweise über dem Wasser geht.

Die Surfschule Charchulla mit ihrem „besonderen“ Charme wird mit eingebunden. Westlich der Surfschule ist ein Baufenster für ein Surfmuseum und ein Wohnmobilstellplatz mit bis zu 15 Stellplätzen vorgesehen. Beides wird auf einer heute ungenutzten Rasenfläche verortet. Wie bereits im Planungsgebiet Burgstaaken und De Hoben werden auch auf der Tiefehalbinsel die in der früheren Zeit vorhandenen Uferpflanzungen wieder angesiedelt. Die Rasenflächen sollen weitgehend zurückgenommen werden.

Die Strandallee, welche parallel zum Nordufer verläuft, soll in ihrer Breite optisch zurückgenommen werden und mit Pflasterflächen versehen werden, um die Verkehrsstärke zu den Bedingungen des Fußgängers und Gastes zurückzunehmen. Die Aufpflasterungsflächen gehen mit einem Materialwechsel einher und werden jeweils dort angeordnet, wo Stegachsen oder Straßenachsen auf die Strandallee münden.

Für die bessere Führung des KFZ-Verkehrs ist am Einfahrtsbereich ein Kreisverkehr vorgesehen, dieser erhält eine direkte Abfahrt zu den IFA-Hotelhochhäusern, um die heutige Zufahrt in eine fußläufige Promenadenstrecke umzuwandeln.

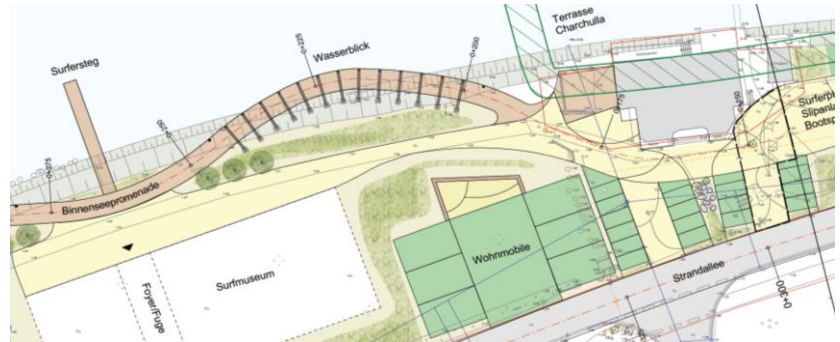


Abb. 32 – Holzstegpromenade als "Schwedenverbau" mit Wohnmobilstellplatz

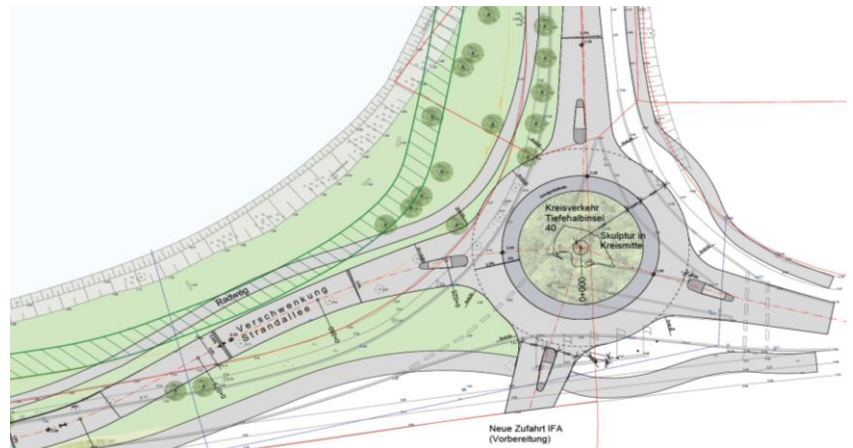


Abb. 33 – Kreisverkehr mit direkter Abfahrt IFA-Hotel und Fehmarnskulptur



Abb. 34 – Fläche des Burger Seglerverein und Baufenster Surfermuseum

Der weitere Verlauf der Promenade wird in Pflasterbauweise entlang der Uferböschung geführt. Jeweils an den Stegansätzen sind Wegeverbindungen in einer Breite von 2,00m und durchschnittlichen Länge von 50m zur Strandallee vorgesehen, die die großen Parkplätze gliedern und optisch verkleinern. Mit den Aufpflasterungen

sind Querungen über die Strandallee mit Baumtoren vorgesehen. Der Promenadenverlauf wird gefällig gestaltet, so dass sich stets ansprechende Aufenthaltsqualitäten ergeben. Neben dem Spielplatz der BSV und der Hafenmeisterei werden Überdachungen als Wind- und Wetterschutz vorgesehen. Auch sind auch Fahrradparkhäuser, die das sichere Abstellen der Fahrräder gewährleisten auf dem Gelände und auf dem neuen Yachthafenplatz geplant.

