



Timmendorfer Strand
Niendorf

Bericht Phase II

Touristisches Ortsentwicklungskonzept Timmendorfer Strand 2035

Mai 2019

Impressum

Touristisches Ortsentwicklungskonzept Timmendorfer Strand

Bericht | Phase II Masterplan

Gemeinde Timmendorfer Strand

vertreten durch Bürgermeister Herrn Robert Wagner

Strandallee 42

23669 Timmendorfer Strand

Bearbeitung:

Destination LAB GmbH

vertreten durch Herrn Jan Sönnichsen

Leuschnerdamm 13

10999 Berlin

in Zusammenarbeit mit:

CESA Investment GmbH & Co. KG | Abt. Stadtplanung

vertreten durch Herrn Wolf Uwe Rilke

Sophie-Charlotten-Straße 33

14059 Berlin

Berlin, 15. Mai 2019

Redaktionsschluss: 15. Mai 2019

Bild Deckblatt: Fotolia

Inhalt

Teil E: Masterplan

1	Einblicke und Ausblicke.....	5
2	Prozess und Methodik Phase II.....	8
2.1	Disclaimer.....	9
2.2	Lenkungsgruppe	9
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
3	Potenziale der Flächenentwicklung.....	13
4	Projekte	19
4.1	Schwerpunktträume.....	19
4.1.1	Schwerpunkttraum 1 - Zentrum Timmendorfer Strand	20
4.1.2	Schwerpunkttraum 1 - Handlungsempfehlungen.....	26
4.1.3	Schwerpunkttraum 1 - Masterplan	29
4.1.4	Schwerpunkttraum 2 - Zentrumsentwicklung Höppnerweg	31
4.1.5	Schwerpunkttraum 2 - Handlungsempfehlungen.....	36
4.1.6	Schwerpunkttraum 2 - Masterplan	37
4.1.7	Schwerpunkttraum 3 - Tourismusort Niendorfer Hafen	39
4.1.8	Schwerpunkttraum 3 - Handlungsempfehlungen.....	43
4.1.9	Schwerpunkttraum 3 - Masterplan	45
4.1.10	Schwerpunkttraum 4 - Niendorfer Balkon.....	47
4.1.11	Schwerpunkttraum 4 - Handlungsempfehlungen.....	51
4.1.12	Schwerpunkttraum 4 - Masterplan	53
4.2	Schlüsselprojekte.....	55
4.2.1	Mobilitätskonzept	55
4.2.2	Wohnbauflächenentwicklung	56
4.3	Einzelprojekte	57
4.3.1	Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes in Klein Timmendorf	57
4.3.2	Gewerbeflächenentwicklung	58
4.4	Projektübersicht.....	59
5	Leitstrategien	62
5.1	Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	62
5.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	62
6	Masterplan.....	63
6.1	Beschreibung Masterplan Timmendorfer Strand 2035	63
6.2	Plan: Masterplan.....	65

7	Phase III, Umsetzungsmanagement	67
7.1	Grundsätzliches zum Umsetzungsmanagement	67
7.2	Maßnahmen des Umsetzungsmanagements	67
7.3	Ausblick	68

Teil F: Verzeichnisse

I	Abkürzungsverzeichnis.....	70
II	Quellenverzeichnis	72
III	Abbildungsverzeichnis.....	72
IV	Planverzeichnis.....	73
V	Anlagen	73



Teil E: Masterplan

2035

1 Einblicke und Ausblicke



Timmendorfer Strand 2035 – Entwicklung mit Weitsicht

„Wie den Herausforderungen an einen zukunftsorientierten Premium-Tourismusort gerecht werden? Wie gleichzeitig einen attraktiven und lebenswerten Wohnort erhalten und weiterentwickeln? Wie die Balance zwischen Wohnen und Tourismus in Einklang bringen? Wie unseren schönen Ort für die nachfolgenden Generationen sichern?“

Politik und Verwaltung haben mit der Beauftragung des Touristischen Ortsentwicklungskonzeptes angesichts dieser Fragestellungen mit Weitsicht reagiert. Man holte sich anerkannte, kompetente und neutrale Unterstützung von Fachleuten ins Haus, die den Blick nicht auf einzelne Projekte richten, sondern unsere Gemeinde als gesamten Lebensort betrachten.

Ich freue mich, dass unter intensiver Beteiligung von Einwohnern, Vereinen und Verbänden, der Wirtschaft, der Politik und Verwaltung nun ein fundierter Leitfaden für die städtebauliche Entwicklung mit allen Anforderungen als Lebensort mit touristischer Prägung bis 2035 vorliegt.

Nun stehen die Verwaltung und Politik gemeinsam in der Verantwortung die konsequente Umsetzung zum Wohle der Gemeinde sicherzustellen. So stellen wir uns den zukünftigen Herausforderungen an unseren lebenswerten Ort. Insbesondere die rasante touristische Entwicklung in der Lübecker Bucht macht dieses notwendig.

Für 2035 wünsche ich mir, dass wir als Gemeinde gemeinsam das Touristische Ortsentwicklungskonzept verfolgt und umgesetzt haben. Für eine weiterhin lebens- und liebenswerte Gemeinde, in der sich JEDER wohlfühlt, ob zum Leben, zum Arbeiten oder als Tourist.“

Frage-
stellungen mit
Weitsicht
beantworten

Timmendorfer
Strand: eine
lebens- und
liebenswerte
Gemeinde

Anja Evers
Bürgervorsteherin Timmendorfer Strand

Ziel ist eine ausgewogene und gesunde Entwicklung der Gemeinde



Timmendorfer Strand 2035 – mit den Menschen für die Menschen

Das Touristische Ortsentwicklungskonzept beschäftigt sich mit der Ausrichtung und Entwicklung der Gemeinde Timmendorfer Strand bis zum Jahr 2035.

