

# Untersuchungsgebiet VU "Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"

 Gebietsabgrenzung  
Vorbereitende Untersuchungen  
Größe: 101,4 ha



Stadt Fehmarn  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
18.05.2016



**complan**  
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
fon +49 (0)331 20 15 10  
fax +49 (0)331 20 15 111  
info@complangmbh.de  
complangmbh.de

# Schutzgebiete und Hochwasserschutz

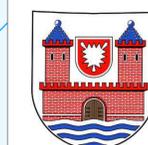
-  Vogelschutzgebiet
-  Größere zusammenhängende Flächen für Biotop- und Landschaftsschutz
-  Restriktionen Gewässerschutz
-  Nistkolonie der Saatkrähen gem. BNatSchG

Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen worden.

-  Gebietsabgrenzung VU



Stadt Fehrn  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
18.05.2016

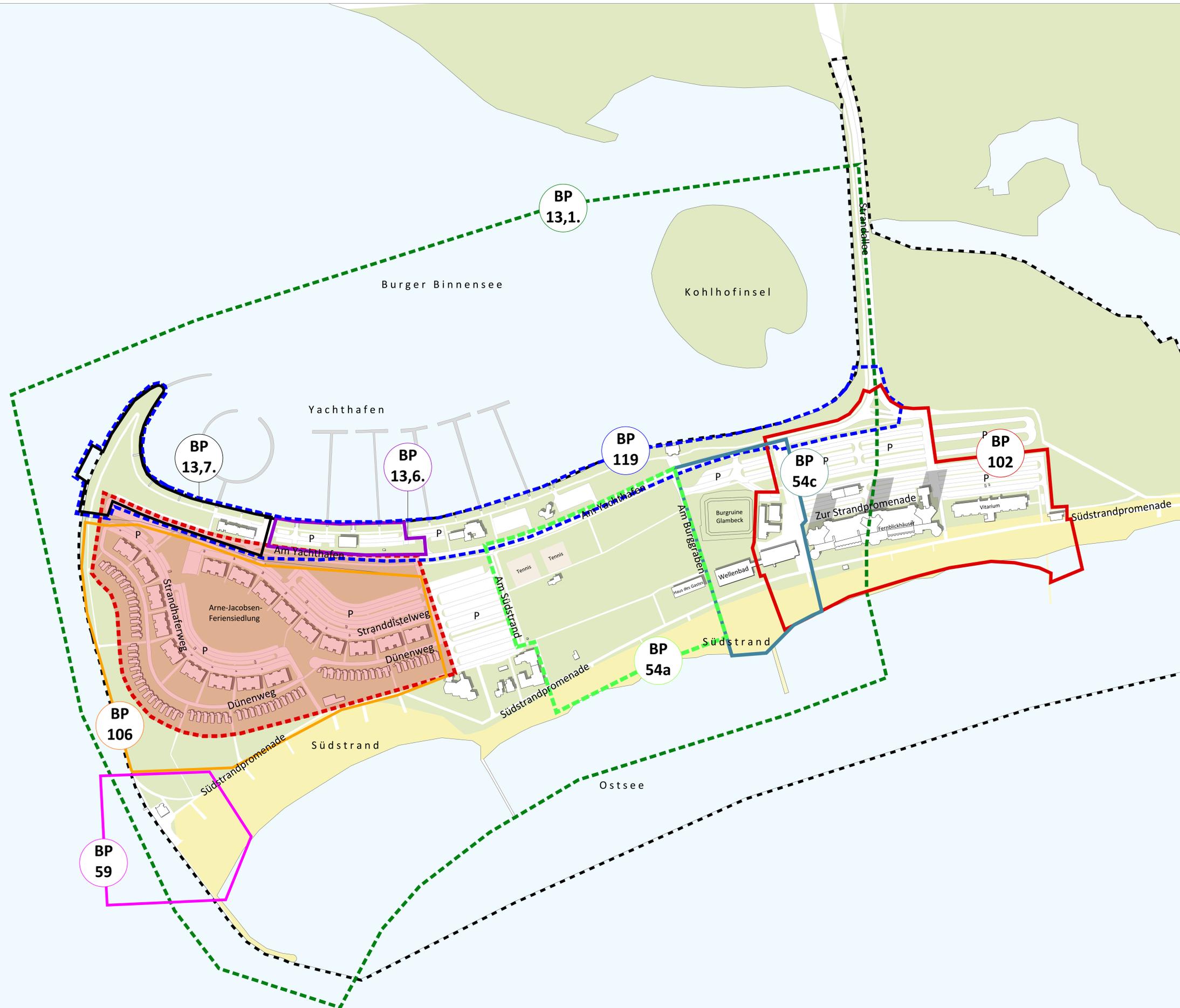


complan  
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
fon +49 (0)331 20 15 10  
fax +49 (0)331 20 15 111  
info@complangmbh.de  
complangmbh.de

# Rechtskräftige Bebauungspläne und Abrenzung Erhaltungsgebiet

-  B-Plan Nr. 13, 1. Änderung
-  B-Plan Nr. 13, 6. Änderung
-  B-Plan Nr. 13, 7. Änderung
-  B-Plan Nr. 54a
-  B-Plan Nr. 54c
-  B-Plan Nr. 59
-  B-Plan Nr. 102
-  B-Plan Nr. 106 (in Aufstellung)
-  B-Plan Nr. 119
-  Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Arne-Jacobsen-Ferriesiedlung



Stadt Fehmarn  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
 18.05.2016



**complan**  
 Kommunalberatung  
 Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de

## Baujahr Gebäude

- Erbaut vor 1959
- Fertigstellung in den 1960ern
- Fertigstellung in den 1970ern
- Fertigstellung in den 1980ern
- Fertigstellung in den 1990ern
- Fertigstellung nach 2000

Gebietsabgrenzung VU



**Stadt Fehmarn**  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"**



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
 18.05.2016



**complan**  
**Kommunalberatung**  
 Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de

# Denkmalschutz und Erhaltungsgebiet

-  Einzeldenkmale
-  Denkmal Sachgesamtheit
-  Sachgesamtheit "Ostseeheilbad Burgtiefe"
-  Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Arne-Jacobsen-Feriensiedlung
  