In intensiven Gesprächen mit der BSV wurde abgestimmt, dass die starke Abgrenzung des Geländes durch Zäune etc. zugunsten einer harmonischen Wegeführung und Einbettung des Grundstücks aufgelöst werden soll.

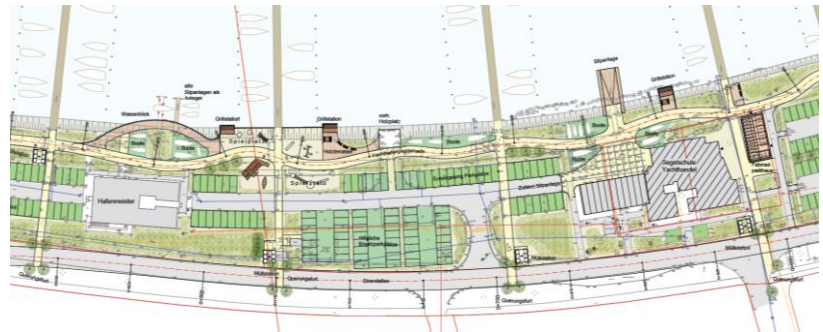


Abb. 35 – Promenade im Yachthafenbereich Burgtiefe, optische Stegverlängerung

Die Burgruine Glambek erhält eine Nutzung in Form einer temporären Segelüberdachung in den Saisonmonaten für Veranstaltungen. Es soll mittig ein Verbindungsweg in die Ruine geschaffen werden, die gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem Hotelprojekt Bloom herstellt. Die Veranstaltungsfläche, welche innerhalb der Ruine angeordnet ist, beträgt ca. 170qm im Grundriss und soll behutsam in Absprache mit der Denkmalpflege in die vorhandene Bausubstanz eingearbeitet werden. Die strenge Geometrie der Anlage wird unterstützt durch die Weiterführung des Weges nach Norden bis an den neuen Ufersteg. Dadurch wird die touristische Anbindung der Ruine an die Promenade geschaffen.

Die Einbindung der Ruine in das Konzept und die bauliche Umsetzung soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.



Abb. 36 – Veranstaltungsfläche mit Segelüberdachung in der Burgruine Glambek
Promenadenwegerschließung von Norden mit strenger Geometrie

Zwischen dem Steg 1 (Rundsteg) und dem Steg 2 befindet sich heute ein Kranplatz und eine Bunkerstation des Hafenbetreibers. Diese Anlagen sollen weitestgehend zugunsten eines zentralen Platzes mit Randbebauung zurückgenommen werden. Ziel ist es, die monotone und im Regelquerschnitt immer gleiche Ufersituation zu unterbrechen. Der ca. 500m lange Uferabschnitt im Bereich des heutigen Hafens

erhält ein Zentrum zwischen dem neuem Hafenmeistergebäude und dem westlich gelegenen Servicegebäude in Höhe des Rundsteges. Der Bereich zwischen den beiden Gebäuden und nördlich der Strandallee wird mit ca. 2.600 qm Pflasterfläche neu hergerichtet und ermöglicht es große Veranstaltungen durchzuführen.

Um weitere Kapazitäten zu gewinnen, soll die Strandallee in Richtungen Süden verschwenkt werden. Ein Baufenster schließt den Platz ab und definiert seine Ausdehnung. Der Bebauungsvorschlag beinhaltet Fischer- und Veranstaltungsbuden sowie WC-Anlagen.



Abb. 37 – Veranstaltungsplatz zwischen Steg 1 und 2

Die erforderlichen Hafenbetriebsanlagen, wie Kran und Bunkerstation sollen den Platz nicht einschränken und so weit wie möglich in die Uferbereiche verschoben werden. Fahrbahnsuren aus Asphalt definieren die Hafenbetriebsfläche und die Zuwegung zur Slipanlage.

Die monotone Rasenfläche der Tiefespitze soll zurückgenommen werden und durch eine Dünenlandschaft ersetzt werden. In diese Dünenflächen, die auch im übrigen Ufersaum und in Zwischenflächen am Hafen vorgesehen sind, werden Grillplätze und Spielplätze eingebettet.