Für mich ist eine ausgewogene und gesunde Entwicklung der Gemeinde wichtig. Vom Strand über das Zentrum durch alle Ortsteile und bis in die Dorfschaften hinein.

Die Phasen I und II haben interessante Erkenntnisse von Zusammenhängen und gute Arbeitsergebnisse hervorgebracht. Es ist gelungen, die Bedürfnisse der Einheimischen (Lebensort) und die Anforderungen der Gäste / Besucher (Tourismusort) in Einklang zu bringen.

Die vorliegenden Ergebnisse ermöglichen der Politik und meiner Verwaltung nun eine Fokussierung und somit ein zielgerichtetes Arbeiten und Handeln.

Timmendorfer Strand soll sich bis zum Jahr 2035 im Einklang mit den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger weiterentwickeln können. Ich wünsche mir, dass durch das Touristische Ortsentwicklungskonzept die Weiterentwicklung der Gemeinde eine breite Akzeptanz und Umsetzungskraft erfährt. Mit den Menschen in der Gemeinde für die Gemeinde!

Robert Wagner
Bürgermeister Timmendorfer Strand und Aufsichtsratsvorsitzender der Timmendorfer Strand Niendorf Tourismus GmbH



Timmendorfer Strand 2035 - Packen wir es an!

Wie sieht unsere Gemeinde im Jahr 2035 aus?
Wie wird unsere Gemeinde „lebenswerter“?
Was benötigen unsere zukünftigen Gäste?
Was wünschen sich unsere Kinder und Jugendlichen in der Gemeinde?

All diese Fragen haben wir uns gemeinsam in den letzten Monaten gestellt und im Rahmen des Prozesses zum touristischen Ortsentwicklungskonzept diskutiert. Zur

Entwicklung des touristischen Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Timmendorfer Strand wurden alle Einwohnerinnen und Einwohner, die politischen Vertreter und die Verwaltung aufgerufen, die Entwicklung der Gemeinde aktiv mitzugestalten. In gemeinsamen Workshops wurden Gedanken diskutiert, Projekte hinterfragt, Ideen entwickelt, Pläne geschmiedet, Zukunftswerkstätten durchgeführt und Schwerpunkträume festgelegt. Daraus entstanden ist unser Masterplan. Und der kann sich sehen lassen – wir sind gespannt auf die Umsetzungsphase und freuen uns auf die weitere Entwicklung in den nächsten Jahren.

Der Masterplan kann sich sehen lassen

Gesine Muus
1. Werkleiterin Kurbetrieb Timmendorfer Strand – Niendorf/Ostsee



Timmendorfer Strand 2035 – mit Schwerpunktsetzung zum Erfolg

Für die touristische Zukunftsfähigkeit eines Ortes ist es von entscheidender Bedeutung, handlungsfähig die künftigen Herausforderungen zu erkennen, zu planen und zu gestalten. Damit konkrete Projekte auch realisiert werden können, bedarf es hierfür eines abgestimmten Konzeptes, welches nachvollziehbar und mehrheitsfähig ist. Da die Themen „Touristische Entwicklung“ und „Wohnort-Entwicklung“ nicht miteinander

konkurrieren, sondern sich gegenseitig bedingen und befruchten, werden sie in diesem seit zwei Jahren laufenden „Touristischen Ortsentwicklungskonzept“ auch gleichgewichtet behandelt.

Aus meiner Sicht war es sehr hilfreich, dass die begleitende, politische Arbeitsgruppe sich zu Beginn interne Regeln gesetzt hatte, um eine überfraktionelle und vor allem sachorientierte Arbeitsweise zu gewährleisten. Die Einbindung der Öffentlichkeit durch Workshops und Präsentationen war dennoch gegeben, wenn auch die Beteiligung hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist. Hier gilt es, im weiteren Prozess mehr engagierte Akteure zu motivieren und intensiver in die Öffentlichkeit zu gehen.

Für mich ist das wichtigste inhaltliche Ergebnis, dass sich die Beteiligten auf definierte Schwerpunktbereiche für den Lebensort und den Tourismusort verständigt haben. Der touristische Schwerpunktbereich „Ortszentrum Timmendorfer Strand“, aber auch der „Hafenbereich“ in Niendorf bieten die erfolgversprechendsten Chancen für die Zukunft. Hier erzielt die Gemeinde die höchste Aufmerksamkeit und Relevanz für eine dynamische Entwicklung, um auch im weiteren Verlauf privates-gewerbliches Engagement auszulösen.

Die nun anstehende Umsetzungsphase soll die maßgeblichen Schlüsselprojekte beschreiben und zur Realisierung bringen. Sie soll eine klare Aussage über die kurz-, mittel- und langfristige Perspektive und über den notwendigen Budgeteinsatz liefern. Die größte Aufgabe wird es dabei sicherlich sein, bei kontroversen, politischen Meinungen größtmöglichen Konsens zu erzielen. Ganz konkret wünsche ich mir die Einbindung einer „Hotelbedarfsanalyse“ für die Gemeinde, um dieses Rückgrat des Tourismus auch zukünftig zu stärken.