-  Gebietsabgrenzung VU



Stadt Fehmarn  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"**



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
18.05.2016

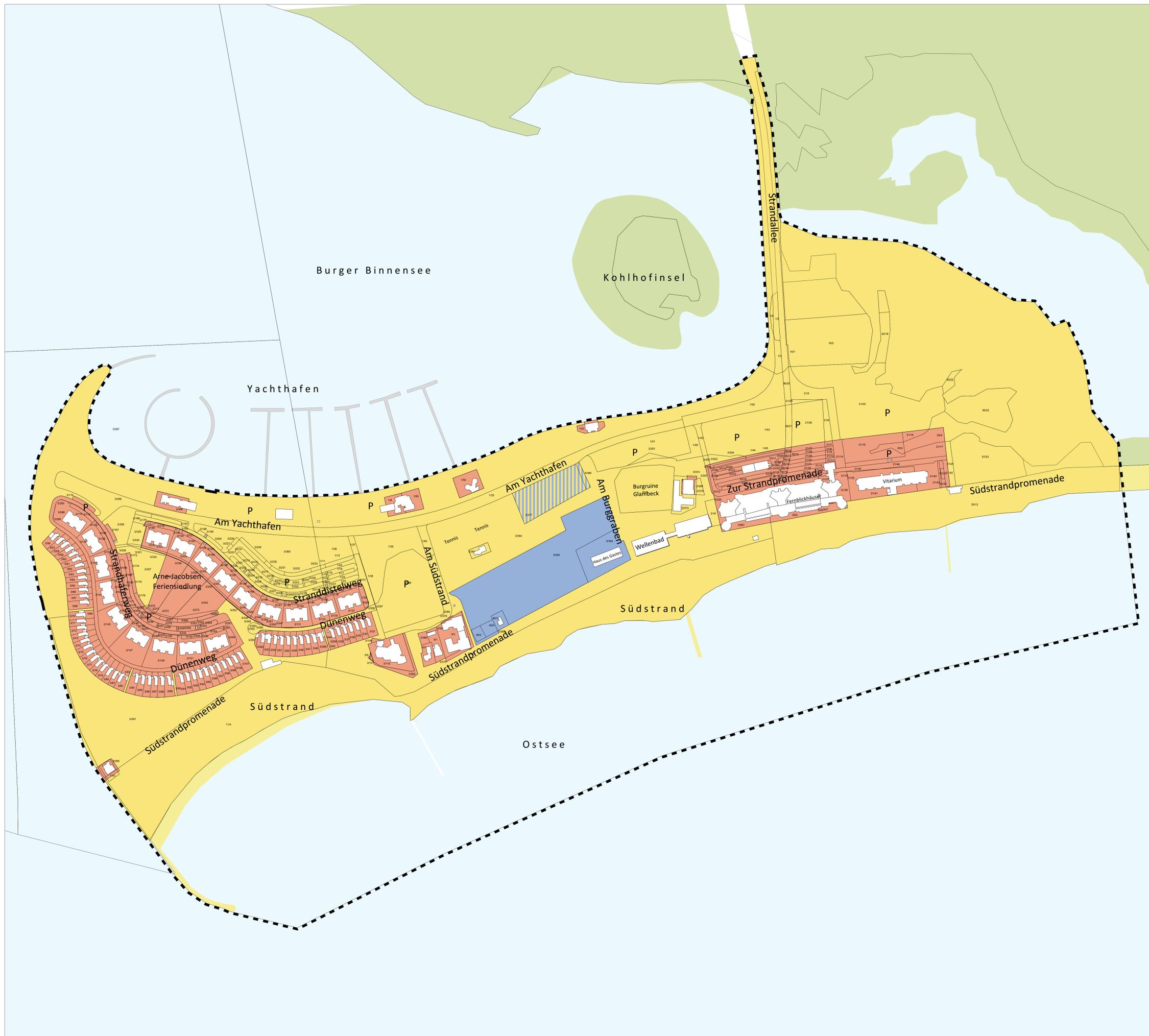


**complan**  
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de

## Grundstückseigentümer

- Privateigentümer
- Eigentum Stadt Fehmarn
- Eigentum Stadt Fehmarn  
Erbpacht HT Fehmarn  
Resort Südstrand GmbH & Co. KG
- HT Fehmarn  
Resort Südstrand GmbH & Co. KG
- Gebietsabgrenzung VU



Stadt Fehmarn  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
18.05.2016



**complan**  
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
fon +49 (0)331 20 15 10  
fax +49 (0)331 20 15 111  
info@complangmbh.de  
complangmbh.de

# Gebäude- und Wohnungseigentümer

-  Private Einzeleigentümer
-  Private Wohnungseigentümergeinschaft
-  IFA Fehmarn  
Resort Südstrand GmbH & Co. KG
-  TSF (Tourismus-Service Fehmarn)
-  Strandhotel Bene GmbH
-  Stadt Fehmarn
-  HT Fehmarn Resort Südstrand  
GmbH & Co. KG
-  Gebietsabgrenzung VU



Stadt Fehmarn  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
 18.05.2016



**complan**  
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de

# Modernisierungsbedarf Gebäudehülle

- Kein Sanierungsbedarf
- Geringer Sanierungsbedarf
- Mittlerer Sanierungsbedarf und/oder Beeinträchtigung der stadtbildprägenden Wirkung
- Hoher Sanierungsbedarf und/oder erhebliche Beeinträchtigung der stadtbildprägenden Wirkung
- Gebietsabgrenzung VU



**Stadt Fehmarn**  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"**



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
18.05.2016



**complan**  
**Kommunalberatung**

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de

## Gebäudenutzung

- Ferienhaus bzw. Ferienwohnung
- Beherbergungsbetrieb
- Freizeit und Sport
- Dienstleistung und Nahversorgung
- Nahversorgung im Erdgeschoss
- Gastronomie
- Gastronomie im Erdgeschoss
- Touristinformation
- Vollständiger Leerstand