Ein Baufenster auf der Tiefespitze soll ein gastronomisches Angebot bieten und den einmaligen Platz mit 270° - Wasserblick ausnutzen. Statt Restauration kann auch ein Serviceangebot für Segler mit SB-Kochstation und Aufenthaltsräumen ausgestaltet werden. Die Bruttogeschossfläche beträgt 380qm. Vorgesehen ist auch eine öffentliche WC-Anlage, die mit in das Gebäude integriert wird.

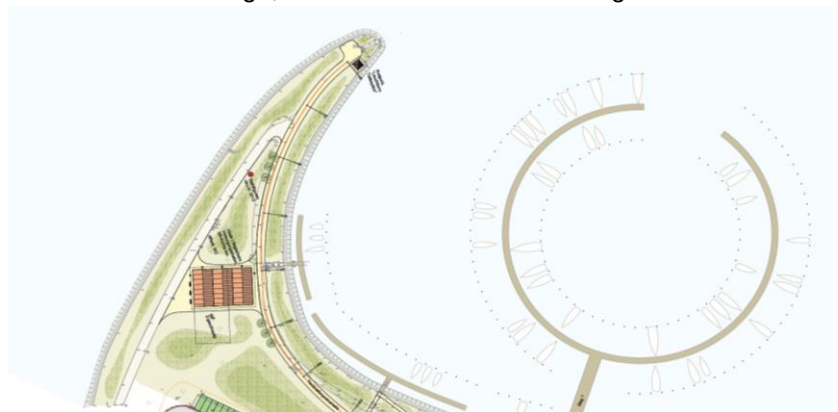


Abb. 38 – Gebäude in der Dünenfläche an der Tiefspitze und Aussichtsturm

Am nördlichen Ende der Tiefespitze befindet sich heute ein Zugang zu einem Hausbootsteg. An diesem Punkt ist ein kleiner Aussichtsturm, h = ca. 8-10m vorgesehen.

Der vorhandene ca. 500 Meter lange wassergebundene Weg zwischen der Tiefespitze und dem Café Sorgenfrei soll weitestgehend im heutigen Zustand belassen werden. Am Café Sorgenfrei und östlich des Wellenbrechers/Mole ist ein Standpunkt für Surfer vorgesehen, der mit einer öffentlichen WC-Anlage versehen ist. Das Baufenster soll ca. 10x10m betragen und den Badegästen zugutekommen. Das Gebäude soll über eine ca. 50m lange und 2,0m breite Stegkonstruktion analog zu den bestehenden Strandzugängen mit der bestehenden Promenade verbunden werden.



Abb. 39 – Surfergebäude mit WC-Anlage (unten)

Am Südstrand ist eine intakte Promenade vorhanden. Es besteht daher lediglich Bedarf, die Promenade um Verweilflächen mit Blick über die Dünen zur Ostsee zu versehen. Das Gelände fällt seeseitig der Dünen ab, so dass die neuen Terrassen und dergleichen um 1,0m höher als das bestehende Promadeniveau angelegt werden, um auf die Ostsee zu blicken. Die Terrassen erhalten eine durchschnittliche Größe von 50qm. Insgesamt sind sechs Terrassen vorgesehen.



Abb. 40 – Vorhandene WC-Anlage mit Terrassenerweiterung in den Dünen

Die Gemeinde hat über den B-Plan 54a im Jahr 2008 das Hotel Projekt „Bloom“ vorangebracht. Das Gelände und die vorgesehenen Gebäude sollen einen adäquaten Zugang zur Promenade und zum Strand erhalten. Die Zugänge werden wie die vorhandenen in Holzbauweise hergestellt und auf die Bedürfnisse des Raumprogramm des Hotels abgestimmt. Die Konzeption des Architekten Wolfgramm orientiert sich an der Zulässigkeit des aufgestellten B-Planes zu diesem Gebiet.

Sofern möglich sollen die Strandzugänge an der Promenade Blickachsen auf die See freigeben und Terrassen so angelegt werden, dass der Gast über den Dünengürtel auf das Wasser schauen kann.

Die Herrichtung der Strandzugänge und Beibehaltung der bewährten Pfahlkonstruktionen soll unter einem einheitlichen Gestaltungsbild fortgesetzt werden. Ggf. ist eine Verbreiterung der Strandzugänge möglich, wenn die seitlichen Dünen in Ihrem Wuchs nicht behindert werden.