Die Öffentlichkeit noch stärker zum Mitmachen motivieren und einbinden

Umsetzungsphase: Klare Aussagen zu Perspektiven und Budgets formulieren

Joachim Nitz
Geschäftsführer Timmendorfer Strand Niendorf Tourismus GmbH

2 Prozess und Methodik Phase II

Ergebnis der
Phase I:
Das Leitbild

Ganz-
heitliches
Entwicklungs-
konzept als
Vision für
Timmendorfer
Strand 2035

Im Frühjahr 2018 musste der Erarbeitungsprozess des Touristischen Ortsentwicklungskonzeptes aufgrund der Kommunal- und Bürgermeisterwahl in Timmendorfer Strand unterbrochen werden. Als Ergebnis der Phase I konnte den Verantwortlichen in der Gemeinde das Leitbild zur zukünftigen Entwicklung des Lebens- und Tourismusortes Timmendorfer Strand präsentiert werden (vgl. Band 1, Bericht Phase I).

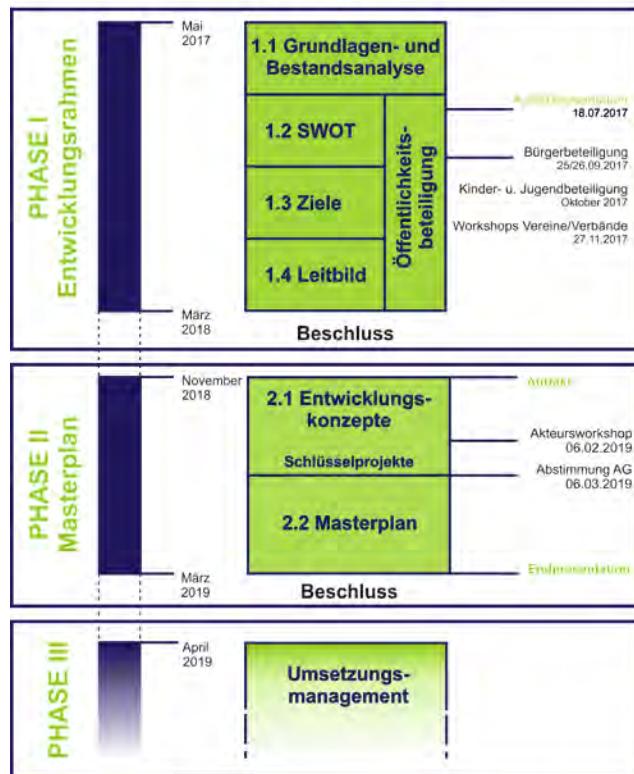
Die Phase II zur Erarbeitung des Masterplans begann nach einer Konsolidierungsphase der neu zusammengesetzten Gremien und des neuen Bürgermeisters im Herbst 2018 (vgl. Abbildung 1, S. 8).

Auf Basis des in Phase I definierten Leitbildes mit seinen Zielsetzungen wurde nachfolgend in Phase II ein ganzheitliches Entwicklungskonzept für die integrierte touristische und städtebauliche Entwicklung als Vision für Timmendorfer Strand 2035 erarbeitet. Die einzelnen Bausteine und Handlungsfelder wurden hierbei konzeptionell – räumlich und funktional – aufeinander abgestimmt (integrierte Darstellung der behandelten Themenfelder).

Abbildung 1: Ablaufschema Touristisches Ortsentwicklungskonzept

Touristisches Ortsentwicklungskonzept Timmendorfer Strand

Ablaufschema



Quelle: Eigene Darstellung, CESA

So werden sinnvolle Entwicklungsräume bzw. Projekte definiert und auf Masterplanebene in einem strategischen und strukturierten Konzept zusammengeführt. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen hierbei sogenannte Schlüsselprojekte in den Bereichen der touristischen Infrastrukturentwicklung und der Ortsentwicklung. Als Schlüsselprojekte werden solche Maßnahmen

verstanden, die einen möglichst umfassenden Effekt auf die langfristige Attraktivität der Gemeinde Timmendorfer Strand ausüben und damit einen nachhaltigen Effekt auf die Sicherung und den Ausbau der Siedlungsentwicklung sowie der (touristischen) Wettbewerbsfähigkeit und strategischen Positionierung bewirken könnten. Somit geht es ganz bewusst nicht darum, alle Segmente des Tourismus- und des Lebensortes (z. B. in den Bereichen Siedlungsentwicklung, soziale Infrastruktur, Ortsbild, Mobilität, Beherbergung, Sport/Spiel, Kultur/Unterhaltung, Gesundheit/Wellness etc.) oder pauschal den räumlichen Gesamtbereich der Gemeinde nach dem Gießkannenprinzip mit einer Vielzahl von kleineren und größeren Maßnahmen/Projekten zu belegen. Vielmehr soll das Entwicklungskonzept ein gezielt ausgewähltes und somit machbares (Quantität!) bzw. wirkungsvolles (Qualität!) Maßnahmenbündel bilden.

Ein
machbares
und wirkungs-
volles
Maßnahmen-
bündel

Das Ergebnis der Phase II ist ein touristisches Ortsentwicklungskonzept (TOK) auf Masterplanebene. Dieses von der Gemeinde als städtebauliches und touristisches Entwicklungskonzept zu beschließende Masterplankonzept bildet dann u. a. eine belastbare Grundlage zur Anpassung und Neuaufstellung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne der Gemeinde sowie zur zielgerichteten Ansprache und Einbindung potenzieller Projektpartner (vgl. Kapitel 7, Phase III, Umsetzungsmanagement, S. 67) und dem Einwerben von Fördergeldern etc.

2.1 Disclaimer

Die Priorität der Destination LAB GmbH (DLAB) sowie der CESA Investment GmbH & Co. KG, Abt. Stadtplanung (CESA) liegt in einer sach- und fachgerechten, sowie standortgerechten Arbeit. Der vorliegende Bericht wurde auf Grundlage der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen bzw. vom Auftraggeber bereitgestellt wurden. Jegliche Angaben beziehen sich somit auf den Bearbeitungszeitraum, zwischenzeitliche Änderungen sind daher möglich. Eine Gewähr für das Eintreten der Annahmen und das Erreichen der prognostizierten Ergebnisse kann aufgrund der zahlreichen und sich ggf. ändernden Einflussparameter nicht übernommen werden.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht die männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen (wie bspw. Bürger, Eigentümer, Urlauber) verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts oder anderer Geschlechter, sondern ist im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen.