Gebietsabgrenzung VU



**Stadt Fehmarn**  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"**



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
 18.05.2016



**complan**  
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de

# Öffentlicher Raum und Grünflächen



- Zusammenhängende Grünstrukturen
- Private Grünflächen
- Dünen
- Brachgefallene Flächen
- Stark frequentierte Promenade und Marktplatz
- Trampelpfad
- Spielplatz
- Freizeitangebote
- Wesentliche Baumstandorte
- Blickbeziehung Fernblickhäuser
- Kleiner Aussichtspunkt
- Gebietsabgrenzung VU

Stadt Fehmarn  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"**



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
 18.05.2016



**complan**  
 Kommunalberatung  
 Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de

# Verkehr und Mobilität

-  Haupterschließung
-  Untergeordnete Erschließungsstraße
-  Öffentliche Parkplatzanlage
-  Stellplatzanlage IFA
-  Stellplatzanlage TSF
-  Stellplatzanlage Yachthafen
-  Stellplatzanlage Feriensiedlung
-  Substanzielle und z.T. funktionale Mängel der Verkehrsflächen
-  Südstrandpromenade für Fußgänger
-  Wichtige Fußwegeverbindung
-  Trampelpfad
-  Untergeordnete Fußwegeverbindung
-  Strandzugang
-  Gebietsabgrenzung VU



## Technische Infrastruktur

### Energieversorgung

-  Gas- Mitteldruckleitung
-  geplanter Anschluss in Verbindung mit einem BHKW
-  Wärmeleitung

### Abwasser

-  Regenabwasser
-  Schmutzabwasser

### Telekommunikation

-  Telekommunikationsleitung

### Sonstiges

-  Pumpstation
-  Gebietsabgrenzung VU



Stadt Fehmarn  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
 18.05.2016



**complan**  
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de



### Städtebauliche Defizite

-  Verlust der Ensemble-Wirkung und des ursprünglichen architektonischen Charakters durch Veränderungen an Fassaden oder kleinteilige Anbauten
-  Verfall des baukulturellen Ankerpunktes
-  Drohender Identitätsverlust durch Verfall und Veränderung der Bausubstanz
-  Großflächiges Brachfallen zentraler Flächen
-  Fehlende Wahrnehmbarkeit der Burgruine
-  Keine Wahrnehmbarkeit Wartturm
-  Verlust der ursprünglichen Freiflächengestaltung im Bereich Wellenbad / Haus des Gastes
-  Keine ablesbare Auftaktsituation
-  Kein wahrnehmbares Zentrum
-  Fehlender landschaftlicher Auftakt
-  Große Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehrs z.T. auf attraktiven, zentralen Flächen
-  Hochwasserrisikogebiet, alle Bereiche unter NN +3,00 n
-  Bereich ohne Angebote für Urlauber und Touristen
-  Energetisch ineffiziente Bausubstanz
-  Unattraktive Spiel- und Freizeitangebote
-  Defizitäres Wegenetz für Fußgänger
-  Sicherheitsdefizit, unübersichtlicher Knotenpunkt
-  Keine Verzahnung des Yachthafens mit der Ferienanlage
-  Hohes Verkehrsaufkommen, Parksuchverkehr, schlechter baulicher Zustand
-  Gebietsabgrenzung VU

**Stadt Fehmarn**  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"**



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
 18.05.2016



**complan**  
 Kommunalberatung  
 Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
 fon +49 (0)331 20 15 10  
 fax +49 (0)331 20 15 111  
 info@complangmbh.de  
 complangmbh.de

