



Stand: 16. Mai 2011

## Konzeptvergleich - Inseltourismus Fehmarn

Begleitend zum B-Plan Nr. 72 und der 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
2.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Tourismus und die Erholung.....	3
3.	Tourismuskonzepte .....	4
3.1	Schleswig-Holstein.....	4
3.2	Fehmarn.....	6
4.	Standortkonzept Sportboothäfen Reviere Kieler Bucht, Fehmarn und Lübecker Bucht .....	6
5.	Kurzdarstellung der touristischen Konzepte .....	8
5.1	Am Südstrand (B-Plan 54a) .....	8
5.2	De Hoben (55. FNPÄ).....	9
5.3	Burgstaaken (54. FNPÄ / B-Plan 72) .....	10
6.	Vergleich der Konzepte .....	11
6.1	Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung.....	11
6.2	Saisonverlängernde Maßnahmen .....	11
6.3	Kapazitätserweiterung zur Struktur- und Qualitätsverbesserung des Angebotes.....	12
6.4	Optimierung und Inwertsetzung von Häfen und Marinas .....	12
6.5	Neuausrichtung auf die drei Zielgruppen .....	12
7.	Ableich des Standortkonzeptes Sportboothäfen mit der Planung "Burgstaaken" .....	12
8.	Fazit .....	13
I.	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>14</b>

## 1. Einleitung

Im Zuge des Konzeptvergleiches „Inseltourismus Fehmarn“, welches den Bebauungsplan Nr. 72 sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn begleitet, erfolgt eine Darstellung und ein Vergleich der umliegenden touristischen Konzepte vor dem Hintergrund der Landes- und Regionalplanung sowie dem Tourismuskonzept von Schleswig-Holstein und Fehmarn. Hierbei handelt es sich um die Standorte „Am Südstrand“, das Gebiet „De Hoben“ und den Bereich am Hafen Burgstaaken. Der Erstellung eines Tourismuskonzepts liegt eine Erforderlichkeit einer raumordnerischen Abstimmung gemäß Punkt 3.7.3 Landesentwicklungsplan 2010 zugrunde. Es soll dargelegt werden, inwieweit ein Bedarf für das Projekt „Burgstaaken“ auf der Insel Fehmarn besteht.

Im Fokus dieses inselbezogenen Konzeptes, stehen neben den angesprochenen Zielgruppen, auch die unterschiedlichen Standortkonzepte zu den Sportboothäfen der Kieler Bucht, Fehmarn und der Lübecker Bucht. Das Inselkonzept soll daher unter Einbeziehung aller Standortkonzepte die erforderlichen Maßnahmen vorstellen, vergleichen und ihre Qualitätssteigerung hervorheben.

## 2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Tourismus und die Erholung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2010 setzt die räumliche Entwicklung auf Landesebene für die nächsten 15 Jahre fest. Dabei werden ebenfalls auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Bereich Tourismus und Erholung eingegangen.

Als maritimes Urlaubsland ist einer der Schwerpunkte für die touristische Entwicklung in Schleswig-Holstein die Küstenregionen. Der Großteil der Ostseeküste ist daher als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung eingeordnet, dazu gehört ebenfalls die gesamte Küstenregion Fehmarns.

Dem Tourismus und der Erholung sollen in diesen Schwerpunkträumen ein „*besonderes Gewicht beigemessen werde, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist*“. [Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2006), S. 87] Dabei sollen „*Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung [...] Vorrang vor reiner Kapazitätserweiterung [...] haben*“. [ebd.] Diese bedeutet jedoch nicht, dass Kapazitätserweiterung grundsätzlich ausgeschlossen sind. „*Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie einer Struktur – und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken*“. [ebd.] Insbesondere Standorte mit hoher Qualität, u. a. direkt am Wasser gelegen, „*sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden*“. [ebd.] Darunter fallen insbesondere „*Maßnahmen zur Optimierung und touristischen Inwertsetzung [...] der Strände sowie Häfen und Marinas*“. [ebd., S. 89] Gleichzeitig soll dabei eine Abstimmung der touristischen Infrastrukturplanungen innerhalb der Schwerpunkträume erfolgen.

Die Aussagen des aus dem Jahr 2004 stammenden Regionalplan II für die Kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein differieren nicht von denen des LEP 2010. Folgende Grundsätze sollen in dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung einhalten werden:

- Verbesserung der Qualität und Struktur des touristischen Angebotes (vorrangig)
- saisonverlängernde Maßnahmen
- Förderung von neuen touristischen Angeboten auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes
- regionale Zusammenarbeit und Entwicklung gemeinsamer touristischer Konzepte
- neue touristische Infrastrukturen zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen [Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2004), S. 18]

### 3. Tourismuskonzepte

#### 3.1 Schleswig-Holstein

Im Tourismuskonzept aus dem Jahr 2006 wird verdeutlicht, in welche Richtung sich der Tourismus entwickeln muss, damit nachhaltig mehr Urlauber für das Land generiert werden können. Dafür ist insbesondere eine Neuausrichtung und Konzentration auf drei Zielgruppen, welche zwei Drittel des touristischen Marktvolumens von Privatreisenden in Schleswig-Holstein bilden, erforderlich:

- Familien mit Kindern unter 14 Jahren und mittlerem bis hohem Einkommen
- Anspruchsvolle Genießer (Singles von 39 bis 55 Jahren, Paare bis 55 Jahre mit erwachsenen Kindern und einem Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 2500 Euro monatlich)
- Best Ager (Singles und Paare im Alter von 56 bis 75 Jahren) [vgl. Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2006), S. 4 f.]