2.2 Lenkungsgruppe

Die Einbindung wesentlicher Entscheidungsträger in der Gemeinde erfolgte durch die Fortführung der Arbeitsgruppensitzungen aus Phase I. Wie in Phase I setzte sich die sogenannte Lenkungsgruppe aus Vertretern der Gemeindeverwaltung, der Fraktionen sowie den Planungsbüros CESA und DLAB zusammen.

In einer Auftaktveranstaltung im Oktober 2018 wurden den neuen Mitgliedern der Lenkungsgruppe die Ergebnisse der Phase I präsentiert und mögliche

Inhalte des Masterplankonzeptes für die vier Schwerpunkträume auf Grundlage des erarbeiteten Leitbildes gemeinsam diskutiert.

Anfang 2019 wurden der Lenkungsgruppe die Entwürfe des jeweiligen Masterplankonzeptes der vier Schwerpunkträume präsentiert und anschließend erneut diskutiert. Die Anregungen aus der Sitzung sind in den weiteren Bearbeitungsprozess mit eingeflossen.

Neben dem regelmäßigen und offenen Austausch im Rahmen der Lenkungsgruppe wurde auch der fachliche Austausch mit der Verwaltung der Gemeinde Timmendorfer Strand während des gesamten Prozesses fortgeführt.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Workshop Niendorfer Hafen

Die Möglichkeit zur Einbindung der Bevölkerung im Prozess wurde auch im Rahmen der Phase II eingesetzt.

Insbesondere für die Entwicklung des Schwerpunkttraumes 3 Niendorfer Hafen hat sich das Format der Öffentlichkeitsbeteiligung angeboten, um hier einen möglichst breiten und fundierten Einblick in die Bedürfnisse und Wünsche der Anlieger und Hafenakteure zu erhalten. Rund 25 Teilnehmer folgten der Einladung der Gemeinde und nahmen am 06.02.2019 am Workshop zur Entwicklung des Niendorfer Hafens teil. Gemeinsam diskutierten die Teilnehmer intensiv die Zukunft des Hafens im offenen Dialog. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz dargestellt.

Intensive
Diskussion
zur Zukunft
des Hafens

Abbildung 2: Ansichten Hafen Niendorf 2018



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder TSNT und eigene Aufnahmen DLAB

Aufbauend auf den bereits in Phase I definierten Zielen für die Hafenentwicklung (vgl. Band 1 TOK, Phase I, S. 136 ff.) wurden die Themen mit den Workshopteilnehmern ausführlich diskutiert und erörtert. Hierbei ist deutlich geworden, dass nicht alle Bereiche des Hafens für die Öffentlichkeit geöffnet werden können. Die Berufsfischerei benötigt zwingend ausreichend

Raum für Rangiertätigkeiten sowie Abstellflächen. Hier bestünde ein Gefahrenpotenzial für Besucher. Somit sollten sich die touristischen Angebote an den freien Bereichen im Hafenareal orientieren.

Insgesamt sind sich die Teilnehmer einig: Die Fischerei im Niendorfer Hafen soll (auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen touristischen Attraktivität) erhalten bleiben und weiter gestärkt werden.

Ziel: Erhalt und Stärkung der Fischerei

Folgende konkrete Vorschläge für die Hafenentwicklung konnten aus dem Workshop aufgenommen werden:

Erhalt und Schutz der Fischerei

- Die Fischerei ist ein Besuchermagnet.
- Die Gäste im Hafen fördern über den Direktvertrieb von Fisch und Fischbrötchen den Erhalt der Fischerei.
- Attraktive Rahmenbedingungen: Die Fischerei benötigt Raum, freie Flächen und Planungssicherheit.
- Die Fischerbuden werden nicht alle genutzt, hier sollte die Möglichkeit des Rückbaus geprüft bzw. ein Versatz angedacht werden, um Sichtachsen zu schaffen.
- Bau einer Markthalle, u. a. als Fischmarkt. Darüber hinaus maritimer Einzelhandel. Markthalle mit begehbarem Dach, das als Aussichtsplattform dient.

Veranstaltungen und Events

- Beschauliche Veranstaltungen mit Niveau unter Rücksichtnahme auf die Anlieger (z. B. Jazz im Hafen, authentische und traditionelle Hafenfeste, Kulturfeste, Frühschoppen).
- Markthalle auch für die Durchführung von Veranstaltungen und Events vorsehen.

Weiterentwicklung des Segelangebotes

- Entwicklung des Yachthafens voranbringen – Der Niendorfer Yachtclub hat Interesse an der Erweiterung des Yachthafens signalisiert.
- Liegeplätze für Gastsegler und Charterboote ausweiten, Gastlieger finden aktuell häufig keine Liegeplätze mehr.
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

Erlebnis- und Entdeckerräume schaffen

- Hafeninformationszentrum noch maritimer gestalten (Tonnen, Fischernetze etc.) – Achtung: Veränderungen aufgrund von EU-Förderungen nur begrenzt möglich.
- Besucherlenkung durch das Hafengebiet (Berücksichtigung Gefahrenbereiche Fischerei, Privatgrundstücke).
- Angebote für Kinder (Fischernetzkletterturm, maritime Spielbereiche)
- Skulpturen im Hafen (Nixen, Fische, maritime Objekte).
- Attraktive und außergewöhnliche Verweilmöglichkeiten mit Wiedererkennungswert (siehe bspw. Netzausleger an der Schlei, Ostsee)
- Deich als Tribüne bei Veranstaltungen nutzen.