## Städtebauliche Potenziale

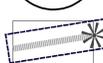
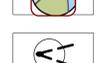
-  Sicherung der Ensemblewirkung durch Erhaltungssatzung
-  Räumlicher und funktionaler Mittelpunkt
-  Vernetzung von Räumen unterschiedlicher Funktionen
-  Schaffung einer offenen Eingangssituation/ Entrée
-  Potenzialflächen (Erweiterung Beherbergungsangebot, Schaffung neuer bzw. Qualifizierung bestehender Freizeitanlagen)
-  Gewinnung von Freiflächen durch Umnutzung von Parkplatzflächen
-  Vorzugsflächen für eine bauliche Entwicklung
-  Zum Flanieren einladende Südstrandpromenade
-  Stärkung Norduferpromenade hinsichtlich Tourismus-Angeboten
-  Architektonisches Highlight Meerwasserwellenbad
-  Sichtachsen
-  Landmarken Fernblickhäuser
-  Historische Spuren der Identität des Ortes
-  Anbindung an das Radwegenetz
-  Anziehungspunkt Südstrand mit zahlreichen Wasseraktivitäten
-  Angebote Gesundheitstourismus (Südstrand-Klinik)
-  Yachthafen: Anziehungspunkt für Touristen und Segler
-  Gebietsabgrenzung VU



**Stadt Fehmarn**  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"**

# Integriertes städtebauliches Entwicklungs-konzept



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

**Stadt Fehmarn**  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"

# Maßnahmenkonzept Städtebaulicher Denkmalschutz

## A - Maßnahmen der Vorbereitung

- A.1 Realisierungswettbewerb "Lebendige Mitte"
- A.2 Energetisches Quartierskonzept Burgtiefe
- A.4 Gestaltungssatzung Feriensiedlung
- A.6 Verkehrsgutachten
- A.7 Realisierungswettbewerb Seebrücke

## B - Maßnahmen der Durchführung

- B.1 Erwerb Flurstück 3/392: Haus des Gastes
- B.2 Erwerb Flurstücke 3/393, 3/369, 48/3, 46/3, 49/3: Spielwiese
- B.3 Erwerb Flurstück 3/385: Kaufmann Betz
- B.5 Beseitigung baulicher Anlagen: Zur Strandpromenade 2-4
- B.6 Freilegung und Sicherung Wartturm
- B.7 Beseitigung baulicher Anlagen: Tennisclub Burg (ggf. je nach Ergebnissen des Realisierungs-/ Ideenwettbewerb)
- B.8 Beseitigung baulicher Anlagen: Am Yachthafen (Flurstück: 3/377, 3/388)
- B.9 Wartehäuschen Bushaltestellen West und Yachthafen
- B.10 Änderung Straße am Yachthafen / Strandallee
- B.11 Änderung Parkplatzanlage Am Yachthafen inkl. Errichtung Parkhaus
- B.12 Änderung Parkplatzanlage Am Südstrand und ggf. Errichtung Parkhaus
- B.13 Herstellung Veranstaltungsfläche Burgruine Gmabeck
- B.14 Änderung / Ausbau Markt
- B.15 Herstellung von Wegen rund um Marktplatz
- B.16 Herstellung von Wegen: Verbindung Yachthafen zur Südstrandpromenade
- B.17 Änderung Grünanlagen inkl. Qualifizierung Boule-Bahn
- B.18 Änderung Spielplatz Burgtiefe-West
- B.19 Änderung Spielplatz Burgtiefe-Mitte
- B.20 Naturerlebnis- und Lehrpfad
- B.24 Attraktivierung Norduferpromenade gemäß B-Plan Nr. 119

## C - Baumaßnahmen

- Modernisierung u. Instandsetzung von Gebäuden mit hohem oder mittlerem Sanierungsbedarf
- C.8 Errichtung Tennisvereinsheim und zugehörige Sportanlagen
- C.9 Herstellung Spiel- und Sportflächen (Flurstück 3/377)

Stadt Fehmarn  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"

**VORABZUG**



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
07.06.2017



complan  
Kommunalberatung  
Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
fon +49 (0)331 20 15 10  
fax +49 (0)331 20 15 111  
info@complangmbh.de  
complangmbh.de



# Verfahrensempfehlung Sanierungsgebiet

-  Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren gemäß § 142 BauGB  
Fläche: 43,8 ha
-  Sachgesamtheit "Ostseeheilbad Burgtiefe"
-  Gebietsabgrenzung VU



**Stadt Fehmarn**  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe"



M 1:2.000 i.O. (DIN A0)  
23.05.2017



complan  
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
fon +49 (0)331 20 15 10  
fax +49 (0)331 20 15 111  
info@complangmbh.de  
complangmbh.de