Diese Zielgruppen fordern insbesondere eine hohe Qualität im Angebot, im Service sowie im Preis-Leistungs-Verhältnis. [ebd., S. 5] Jede Gruppe hat daneben eigene Anforderungen und Bedürfnisse, die an ihren Urlaub gestellt werden.

Für die Gruppe Familie, sind Sommerferien am Wasser mit kindgerechter Qualität und gemeinsamen Erlebnissen das entscheidende Reisemotiv. Der Hauptreisezeitraum liegt in den Sommermonaten und bei schlechtem Wetter müssen am Urlaubsort Alternativen zu Aktivitäten in der Natur vorhanden sein.

Die gewählten Unterkünfte sind zumeist familienfreundliche Ferienwohnungen, -häuser und -bauernhöfe im Umfeld von Strand und Bademöglichkeiten. An der Wasserkante sind unterschiedliche Nutzungen wie Strand, Strandpromenade, Seebrücke, Marina und Hafen gewünscht. Ausreichende Mobilitäts- und Wegeinfrastruktur sollte vorhanden sein. Bei schlechtem Wetter werden auch mittlere Anfahrtswege zu Schlechtwetteraktivitäten in Kauf genommen. [Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2009), S. 15]

Entscheidende Punkte im Urlaub sind:

- Zeit füreinander haben
- Kontakt zu anderen Kindern
- Strandleben (Strand- und Badeurlaub)
- Spielen, Toben und Bewegung
- Abenteuer, Entdecken und Ausprobieren (Aktivitäten und Ausflüge, Kultur und Natur) [vgl. Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2006), S. 8]

Die Zielgruppe „anspruchsvolle Genießer“ bevorzugt eine hochwertige Beherbergung, vorwiegend in 4-5 Sterne Hotels, sowie in hochwertigen Ferienhäusern und -wohnungen mit ergänzendem Service. Ebenfalls wichtig ist die räumliche Nähe zu hochwertigen Shoppingangeboten. Auf eine kommunale Infrastruktur ist diese Gruppe weniger angewiesen. [Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2009), S. 15] Folgende Aspekte sind besonders wichtig:

- Abstand von Alltag zu gewinnen, Entspannung
- Spaß, Freude, Vergnügen
- Fitness, Zeit füreinander, Ausruhen, Faulenzen
- viel erleben, Abwechslung

- landestypische Spezialitäten zu genießen
- zu golfen, segeln und auf Einkaufsbummel zu gehen,
- sich verwöhnen zu lassen in Form von Beauty, Wellness, Unterkunft und Verpflegung [Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2006), S. 11]

„Best Ager“ reisen das ganze Jahr über und suchen eine Naturnahe, gesunde Erholung in solider Qualität. Die Reisedauer ist unterschiedlich von Tagesreisen bis zu einem längeren Urlaub. Im Vordergrund stehen Strandaufenthalt und Baden, sanfte naturnahe Aktivitäten (u.a. Radfahren, Golf, Segeln), Naturerlebnis, Ausflüge, Kultur und Veranstaltungen sowie Gesundheit und Wellness.

Ein hochwertiges Beherbergungsangebot mit Serviceelementen in gutklassigen Hotels oder in Ferienwohnungen und –häusern, welche über einen Begleitservice verfügen, sind den „Best Agern“ wichtig. Die Wasserkante und die Verkehrsinfrastruktur haben einen genauso hohen Stellenwert, wie bei der Gruppe Familie. [Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2009), S. 16]

Zusammengefasst möchte die Gruppe:

- Natur erleben
- Gesundheit, Beauty und Wellness in Anspruch nehmen
- Kultur und Bildung erleben
- golfen und segeln. [Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2006), S. 13]

Der Leitfaden zur Optimierung der touristischen Infrastruktur Schleswig-Holsteins empfiehlt, bis zum Jahre 2015, die Neuausrichtung der touristischen Infrastruktur für die genannten Zielgruppen einzuleiten. Insbesondere die Schlüsselinfrastrukturen Beherbergung, Wasserkante und Ortsgestaltung sind dabei zu berücksichtigen und marktgerecht auf- bzw. auszubauen. Infrastrukturelle „Leuchtturmprojekte“ mit einer hohen Anziehungskraft sollen geschaffen werden, um die Zielgruppen zu generieren. [Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2009), S. 23]

Häfen sind dabei nicht mehr nur als reine Marinas für Segler und Yachtsportler zu verstehen, sondern als Erlebnishäfen mit Attraktionen und einer Atmosphäre. In der Bestandssituation wird die Erlebnisqualität der Häfen, insbesondere für Nichtsegler, noch nicht ausreichend wahrgenommen und genutzt. Das Maritime Land Schleswig-Holstein sollte daher gerade in diesem Bereich Investitions- und Entwicklungsschwerpunkte setzen. Insbesondere um die Zielgruppen „Best Ager“ und „anspruchsvolle Genießer“ für sich zu gewinnen, besteht Handlungsbedarf. Zur Erreichung der Ziele müssen die Häfen und Marinas stärker im Rahmen einer ganzheitlichen, zielgruppenorientierten Ortsgestaltung Berücksichtigung finden. Zudem ist eine Erhöhung der Quantität und Qualität des Einkaufs- und Gastronomieangebotes sowie die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben im Hafen, notwendig. Zu Begrüßen sind ebenso Ferienwohnungen auf dem Wasser sowie multifunktionale Ausstellungshallen und Edutainmenteinrichtungen. [ebd., S. 23 ff.]