Förderung des Austausches und Stärkung des Miteinanders der Hafenakteure und -anlieger

- Wiedereinführung eines Hafenstammtisches zum Informationsaustausch.
- Externe Moderation bei konfliktbehafteten Themen.

Eine übergeordnete Herausforderung stellt die Parkplatzsituation am Hafen dar. Leider stehen im Sommer nicht ausreichend Parkflächen für Besucher zur Verfügung. Eine Reduzierung der vorhandenen Plätze sollte vor dem Hintergrund vermieden und wiederum eine Ausweitung vorgesehen werden.

Die Stellplätze am Vogelpark sollten demnach nicht für Wohnmobilisten ausgeweitet werden. Vielmehr wünschen sich die Akteure neuen Parkraum für den Individualverkehr der Tagesgäste und Berufstätigen vor Ort sowie der Einheimischen. Allerdings stellen die Wohnmobilisten eine lukrative Gästegruppe dar, die nicht vernachlässigt werden sollte.

Der Aktionsraum Park wird ebenfalls diskutiert. Viele alt eingesessene Timmendorfer verbinden hiermit viele positive Erinnerungen. Hier sollte eine behutsame Entwicklung vorgesehen werden, die eine attraktive Begehung des Parks ermöglicht und gleichzeitig Verbindungen zwischen der Strandpromenade, dem Strand, dem Yachthafen und dem Hafen schafft. Getreu dem Motto „Ostseebad im Grünen“ sollte der Park wieder einen Aufenthalts- und Erholungswert erhalten.

Die Ergebnisse des Workshops werden im Abschnitt 4.1.7, Schwerpunkttraum 3 - Tourismusort Niendorfer Hafen, S. 39 ff. weiter aufgegriffen und vertiefend dargestellt.

3 Potenziale der Flächenentwicklung

Die Phase I des TOK zeichnete sich durch eine umfassende Analyse der Gemeinde Timmendorfer Strand aus. Bestandteil dieser war die Erarbeitung einer sogenannten Wohnungsbedarfsprognose. Die Berechnung für die Prognose erfolgte aufgrund folgender Parameter:

Phase I:
Umfassende
Analyse

- bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung,
- aktueller Wohnungsbestand,
- durchschnittliche Haushaltsgröße,
- Annahme zur Umwidmung von Wohnungen in Ferienwohnungen,
- Ersatzbedarf von Wohnungen und
- Funktionsreserve von 3 %.

Die Wohnungsbedarfsprognose wurde auf Basis des Jahres 2015 erstellt, da für dieses Jahr alle notwendigen Daten verfügbar waren (vgl. Band 1 TOK, Phase I). Sie diente im Erarbeitungsprozess des TOK nicht nur dem Aufzeigen zukünftiger Bedarfe an Wohnungen, sondern auch der Ermittlung von Flächenpotenzialen, die den errechneten Bedarf decken können. Die Wohnungsbedarfsprognose gibt dabei nur einen Orientierungswert wieder.

Zur Ermittlung von Potenzialflächen wurde das gesamte Gemeindegebiet auf Flächenkapazitäten hin überprüft. Neben dem zukünftigen Wohnungsbedarf wurden weitere in der Analyse aus Phase I ausgemachte Nutzungsansprüche, bspw. des Gewerbes, berücksichtigt.

Plandarstellung

Der Potenzialflächenplan zeigt die wesentlichen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Er dient als Übersicht und stellt keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand verfügt nur noch über wenige größere ungenutzte Innenentwicklungspotenziale, die sich im Ortsteil Niendorf befinden. Über das Gemeindegebiet verteilen sich zwar noch vereinzelte Innenentwicklungspotenziale in Form von Einzelgrundstücken, die jedoch aufgrund der geringen Größe im Bezug zu den Maßstabsebenen des Potenzialflächenplans und des Masterplans nicht berücksichtigt und dargestellt werden.

Zur Deckung des Flächenbedarfs der verschiedenen Nutzungen ist daher die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen notwendig. Dem Plan ist zu entnehmen, dass diese Flächen so gewählt wurden, dass sie als Arrondierungen immer an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Dies hat den Vorteil, dass auf die bereits bestehende Infrastruktur zur Erschließung zurückgegriffen werden kann. Bei der zukünftigen Bebauung ist dann darauf zu achten, dass sich das neue Gebiet in die umgebende Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügt.

Entsprechend dem stadtplanerischen Leitbild Innen- vor Außenentwicklung sollten zunächst die Innenentwicklungspotenziale ausgenutzt werden. Demgegenüber steht natürlich die Verfügbarkeit der Flächen. Sollten Außenbereichsflächen schwer oder gar nicht verfügbar sein, ist auf die dargestellten Arrondierungsflächen zurückzugreifen. Dabei ist in jedem Fall auf eine sinnvolle und bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne der Bodenschutzklausel zu achten und das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Die Plandarstellung zeigt neben den Arrondierungsflächen für gewerbliche, gemischte und Wohnnutzungen auch die Potenzialflächen aus den Schwerpunktträumen.

Die Flächen in den Schwerpunktträumen sind Innenentwicklungspotenziale, die bereits mit einer Nutzung belegt sind. Sie kommen jedoch für eine Weiterentwicklung oder Umnutzung in Frage.