Zurzeit (Frühjahr 2013) wird der Neubau des Restaurants Dünentreff durch die Architekten Sibbers/Binding geplant. Das Gebäude wird in seiner Lage höhergelegt, so dass es möglich wird über die Dünenkante zu schauen.



Abb. 41 – Hotelprojekt mit Solitären und mittig angeordneter Passage
Unten: Strandzugänge und Terrassenflächen in den Dünen
Rechts: Platzbildung südlich der Ruine Glambek und östlich der Passage

Durch die Umnutzung der Zufahrt zum IFA-Hotel werden große Flächen östlich des Tourismus-Service Gebäudes frei. Diese sollen gleichsam der vorhandenen Fläche mit gelbem Klinkerstein und Granitgroßpflasterstreifen gestaltet werden und in Richtung Süd fortgeführt werden. In der Achse ist eine rd. 250m lange Seebrücke in Stahl- und Holzbauweise vorgesehen. Es werden ca. 1.100qm Holzfläche verwendet.

An der Landseite wird eine Vergrößerung des Promenadenbereiches vorgesehen und ein Seebrückenvorplatz geschaffen.



Abb. 42 – Seebrücke mit Ansatz zwischen Feh-Mare und IFA-Hotel

Die IFA-Hotel Gruppe überplant derzeit das Vitarium, einen, den drei Hochhäusern seeseitig vorgesetzten, eingeschossigen Anbau. Dieses Gebäude erhält verschiedene Zugänge, die in der Gestaltungskonzeption mit eingebunden werden.



Abb. 43 – Neubau des Vitariums, (Planung IFA)

Östlich des Vitamars ist eine Gastronomische Einheit mit WC-Anlage vorhanden, diese wird derzeit überplant. Als Ergänzung zum Außenanlagenangebot wird eine Terrasse in Holzbauweise in den Dünen vorgesehen. Nördlich davon befindet sich eine Fläche mit einer Größe von über 5.000qm. Diese Fläche soll als Abenteuerspielfeld ausgebaut werden.

4. Verfahrensablauf und Kostenanschläge

4.1 vorgesehene Abläufe

Die Entwurfskonzeption umfasst einen relativ großen Bereich, der in die drei Teilgebiete Burgstaaken, De Hoben und Burgtiefe untergliedert ist. In einigen Gebieten besteht bereits Baurecht, in anderen ist dieses noch in der Satzungsaufstellung begriffen. Je nach Wunsch der Stadt, können Einzelplanungen im Sinne einer Objektplanung aus diesem vorliegenden Konzept weiter verfolgt werden.

In jedem Falle ist jedoch Wert auf die Ziele der Gesamtmaßnahme zu legen und dafür Sorge zu tragen, dass diese Ideen und Ziele nicht durch Einzelmaßnahmen konterkariert werden.

Für die Bereiche Burgstaaken und Burgtiefe sollen Fördermittel aus dem ZPW eingeworben werden.

Die beigefügten Kostenberechnungen und Kostenanschläge sollen zweierlei Zwecken dienen. Zunächst sollen die unstrittig in öffentlicher Hand verbleibende Flächen beplant, berechnet, ausgeschrieben und gebaut werden. Zeitgleich dazu erfolgt unter Verweis auf den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur eine Kontaktaufnahme mit potentiellen Investoren im Bereich Häfen, Ferienhäuser und Hotels. Für die Anlagen der Ferienhäuser ist dieses bereits geschehen.

Alternativ kann über eine Ausschreibung im Sinne eines Ansiedlungsmanagements hierfür durchgeführt werden. Anschließend ist zu prüfen, welche Vorgelegte Investoren/Betreiberkonzept am ehesten geeignet ist die formulierten Maßnahmenziele der Stadt und dieser Entwurfsplanung umzusetzen.

Die beigefügten Kostenberechnungen sollen dabei helfen Kapitalbedarfspläne aufzustellen und einen Finanzierungsplan für die Einzelmaßnahmen zu erstellen.

Der Entwurf wurde im August 2012 dem Wirtschaftsministerium vorgelegt und ist im Hause dort bekannt. Im nun konkreten Schritt der Antragsstellung soll abgestimmt werden, ob und wie viel Mittel für das Projekt zur Verfügung gestellt werden können.