Ebenso wie der LEP 2010 betont der Leitfaden, dass eine koordinierte und nachhaltige Umsetzung der Tourismusstrategie notwendig ist. Zu beachten sind die Grundsätze:

- Stärken stärken; Konzentration von touristischen Einrichtungen auf die touristischen Schwerpunkorte und –räume.
- Schwerpunkte bilden; Mitteleinsatz auf Zielgruppen- und landesprofilbezogene Schlüsselinfrastrukturen konzentrieren.

- Förderung strategisch einsetzen; Zielgerichteter und nachhaltiger Einsatz von Fördermitteln.
- Vorbilder schaffen – Nachahmungseffekt auslösen; Unterstützung vorbildlicher und innovativer Anlagen und Einrichtungen. [ebd., S. 27]

### 3.2 Fehmarn

Im Jahr 2007 hat Fehmarn ein Tourismuskonzept vom Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH erstellen lassen. Die Erstellung erfolgte vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Zielgruppenfokussierung (Familien, „anspruchsvolle Genießer“ und „Best Ager“) des Tourismuskonzeptes für das Land Schleswig-Holstein. Fehmarn möchte sich unter Zuhilfenahme des Konzeptes neu positionieren.

Gegenwertig ist der durchschnittliche Fehmarnurlauber 46,6 Jahre alt und der Anteil von Gästen über 60 Jahre liegt bei 19%. Etwa 60% der Gäste werden von Kindern unter 17 Jahren begleitet. [N.I.T (Hg.) (2007(b)), S. 9 ff.] Im Vergleich zu den Nordseeinseln sind Familien auf Fehmarn durchschnittlich vertreten. Die Gruppe „Best Ager“ dagegen nur unterdurchschnittlich und die „anspruchsvollen Genießer“ fast überhaupt nicht.

Fehmarn erreicht im Bezug auf Familienorientiertheit, Erholungsurlaub, Aktivurlaub und Rundreisen sowie der Wassersportnutzung bzw. -möglichkeiten nur eine durchschnittliche Positionierung auf dem Markt. Bei der Gruppe „anspruchsvolle Genießer“ und „Best Ager“ ist die Marktposition schwach. Auch mit dem Ortsbild und der Architektur kann Fehmarn nicht überzeugen. [ebd., S. 63 f.] Zudem muss insbesondere im höherwertigen Qualitätssegment, v.a. in die Hotellerie, investiert werden.

Mit dem Hintergrund der im Konzept genannten Zielgruppen, ist die wichtigste Gruppe für Fehmarn die Familie mit Kindern unter 14 Jahren mit mittlerem und hohem Einkommen. Zurzeit liegt der Schwerpunkt noch bei Familien mit eher geringem Einkommen.

Wie die Familien, stehen auch die „Best Ager“ im Vordergrund. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten sind auf Fehmarn aber etwas geringer als auf dem Gesamtmarkt von Schleswig-Holstein.

Aufgrund des Fehlens von höherwertigen Angeboten fehlt derzeit auf der Insel die Gruppe „anspruchsvolle Genießer“ fast vollständig. Der Markt auf Fehmarn muss sich noch auf diese Zielgruppe einstellen und ein entsprechendes Angebot anbieten. [N.I.T (Hg.) (2007(a)), S. 6]

Um in den neuen, insbesondere für Fehmarn interessanten, Gruppen Familie und „Best Ager“, eine gefestigte Marktpositionierung zu erreichen, sind Investitionen und zielgruppenorientierte Kapazitäten und Qualitäten im Bereich der Unterkunft ebenso wie bei der Infrastruktur notwendig. Dazu sind u.a. Profilt Themen wie Strand und Baden, Rad fahren, Natur, Gesundheit sowie Segeln/Yachting, Camping und Urlaub auf dem Bauernhof auszubilden. [ebd., S. 6 ff.]

Die Strategie der Insel Fehmarn sieht zur Umsetzung der Entwicklungsziele eine differenzierte Zielgruppenbearbeitung vor. So sollen die fehmarnspezifischen Unterkunfts- und Qualitätspräferenzen und saisonale Besonderheiten berücksichtigt finden. Dabei liegt die Maximierung des Umsatzes pro Kopf und Jahr im Vordergrund und nicht ein bestimmter Anteil der einzelnen Zielgruppen an der Gesamtheit aller Gäste. Auf die für Fehmarn bedeutenden Säulen Camping, Privatvermietung, herkömmliche Hotellerie und Gewerbe, sollen die Grundsätze der Zielgruppenbearbeitung angewendet werden. Die Unterkunftsarten sollen dabei weitestgehend erhalten bleiben und höherwertig ausgebaut werden. Dieses gilt insbesondere für auf Bauernhöfen angesiedelte Ferienwohnungen und –häuser. [ebd., S. 16]

## 4. Standortkonzept Sportboothäfen Reviere Kieler Bucht, Fehmarn und Lübecker Bucht

Schleswig-Holstein hatte bis 1990 eine konkurrenzlose Stellung auf dem deutschen Markt, bei der die Nachfrage nie durch das Angebot gedeckt werden konnte. Seit der Wiedervereinigung besteht eine innerdeutsche Konkurrenzsituation mit Mecklenburg-Vorpommern und seitdem hat sich die Ausgangs-

und Wettbewerbsposition Schleswig-Holsteins stark verändert. Zum einem kam es zu einer Verbesserung der Vielfältigkeit des Angebotes und zum Anderen ist eine innerdeutsche Konkurrenz um Bootsgäste und Dauerlieger entstanden. [PLANCO Consulting GmbH (Hg.) (2008), S. 15]