Analyse und Bewertung der Potenzialflächen

Neben der Plandarstellung der Potenzialflächen (vgl. Plan 1, S. 17) wurden für die jeweiligen Flächen auch eine Analyse und Bewertung durchgeführt und in Steckbriefen aufgearbeitet. Diese Steckbriefe befinden sich im Anhang dieses Berichtes. Hinsichtlich folgender Kriterien wurden die Potenzialflächen untersucht:

- Flächengröße,
- derzeitige Nutzung,
- Bauleitplanung,
- sonstige Satzungen,
- Landschaftsplan,
- Lagemerkmale,
- Verkehrsanbindung und Erschließung,
- Konflikte und naturschutzfachliche Restriktionen.

Die Analyse stellte eine erste Einschätzung der Flächen dar, um ihre Eignung zur Weiterentwicklung zu prüfen. Für weitere Planungsüberlegungen sind jedoch vertiefende Analysen notwendig.

Die im Plan 1 gezeigten Potenzialflächen stellen das Ergebnis der Analyse und Bewertung dar. Dabei wurden nur Flächen berücksichtigt, die für eine nachhaltige und städtebauliche Entwicklung in Frage kommen. Flächen mit einem zu hohen Konfliktpotenzial oder zu umfassenden naturschutzfachlichen Restriktionen wurden ausgeschlossen.

41 Potenzialflächen
Insgesamt wurden 41 Potenzialflächen ermittelt, davon 19 in den Schwerpunktträumen. Von den 41 Potenzialflächen kommen 18 für eine Wohnbauflächenentwicklung, drei für eine gemischte Baufläche sowie zwei für eine gewerbliche Baufläche in Frage.

Weiterhin konnten fünf Potenzialflächen – vier davon in den Schwerpunktträumen – für eine Weiterentwicklung im Bereich Verkehr herausgearbeitet werden. In den Schwerpunktträumen 1 und 3 wurden insgesamt fünf Flächen für eine touristische Entwicklung ausgewählt. Eine weitere Potenzialfläche für den Tourismus liegt in Niendorf.

Die übrigen Potenzialflächen wurden in diesem Bearbeitungsschritt noch keiner expliziten Nutzung zugewiesen.

Stellungnahme zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes

Derzeit wird der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) fortgeschrieben. Am 28.11.2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Zwischen dem 18.12.2018 und dem 31.05.2019 läuft das öffentliche Beteiligungsverfahren, bei dem Änderungsvorschläge vorgebracht werden können.

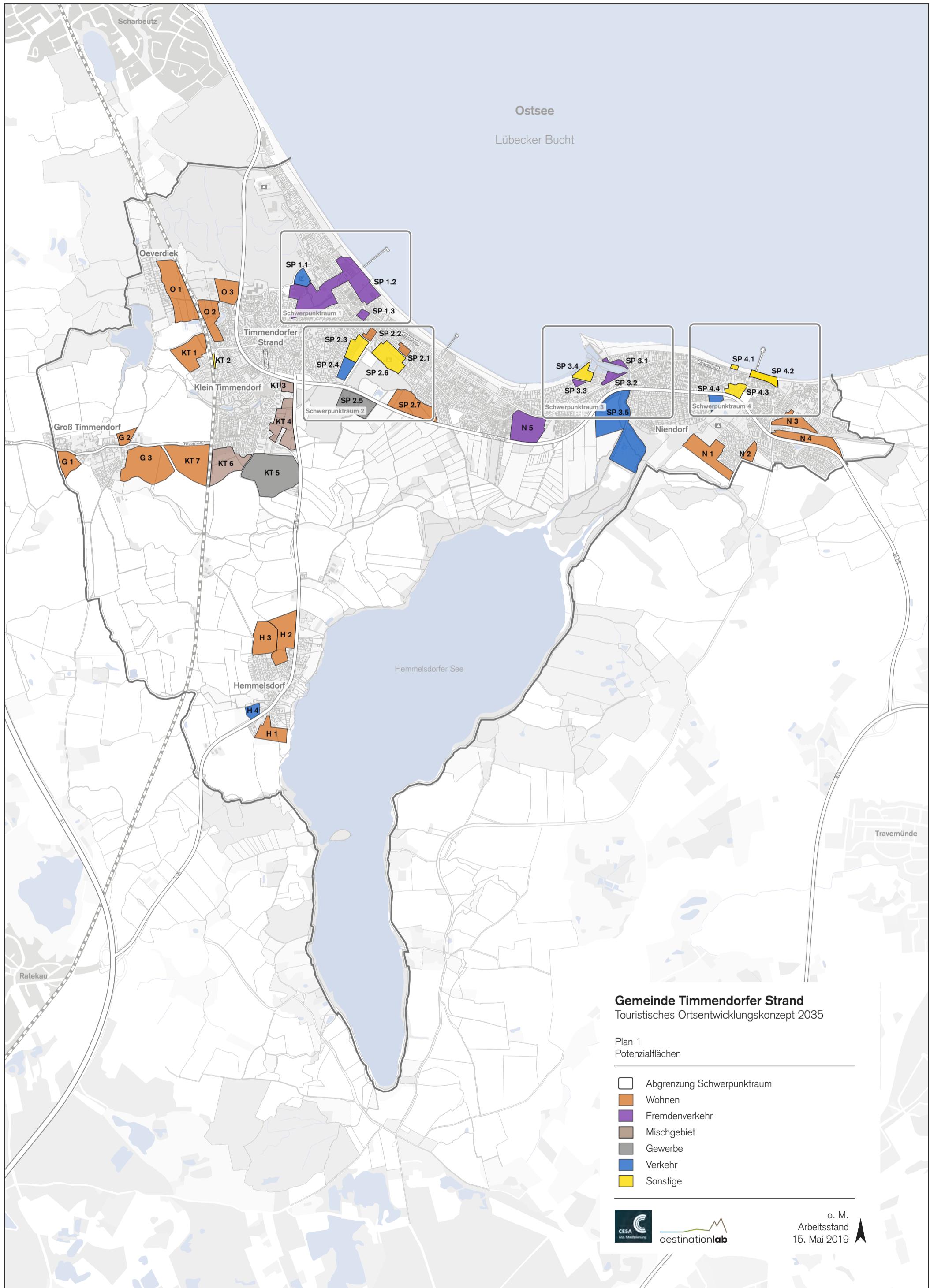
Seitens des Stadtplanungsbüros PLANUNG kompakt STADT (Eutin) wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Timmendorfer Strand eine Stellungnahme zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes erarbeitet.