Die geplante feste Fehmarnbeltquerung wird positive sowie negative Auswirkungen auf den Inseltourismus haben. Daher ist die Stadt Fehmarn und Das Land Schleswig-Holstein gehalten grade die positiven, investitionsfördernden Maßnahmen im Tourismus auf der Insel umso mehr zu fördern und zeitnahe zu unterstützen.

4.2 Träger der Gestaltungsmaßnahme

Träger der Maßnahmen für die öffentlichen Bereich (gewerbliche Anlagen ausgenommen) ist:

Stadt Fehmarn
Fachbereich Planen und Bauen
Ohrstraße 22
23769 Burg auf Fehmarn

4.3 Kostenanschläge und Kostenberechnungen

Für die aufgezeigten Maßnahme werden insgesamt

netto 34.769.909.- EUR Gesamtkosten

veranschlagt.

Diese Summe teilt sich auf die Planungsbereiche Burgstaaken, De Hoben und Burgtiefe wie folgt auf:

Burgstaaken netto 23.327.963.- EUR

unterteilt in die Lose 1-3

Los 1 - Verbindungspromenade/Westmole 0+000 – 0+470
gem. Kostenberechnung vom 14.03.2013

netto 4.066.963.- EUR

Los 2 - Hafenbecken, Innen und Außenmole 0+000 – 0+535
gem. Kostenüberschlag vom 14.03.2013

netto 15.513.000.- EUR

Los 3 - Erschließungsanlagen B-Plan 72 u.a. 0+000 – 0+298
gem. Kostenüberschlag vom 14.03.2013

netto 3.748.000.- EUR

De Hoben netto 2.073.000.- EUR

gem. Kostenüberschlag vom 14.03.2013

Burgtiefe netto 9.368.946.- EUR

unterteilt in die Lose 1-5

Los 1 - Promenade Burgtiefe 0+700 – 1+150
gem. Kostenberechnung vom 02.07.2013

netto 2.848.760.- EUR

Los 2 – Promenade Burgtiefe 0+350 – 0+700
gem. Kostenberechnung vom 02.07.2013

netto 1.488.780.- EUR

Los 3 – Promenade Burgtiefe 0+000 – 0+350
gem. Kostenberechnung vom 02.07.2013

netto 1.909.517.- EUR

Los 4 – Verbindungspromenade DeHoben Burgtiefe 0+000 – 0+540
gem. Kostenberechnung vom 02.07.2013

netto 941.889.- EUR

Los 5 – Achse Seebrücke, Südstrandbereiche
gem. Kostenüberschlag vom 14.03.2013

netto 2.180.000.- EUR

Die Einzelaufstellungen der Titel und Positionen können den beigefügten Kostenanschlägen sowie den Kostenberechnungen entnommen werden.

4.4 Zeitnahe Bauprojekte, Volumen der Förderantragsprojekte

Burgstaaken

Los 1 - Verbindungspromenade/Westmole 0+000 – 0+470
gem. Kostenberechnung vom 14.03.2013

netto 4.066.963.- EUR

Für das Los 1 – Verbindungspromenade/Westmole werden

	4.066.963.- EUR
<u>./.</u> Fischereitopf	<u>1.855.366.- EUR</u>

2.211.597.- EUR

zur touristischen Förderung eingereicht. Ein Teilbereich (1.855.366.- EUR) ist Gegenstand eines Fischereiprojektes des Landes Schleswig-Holstein.

Burgtiefe

Los 1 - Promenade Burgtiefe 0+700 – 1+150
gem. Kostenberechnung vom 02.07.2013

netto 2.848.760.- EUR

Los 2 – Promenade Burgtiefe 0+350 – 0+700
gem. Kostenberechnung vom 02.07.2013

netto 1.488.780.- EUR

Los 3 – Promenade Burgtiefe 0+000 – 0+350
gem. Kostenberechnung vom 02.07.2013

netto 1.909.517.- EUR

Los 4 – Verbindungspromenade DeHoben Burgtiefe 0+000 – 0+540
gem. Kostenberechnung vom 02.07.2013

netto 941.889.- EUR

Für die Promenade am Nordufer der Tiefelhalbinsel werden

2.848.760.- EUR
1.488.780.- EUR
1.909.517.- EUR
<u>941.889.- EUR</u>

7.188.946.- EUR

zur touristischen Förderung eingereicht.

Die örtliche Lage der Bereiche und Lose kann den beigefügten Übersichtskarten entnommen werden.

aufgestellt, Neustadt in Holstein, den 02.07.2013