Durch die neuen Marktbedingungen ist aber auch die Attraktivität der deutschen Ostseeküste für den Wassersport im Vergleich zum benachbarten Dänemark und Schweden in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Verdeutlicht wird dieses durch die stark rückläufige Zahl der deutschen Wassersportler in dänischen Häfen und die steigende Zahl skandinavischer Besucher in deutschen Häfen. Daneben sind die Besucherzahlen der deutschen Wassersportler in Dänemark rückläufig. [ebd., S. 5]

Für Deutschland gelten folgende allgemeine Tendaussagen im Wassertourismus:

- demografischer Wandel und das nachlassende Interesse von jungen Menschen am Wassersport, haben zu einer Überalterung der Wassersportler geführt
- dadurch wird es zu einem deutlichen Rückgang der Zahl der Bootseigner kommen
- der Organisationsgrad von Seglern nimmt ab
- weniger Interesse von jungen Menschen am Wassersport
- weniger Interesse an einem eigenen Boot als vielmehr daran, ein Boot zu chartern
- Gesamtbestand an Sportboothäfen ist rückläufig, insbesondere bei kleineren Booten (unter 7,5 m Länge). Jedoch Zunahme bei größeren Booten (über 12 m) [ebd., S. 15]

Für die Stärkung der Reviere Schleswig-Holsteins ist es daher notwendig:

- Dauerliegern aus der eigenen Region ausreichend und attraktive Liegeplätze zu bieten, sodass diese nicht auf Dauerliegeplätze in anderen Revieren ausweichen
- Dauerlieger mit Wohnsitz in anderen Regionen von der Wahl eines Liegeplatzes in Schleswig-Holstein zu überzeugen
- Gäste mit Dauerliegeplatz in konkurrierenden Revieren anzuregen, Häfen in Schleswig-Holstein zu besuchen
- Wassersportler mit einem Dauerliegeplatz in Schleswig-Holstein anzuregen, in diesem Revier zu segeln
- junge Menschen als für den Wassersport zu gewinnen [vgl. ebd., S. 5]

Für die Wassersportler sind folgende Anforderungen an einen Sportboothafen entscheidend:

- netzbezogene Anforderungen
  - o Lage des Hafens innerhalb des Segelreviers
  - o Lage des Hafens im überregionalen Hafennetz
- standortbezogene Merkmale
  - o Erreichbarkeit (see- und landseitig)
  - o Schutzfunktion
  - o Wassertiefe / Boxengröße
  - o touristische Attraktivität
- ausstattungsbezogene Merkmale
  - o Verfügbarkeit von Liegeplätzen
  - o sanitäre und technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen
  - o andere Dienstleistungen [ebd., S. 6]

Im Jahre 2008 gab es in den Revieren Lübecker Bucht, Fehmarn und Kieler Bucht insgesamt 66 Sportboothäfen mit 13.644 Liegeplätzen. Das Revier Lübecker Bucht ist mit 31 Häfen und 5.369 Liegeplätzen das größte Revier, gefolgt von der Kieler Bucht mit 21 Häfen und 5.007 Liegeplätzen sowie Fehmarn mit 14 Häfen und insgesamt 3.268 Liegeplätzen. [ebd., S. 9]

Bis zum Jahr 2020 wird nach einer Prognose von der PLANCO Consulting GmbH der Bedarf an Dauerliegeplätzen um ca. 830 Liegeplätze zurückgehen (Lübecker Bucht minus 264, Fehmarn minus 142 und Kieler Bucht minus 424). Dagegen wird der Bedarf an Gastliegeplätzen in der Lübecker Bucht (plus 195) und auf Fehmarn (plus 549) um rund 700 im selben Zeitraum steigen. In den Häfen der Kieler Bucht wird dagegen voraussichtlich der Bedarf an Gastliegeplätzen um 46 Plätze verringert. [ebd., S. 18 f.] Verdeutlicht wird diese Entwicklung durch die aktuelle Situation in den Häfen der Reviere. Die Häfen der Kieler Bucht werden eher von einheimischen Dauerliegern genutzt und verbuchen wesentlich weniger Gästebootsbesuche als die Häfen der Lübecker Bucht und Fehmarns. [ebd., S. 11]

Aus der Prognose ist ersichtlich, dass ein vordringlicher Bedarf an neuen Liegeplätzen bzw. Häfen in Schleswig-Holstein aus Kapazitätssicht nicht vorhanden ist. Die Entwicklung neuer Standorte bzw. der Ausbau der vorhandenen Standorte ist dennoch generell nicht negativ zu bewerten. Diese können für eine Erhöhung der Reviervielfalt sorgen und zusätzliche Attraktivität bieten. In Verbindung mit einer touristischen Entwicklung Landseits, können neue Kundenschichten erschlossen werden, die über die heutigen Dauerlieger hinausgehen. Zudem profitieren die Städte und Gemeinden in denen neuen bzw. verbesserte Hafenanlagen entstehen von dem attraktiven maritimen Flair und können so ihre Besucherzahlen unter Umständen erhöhen. Bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen muss dabei großer Wert auf die Qualität gesetzt werden. Landseitige und auch wasserseitige Modernisierungsmaßnahmen bzw. Erweiterungsplanungen müssen hohen architektonischen Ansprüchen gerecht werden, da sie häufig in sensiblen und / oder in touristische besonderes wertvollen Umgebungen umgesetzt werden. [ebd., S. 19 f.]