Die Stellungnahme geht dabei auch auf die Entwicklung von Bauflächen ein und bemängelt, dass der Entwurf des Landesentwicklungsplanes nur wenig Handlungsspielraum bieten würde. Hinsichtlich der Zielstellungen des Touristischen Ortsentwicklungskonzeptes für den Lebens- und Tourismusort Timmendorfer Strand ist eine Flexibilität bei der Siedlungsentwicklung notwendig, um auf veränderte oder neue Herausforderungen angemessen reagieren zu können. Gerade als Tourismusdestination ist kontinuierlich mit neuen, bisher nicht absehbaren Trendentwicklungen zu rechnen. Die Gemeinde muss auch vor diesem Hintergrund zur Beibehaltung ihrer Attraktivität eine gewisse Flexibilität bei der Siedlungsentwicklung aufweisen können. In der Stellungnahme wird außerdem darauf hingewiesen, dass auch der über das Jahr 2035 hinausreichende Bedarf an Entwicklungsräumen berücksichtigt werden sollte.

Erhalt der
Flexibilität
und
Planungs-
hoheit

Anlage der Stellungnahme sind Kartendarstellungen, die die potenziellen Entwicklungsflächen der Gemeinde Timmendorfer Strand zeigen.

In einem gemeinsamen Abstimmungstermin mit der Gemeinde, dem Büro PLANUNG kompakt STADT und den Planungsbüros CESA sowie DLAB wurden diese Flächen besprochen und abgestimmt. Der hier vorliegende Potenzialflächenplan wurde unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme zum Landesentwicklungsplan dargestellten Flächen und des Abstimmungsgespräches erstellt.



4 Projekte

Der nachfolgende Abschnitt widmet sich den Projekten, die aus der Erarbeitung des Touristischen Ortsentwicklungskonzeptes resultieren. Besonderer Fokus bei der Entwicklung von Projekten für die Gemeinde Timmendorfer Strand lag auf den vier Schwerpunktträumen, welche bereits in Phase I des TOK herausgearbeitet und abgestimmt wurden. Ziel des TOK war es, konkrete Maßnahmenbündel und Projekte zu formulieren, die zu einer nachhaltigen touristischen und städtebaulichen Förderung führen und dabei die Machbarkeit innerhalb der Gemeinde berücksichtigen.

Folgende Gliederung der Projekte wurde vorgenommen:

- Projekte in den Schwerpunktträumen,
- Schlüsselprojekte von besonderer Bedeutung und
- übergeordnete Einzelprojekte, welche auf Gemeindeebene umgesetzt werden sollten.

Die Projekte bilden die Grundlage für die Darstellungen des Masterplans. Der Masterplan fügt die neu herausgearbeiteten Entwicklungsideen mit bereits in Umsetzung befindlichen Projekten innerhalb der Gemeinde zu einem schlüssigen, städtebaulichen Gesamtkonzept zusammen (vgl. Kapitel 6, Masterplan, S. 63).

4.1 Schwerpunkträume

In Phase I zum TOK wurden vier Schwerpunkträume für die gleichmäßige Entwicklung des Tourismus- und Lebensortes Timmendorfer Strand definiert. Zwei Schwerpunkträume widmen sich demnach der Stärkung der touristischen Angebote in der Destination und zwei Schwerpunktbereiche legen den Fokus auf die Entwicklung attraktiver Rahmenbedingungen im Lebensort für die Bevölkerung der Gemeinde. Alle vier Bereiche haben jedoch gemeinsam, dass die Weiterentwicklung nicht ausschließlich an der einen oder anderen Zielgruppe ausgerichtet ist, sondern dem Gesamtziel Rechnung trägt, den Lebens- und Tourismusort Timmendorfer Strand gleichrangig und ganzheitlich weiterzuentwickeln und die Funktionen dabei qualitätvoll miteinander zu verbinden. Die vier Schwerpunktbereiche wurden vor diesem Hintergrund bewusst ausgewählt und definiert, da hier die größten Potenziale für die Entwicklung von Projekten mit Impuls- und Strahlkraft für die Gemeinde gesehen werden.

Die Schwerpunkträume des Lebens- und des Tourismusortes wurden im Rahmen der Phase II qualifiziert. Dafür wurden zunächst die Ideen und Entwicklungsziele aus dem Leitbild aufgegriffen und überprüft. Auf dieser Grundlage wurden dann städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet, die einen Eindruck des zukünftigen Siedlungsgefüges und der dazugehörigen Funktionen in den Schwerpunktträumen vermitteln. Die Schwerpunkträume bestehen dabei aus einer Vielzahl von Einzelprojekten, die am Ende das jeweilige Areal zu einem Lebensort- oder einem Tourismusortzentrum formen.

In jedem der Schwerpunkträume gibt es ein oder mehrere Schlüsselprojekte, von denen die größte Strahlkraft ausgeht. Die übrigen Einzelprojekte ergänzen das jeweilige Lebens- oder Tourismusortzentrum.