## 5. Kurzdarstellung der touristischen Konzepte

### 5.1 Am Südstrand (B-Plan 54a)

Im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Standortes Burger Südstrand, plant die IFA Hotel & Touristik AG die Erweiterung der Beherbergungskapazitäten sowie die Verbesserung der Beherbergungsqualität ihres dort angesiedelten Ferien-Centrums. Dazu ist die Errichtung eines 4-Sterne-Hotels im Zusammenhang mit der Umwidmung eines Appartementturms in eine Hotelnutzung im 3-Sterne-Segment geplant. [IFA Hotel- und Touristik AG; Wenzel Consulting Aktiengesellschaft (Hg.) (2003), S. 1]

Das IFA-Ferien-Centrum umfasst aktuell 490 Wohneinheiten mit insgesamt 1.079 Betten. Diese sind auf die drei Standorte „Am Yachthafen“, „Fernblickhäuser“ und „Haus Viramar“ verteilt. Die Mindestkapazitäten eines Ferien-Centrums von durchschnittlich 1.500 und 2.000 Betten, können mit der Erweiterung erreicht werden. Insgesamt stehen dann 1.900 Betten zur Verfügung. [ebd., S. 3 ff.]

Zusammengefasst hat das Ferien-Centrum aktuell folgende Defizite:

- für ein Ferienpark geringe Bettenkapazitäten
- auffallend hoher Anteil kleinerer Wohneinheiten; nur wenige Appartements verfügen über mehr als 45 m<sup>2</sup>
- Außengestaltung und das Ambiente in Teilbereichen des Yachthafens sind nicht mehr ansprechend [ebd., S. 3 f.]

Städtebaulich geprägt wird das Gebiet durch den Masterplan von Arne Jacobsen aus den 1960er Jahren. Das Konzept des Masterplans sieht eine solitäre an der wasserseitigen Promenade aufgereichte Bebauung, wie sie in den klassischen Seebädern des 19. Jahrhunderts üblich waren, vor. Dieses spiegelt sich in dem Entwurf von Arne Jacobsen und Otto Weitling zwischen 1966 bis 1972 errichteten Ferienzentrums sowie im Gesamtkonzept der Halbinsel Burgtiefe wider. [Planungsbüro Ostholstein (Hg.) (2008(a)), S. 10 ff.]

Insgesamt ist die Halbinsel in drei Zonen untergliedert, welche sich aus der Bebauung bzw. der Nutzung ableiten lassen. In der ersten Zone, dem nördlichen Bereich, sind ein Yachthafen sowie eine Segelschule angesiedelt. Die weitere Entwicklung sieht eine Stärkung des Hafensbereichs und einen Ausbau der hafennahen Nutzung vor. Der zweite, südliche Bereich bildet die „Schauseite“ zum offenen Meer. Geprägt wird der Bereich durch die direkte Nähe zur Ostsee und dem zugehörigen Badestrand. Dadurch ist eine hohe Attraktivität für den Fremdenverkehr und die Beherbergung gegeben. Die dritte Zone ist ein multifunktionaler Bereich mit verschiedensten Nutzungen wie Sport- und Spielmöglichkeiten sowie einer öffentlichen Parkanlage. [ebd., S. 13]

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54a „Burgtiefe / Südstrand“ soll die Erweiterung der Bettenkapazitäten des Centrums ermöglicht werden, um eine geplante Ausweitung des Freizeitangebotes wirtschaftlich zu vollziehen. Wie dargestellt, ist die Errichtung eines 4-Sterne-Hotels mit etwa 400 Betten in 200 Hotelzimmern geplant. Zudem sollen ca. 150 Hotelappartements und ca. 150 Ferienwohnungen sowie Restaurant, Gewerbe und Einkaufsmöglichkeiten entstehen. Die genannten Nutzungen gliedern sich dabei räumlich unmittelbar an das Hotel an. Das überplante Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha. [Planungsbüro Ostholstein (Hg.) (2008(a)), S. 8 ff.]

An das Hotel wird ein Tagungs- und Wellnessangebot angegliedert sein, welches für eine Saisonverlängerung sowie eine ganzjährige Nutzung zu touristischen Zwecken ermöglicht. Durch die Klassifizierung des Hauses und die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten, soll eine Qualitätsverbesserung sowie eine Ausweitung der touristischen Nutzung im Gesamtgebiet Südstrand erreicht werden. Mit der Planung werden die im Plangebiet liegende Mehrzweckhalle und die Tennisplätze in ihrem Bestand gesichert. [ebd., S. 9 f.] Zudem ist das an das Plangebiet grenzende Meerwasserhallenbad zeitgemäß ungebaut und erweitert worden. Wichtige Konzeptbausteine für das Ferien-Centrum sind somit die Wellnesskomponente, gesundheits- und kurorientierte Angebote sowie die Aufwertung bzw. Neuerrichtung von Angeboten in den Segmenten witterungsunabhängige Aktivitäten, Gastronomie, Events/Veranstaltungen und Sport. [IFA Hotel- und Touristik AG; Wenzel Consulting Aktiengesellschaft (Hg.) (2003), S. 5]

Die Ferienanlage spricht mit der Neugestaltung folgende Kernzielgruppen an:

- Familien mit Kindern
- Wellness- und Kurgäste
- Gruppenreisende
- Paare
- Sonstige (u.a. Seminargäste, Hochzeiten etc.)

Das Hotel ist ausgelegt auf die Bereiche Paare, Gesundheits- und Wellnessgäste und die Ferienwohnungen eher auf die Urlaubsgäste Familien. [ebd., S. 32]

## 5.2 De Hoben (55. FNPÄ)

Für das Gebiet „De Hoben“ wird eine Flächennutzungsplanänderung angestrebt. Im Zuge der Änderung soll ebenfalls Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ sowie „Hotel“ ausgewiesen werden. [Planungsbüro Ostholstein (Hg.) (2008(b)), S. 1 ff.]

Mit der Planung soll die Errichtung einer größeren, professionell bewirtschafteten Beherbergungsform, Feriendorf mit Ferienhäusern sowie einem Hotel, erfolgen. Insbesondere Gäste, die auf ein individuelles Feriendorf, evtl. im Zusammenhang mit besonderen oder auch traditionellen Bauformen und Materialien (z. B. Reetdächer) mit den entsprechenden Freianlagen bevorzugen, sollen mit der Planung „De Hoben“ angesprochen werden. Die bestehenden Angebote sind dabei mit dem geplanten Angebot zu ergänzen bzw. komplementieren. [ebd., S. 6] Entsprechend wird bei der Realisierung eine lockere und niedrige Bebauung, untergliedert mit Grünflächen angestrebt. Insgesamt besteht bei dieser Form der

Realisierung Platz für ca. 120 Ferienhäuser und ein Hotel. Ohne grünordnerische Gliederung wären rechnerisch ca. 200 Ferienhäuser und ein Hotel zu realisieren. [ebd., S. 10] Die mögliche Bettenzahl bzw. die mögliche Anzahl an Appartements ergibt sich aus dem im Bebauungsplanverfahren festzulegenden Maße der baulichen Dichte und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. [Entwicklungsgebiet „De Hoben“ (2008), S. 20]

Neben dem Beherbergungsgewerbe sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- touristische Spiele, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Grünflächen und Parkanlagen
- Gastronomie [ebd., S. 10]

### 5.3 Burgstaaken (54. FNPÄ / B-Plan 72)

Der Yachthafen Burgstaaken ist für überregionale Dauerlieger besonders bedeutend und hat eine wichtige Funktion für Gäste. In den letzten Jahren ist dieser jedoch zunehmend verfallen und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Mit den Planungen im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 72, wird eine touristische Aufwertung nicht nur des Yachthafens, sondern auch des ganzen Hafensbereiches Burgstaaken angestrebt. Dabei kann auf die in den letzten Jahren verstärkt zunehmende touristische Nutzung des Hafens aufgebaut werden. Ein großer touristischer Anziehungspunkt ist das östlich angesiedelte U-Boot-Museum. Zudem wird das Werftgelände im Sommer bereits durch gebietsuntypische Nutzungen wie Minigolf in der Halle oder eine Kartbahn bespielt.

Das Konzept der Planung sieht vor, das Angebot für den Yachtbootbesitzer und den Segler, der sich vor Ort ein Boot leihen möchte, attraktiver zu gestalten. Insbesondere die jüngere Zielgruppe, welche nicht mehr bereit ist, sich ein eigenes Boot anzuschaffen, kann damit gewonnen werden. Zudem sollen auch bisher nicht am Segeln Interessierte angesprochen werden. Der Yachthafenbereich soll für alle Besuchergruppen zugänglich und erlebbar sein. Um diese Ziele zu erreichen, ist ein Gesamtkonzept für den Hafensbereich vorgesehen.

Die Nutzung im Yachthafen beschränkt sich nicht mehr nur auf eine reine Liegefunktion für die Boote, sondern bietet Platz für hochbauliche Anlagen. In diesen Gebäuden sollen verschiedene Nutzungen, wie gehobene Ferienwohnungen auf dem Wasser, Gaststätten sowie gebietsbezogene Läden angesiedelt werden. Dadurch wird eine Steigerung der Attraktivität sowohl für den Segler als auch den allgemeinen Touristen erreicht. Mit Hilfe des vielfältigen Angebots im Hafensbereich und im Yachthafen selbst, können alle Benutzergruppen zum längeren Aufenthalt und / oder erneuten Besuch animiert werden. Zudem wird eine Saisonverlängerung erzielt.

Durch die geplante runde Hafensform, kann ein hoher Wiedererkennungswert, in Verbindung mit architektonisch modernen und attraktiven Gebäuden, geschaffen werden. Ein weiterer Vorteil der Form ist, dass die Boots Liegeplätze größer dimensioniert sind als bei den klassisch angeordneten Steganlagen. Es entstehen Standplätze für alle Yachtgrößen. Durch die leicht gerundete Ausformung der Stege, liegen die Boote nicht zu dicht aufeinander. Somit entsteht ein qualitativ hochwertige Anlegesituation, die eine hohe Qualität ausstrahlt und somit auch gehobenes Publikum anzieht. Die vereinfachte Anlegesituation kann insbesondere ältere Nutzer zum Anfahren des Hafens anregen.

Insgesamt kann mit dem Konzept ein neuer touristischer Magnet auf Fehmarn entstehen, welcher:

- gehobene Infrastruktur in Bezug auf Einkaufseinrichtungen und Gaststätten
- Strandnutzung
- bauliche und optische Anreize
- ein einheitliches Gesamtbild

- mehr Anziehungspotenziale für Neukunden

bieten wird und dabei einen Lücke im touristischen Angebot von Fehmarn schließt, indem eine hochwertige Nutzung mit entsprechenden Angeboten entsteht.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Zentrum des Hafens durch ein öffentliches Wegenetz und einer Veranstaltungsfläche im Eingangsbereich direkt erlebbar zu machen. Im Einfahrtsbereich des Yachthafens kann ein architektonisches Highlight entstehen. Der geplante Aussichtsturm in der Mitte des Yachthafens, setzt einen optischen Akzent. Vor dem Deich entsteht ein attraktiver maritim geprägter Bereich, der in seiner Gesamtheit harmonisch und in sich geschlossen wirkt. Gleichzeitig sind hafenrelevante Nutzungen geplant, wie eine Werft sowie Bootslagerplätze, die vor Ort angeboten werden.

## 6. Vergleich der Konzepte

Nachfolgend werden die touristischen Konzepte der Planungen „Am Südstrand“, „De Hoben“ und „Burgstaaken“ verglichen. Dieses passiert im Hintergrund der unter Kapitel 1 genannten touristischen Ziele des Landes, der Gemeinde sowie dem Standortkonzept Sportboothäfen.

### 6.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung

Alle drei Konzepte streben eine Struktur- und Qualitätsverbesserung an, dabei setzt jede Planung auf ein anderes Konzept.

Am Südstrand soll die Beherbergungsqualität des Ferien-Centrums durch ein 4-Sterne und ein 3-Sterne Hotel aufgewertet werden. Die Bettenkapazität erhöht sich mit der Planung zugleich auf ein für Ferien-Centrum typische Kapazität von 1.900 Betten. Im Bestand sind es aktuell nur 1.076 Betten. Zudem ist die Ausweitung der touristischen Nutzung für das Gesamtgebiet vorgesehen, dazu wurde u.a. das Meerwasserhallenbad zeitgemäß umgebaut.

Eine professionell bewirtschaftete Beherbergung ist ebenfalls in "De Hoben" geplant. Das Konzept baut jedoch auf Ferienwohnungen in einem Feriendorf auf. Ein Hotel, dessen Klassifizierung noch offen ist, soll ebenfalls realisiert werden. Die Kapazitäten bewegen sich zwischen 120 und 200 Ferienhäusern. Für das Hotel ist die Beherbergungskapazität noch offen. Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtung, Grünflächen und Parkanlagen sowie Gastronomie, sind als touristische Nutzung angedacht.

In "Burgstaaken" soll die Qualität des Yachthafens touristisch aufgewertet werden. Dazu ist dieser im modernen Ambiente neu zu errichten und eine moderne Architektur wird dabei zur Qualitätsverbesserung beitragen. Der Bezug der Beherbergung liegt hier auf dem Element Wasser. Insgesamt wird die Infrastruktur einen gehobenen Standard haben.

### 6.2 Saisonverlängernde Maßnahmen

Die Saisonverlängerung soll "Am Südstrand" primär mit der Ansiedlung von Tagungs- und Wellnessmöglichkeiten erreicht werden.

In "Burgstaaken" wird die besondere Beherbergungsform auf dem Wasser sowie die moderne Architektur zur Saisonverlängerung beitragen. Besonders im Frühjahr und im Herbst, wenn die Segelsaison noch nicht angelaufen oder schon vorbei ist, bietet der Hafen mit seinen neuen Nutzungen und der Möglichkeit einer Übernachtung außerhalb des Bootes noch ein ausreichendes Angebot.

Aufgrund des frühen Planungsstadium kann noch keine Aussage zu den Maßnahmen in "De Hoben" an dieser Stelle erfolgen.

### 6.3 Kapazitätserweiterung zur Struktur- und Qualitätsverbesserung des Angebotes

Nicht nur "Am Südstrand" sondern auch in "Burgstaaken" erfolgt die Kapazitätserweiterung bzw. die erstmalige Schaffung von Übernachtungskapazitäten vor dem Hintergrund der Struktur und Qualitätsverbesserung. Im Ferien-Centrum kann mit der Erhöhung, die Ausweitung des Freizeitangebotes wirtschaftlich vollzogen werden und im Yachthafen von Burgstaaken wird die Ansiedlung von Gastronomie und Läden ermöglicht. Zudem kann der ganze Hafen durch die touristische Nutzung attraktiver gestaltet werden.

### 6.4 Optimierung und Inwertsetzung von Häfen und Marinas

Sowohl der Südstrand als auch "Burgstaaken" verfügen über einen Yachthafen. An beiden Standorten ist die Aufwertung geplant. "Am Südstrand" findet jedoch nur eine Aufwertung für die Yachthafennutzer statt. Andere Nutzer können diesen zwar von der Landseite erleben, das Betreten und die Nutzung, wie in Burgstaaken, wird nicht ermöglicht.

### 6.5 Neuausrichtung auf die drei Zielgruppen

Mit Bademöglichkeiten am Strand sowie in einem Hallenbad und den vielfältigen Angeboten eines Ferien-Centrums, sind Familien mit Kindern eine der Hauptzielgruppen des Konzeptes. Mit dem Ausbau des Wellnessangebots und der Errichtung eines Hotels der höheren Klasse, werden verstärkt auch die "anspruchsvollen Genießer" angesprochen.

Aufgrund der geringen Planungstiefe kann die Hauptzielgruppe des Konzeptes "De Hoben" noch nicht abschließend bestimmt werden. Das Feriendorf wird voraussichtlich auf Familien mit Kindern ausgerichtet sein, da es viele Freiflächen zum Spielen und Toben bieten wird. Zudem regt die geplante traditionelle Bauform die Fantasie der Kinder an und schafft Erlebnisräume. Die vom Hotel angesprochene Zielgruppe wird sich mit der weiteren Planung konkretisieren und kann daher nicht Bestandteil dieses Konzeptvergleichs sein.

Mit dem gehobenen Standard im geplanten Yachthafen "Burgstaaken" werden insbesondere die Gruppe der "Best Ager" und die "anspruchsvollen Genießer" angesprochen. Diese Gruppen sind in Ihren Interessen vermehrt am Bootssport orientiert und werden mit hochwertigen Beherbergungsmöglichkeiten auf dem Wasser, ein auf sie zugeschnittenes Angebot vorfinden. Mit der Möglichkeit, ein Boot vor Ort leihen zu können, sollen aber auch jüngere Zielgruppen angesprochen werden. Das weitreichende Angebot im Hafen richtet sich zudem an Tagesausflügler, welchen mit dem Yachthafen ein weiterer Anziehungspunkt geboten wird.

Alle drei Konzepte ermöglichen die Annäherung an die Zielsetzungen des Tourismuskonzeptes von Fehmarn, indem die Marktposition der Gruppe "Familie mit Kindern" weiter gestärkt wird und "Am Südstrand" sowie in "Burgstaaken" eine Marktanpassung auf die Zielgruppe "anspruchsvolle Genießer" erfolgen kann. Die Planung "Burgstaaken" festigt zudem die Positionierung bei den "Best Ager".

## 7. Abgleich des Standortkonzeptes Sportboothäfen mit der Planung "Burgstaaken"

Dem größten Problem im Wassersport, der Überalterung und das nachlassende Interesse junger Menschen, kann mit der Planung "Burgstaaken" entgegengewirkt werden. Mit einer modernen Architektur, einer anspruchsvollen Atmosphäre und der Möglichkeit, ein Boot zu leihen, werden attraktive Voraussetzungen geschaffen, um die jüngere Generation anzuziehen.

Das Konzept lässt dabei die ältere Generation nicht außer Acht. Der Hafen bietet mit seiner runden Form eine attraktive, großzügig bemessene Einfahrtssituation und kann zugleich größere Boote aufnehmen. Insgesamt findet wie unter Kapitel 5.3 dargelegt, eine umfangreiche Aufwertung des Yacht-

hafens Burgstaaken statt. Durch diese Maßnahmen können die standortbezogenen Merkmale, insbesondere Boxengröße und touristische Attraktivität, sowie die ausstattungsbezogenen Merkmale, u. a. mit der Ansiedlung von Gastronomie und Geschäften, des überregional bedeutenden Hafens entscheidend verbessert werden.

Eine Kapazitätserweiterung bei den Liegeplätzen, kann nach dem Standortkonzept Sportboothäfen positiv gesehen werden. Nach der aufgeführten Prognose, steigt die Nachfrage nach Liegeplätzen auf Fehmarn bis 2020 um 407. Vor allem die Zunahme der Gastliegeplätze steuert dazu bei.

## **8. Fazit**

Insgesamt lässt sich resümieren, dass es sich bei den hier präsentierten und verglichenen Konzepten um durchaus unterschiedliche, jedoch harmonisierende Projekte für die Insel Fehmarn handelt. Mit der Absicht, die drei Zielgruppen „Familie mit Kindern“, „anspruchsvolle Genießer“ und „Best Ager“ in ihren Interessen anzusprechen, sowie die angebotenen Urlaubs- und Aufenthaltsangebote entsprechend zu verbessern, setzen die Standorte „Am Südstrand“, „De Hoben“ und „Burgstaaken“, auf unterschiedliche Faktoren. Neben verbesserten Freizeitangeboten im Wasser- und Bootssport, neuen und originellen Unterkunftsangeboten sowie dem Ausbau von Yacht- und Bootsanlegern, soll der gesamte Standort Fehmarn eine Aufwertung erfahren. Eine umfassende Verbesserung des Tourismusangebotes und der Qualität u.a. von den Beherbergungsangeboten, gehört ebenso dazu. Jedes der vorgestellten Konzepte entspricht dabei auf seine Art den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung sowie dem Tourismuskonzept des Landes und der Insel Fehmarn.

## I. Quellenverzeichnis

**Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2006):** Das Tourismuskonzept für unser Land. Gemeinsames Handeln. Gemeinsamer Erfolg! Kiel.

**Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2009):** Optimierung der touristischen Infrastruktur. Ein Leitfaden für Kommunen. Kiel.

**IFA Hotel- und Touristik AG; Wenzel Consulting Aktiengesellschaft (Hg.) (2003):** Kurzgutachten zur Erweiterung der Bettenkapazität Burger Südstrand. IFA Ferien-Centrum Südstrand. Duisburg; Hamburg.

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2004):** Regionalplan 2004 für den Planungsraum II. Schleswig-Holstein Ost; Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2006):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.

**Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH (N.I.T) (Hg.) (2007(a)):** Tourismuskonzept Fehmarn. Potenzialanalyse und Entwicklungskonzept für den Tourismus auf Fehmarn. Endfassung. Kiel.

**Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH (N.I.T) (Hg.) (2007(b)):** Tourismuskonzept Fehmarn. Potenzialanalyse und Entwicklungskonzept für den Tourismus auf Fehmarn. Gästestruktur, Reiseverhalten und Kundenzufriedenheit - Marktposition Fehmarns (Benchmarking GBSH 2006). Kiel.

**PLANCO Consulting GmbH (Hg.) (2008):** Standortkonzept Sportboothäfen Reviere Kieler Bucht, Fehmarn und Lübecker Bucht. Zusammenfassung für die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein. Schwerin.

**Planungsbüro Ostholstein (Hg.) (2008 (a)):** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54a der Stadt Fehmarn. Für das Gebiet zwischen dem Ostseestrand im Süden und der Strandallee im Norden sowie zwischen den öffentlichen Stellplatzflächen im Westen und dem Meerwasserwellenbad und der Burgruine Glambek im Osten - Burgtiefe/ Südstrand -. Eutin.

**Planungsbüro Ostholstein (Hg.) (2008 (b)):** Begründung zur 55. Flächennutzungsplanänderung des Stadt Fehmarn. Für ein Gebiet westlich der "Strandallee", südlich des "Grünen Weges" und östlich der Strasse "Burgstaaken". ("De Hoben"). Eutin.

**Planungsbüro Ostholstein (Hg.) (2008):** Entwicklungsgebiet "De Hoben". Rahmenplan zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eutin.

### planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

Eutin, 16.05.2011