Gleichrangige
und
ganzheitliche
Weiter-
entwicklung
des Lebens-
und
Tourismus-
ortes

Schlüssel-
projekte mit
Strahlkraft

Die Gestaltung der Schwerpunkträume ist hochwertig und qualitätvoll vorzunehmen, Timmendorfer Strand hat den Anspruch weiterhin ein attraktives und mondänes Ostseebad zu sein. Dies sollte vor allem in den Lebens- und Tourismusortzentren sichtbar werden.

4.1.1 Schwerpunkttraum 1 - Zentrum Timmendorfer Strand

Ein wesentliches Element zur Stärkung der Tourismusdestination Timmendorfer Strand stellt die Weiterentwicklung des bestehenden touristischen Zentrums im Ortsteil Timmendorfer Strand dar. Bereits heute ist der Bereich durch eine hohe Dichte an Übernachtungskapazitäten, die Nähe zum Strand, die grüne Strandpromenade, eine Seebrücke sowie zahlreiche Einkaufs- und Gastronomieangebote geprägt. Eine besondere Qualität bietet in diesem Raum insbesondere die Möglichkeit der positiven Wechselwirkung zwischen den Bereichen Sport/Aktivität (ETC), Ruhe/Natur (Kurpark) und Erlebnis/Aktivität (Strand und Seebrücke).

Schaffung neuer
und attraktiver
touristischer
Infrastrukturen

Kernziel des TOK ist es, diesen Schwerpunkttraum durch die Schaffung neuer öffentlicher und privater (touristischer) Infrastrukturen zu einem ganzjährig belebten Zentrum im Spannungsfeld zwischen Aktivität und Erholung weiter zu entwickeln. Hierbei stellen die neu geplante Seebrücke unter Einbindung der historischen Trinkkurhalle und damit verbunden die Neuausrichtung des Seebrückenvorplatzes mit entsprechenden Verbindungsachsen in die Fußgängerzone sowie die Neuausrichtung des ETC wesentliche Handlungsfelder und somit Schlüsselprojekte in diesem Raum dar. Diese Bausteine gilt es in der Entwicklung voranzustellen, um die hieraus entstehenden Impulse für die weitere Entwicklung bspw. des Standortes am „Alten Kurmittelhaus“ zu nutzen.

Abbildung 3: Ansichten Tourismusort 2018



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder CESA

Die Errichtung einer neuen Seebrücke mit hoher Erlebnisqualität und Landmarkfunktion sowie die damit verbundene Schaffung eines attraktiveren und funktional aufgeladenen neuen Seebrückenvorplatzes, mit einer neu organisierten Event- und Gastronomiefunktion, können hierzu einen zentralen

Beitrag leisten. So entsteht ein ganzjähriger, hochwertiger Ankerplatz des touristischen Zentrums mit Alleinstellungspotenzial, im unmittelbaren Umfeld der traditionellen Trinkkurhalle und mit um den Platz angeordneten Angebotsmodulen. Ein effizientes Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Investitionen ist hierbei zu fördern, um eine gemeinsame Aufwertung des Standortes sowie des Schwerpunkttraumes insgesamt zu erreichen.

Neben der Entwicklung am Seebrückenvorplatz kann die Neuentwicklung des ETC und damit verbunden die Aufwertung des ETC-Umfeldes zu einem modernen Mobilitäts-Hub, die Etablierung einer neuen attraktiven Verbindungsachse/Wegeführung im touristischen Zentrum begünstigen und in dieser Form perspektivisch auch den Standort des Kurmittelhauses räumlich und funktional stärker einbinden, bzw. ins Zentrum rücken.

Hierdurch entsteht langfristig ein abwechslungsreicher Erlebnisraum der sowohl Räume für Aktivitäten als auch Erholung bietet und die Elemente Sport, Shopping, Gastronomie, Events und Stranderlebnis über attraktive Bewegungsachsen, insbesondere auch im Grünraum, miteinander verbindet und gegenseitig unterstützt.

Abbildung 4: Moodboard Zentrum Timmendorfer Strand 2035



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder Adobe Stock, Eigene Aufnahmen, Pixabay

Baustein Schlüsselprojekt Seebrücke (Projektnr. 1.1)

Eine Besonderheit im Schwerpunkttraum 1 stellt das aktuelle Verfahren zur Neugestaltung der Maritim-Seebrücke dar. Ein Planungsbüro soll durch die Gemeindevorwahl mit der Umsetzung der neuen Seebrücke beauftragt werden. Ein Abriss der alten Seebrücke ist aktuell voraussichtlich für Ende 2019/Anfang 2020 geplant. Zwingende Voraussetzung für die Einwerbung von Fördermitteln für die Maßnahme ist die Kooperation mit einer bestehenden Lokalen Tourismusorganisation (LTO). Dieser Prozess ist vor dem Hintergrund somit weiter voranzutreiben und zu befördern.

Neugestaltung der Seebrücke und des Seebrückenvorplatzes

Ziel ist es, eine neue Seebrücke als Landmark mit Strahl- und Impulskraft (modernes Design, attraktive Funktionen wie Rundlauf und Schiffsanleger) zu installieren, welche die Gemeinde Timmendorfer Strand erneut als führendes Seebad an der Ostseeküste ins Bewusstsein rücken lässt. Diese Entwicklung bietet die Chance, gleichzeitig das Umfeld und insbesondere den

Seebrückenvorplatz neu zu gestalten. Eine Verlagerung des Standortes mit einer besseren Anbindung an das SEA-LIFE Center, die Trinkkurhalle und das Zentrum der Innenstadt am „Alten Rathaus“/„Timmendorfer Platz“ kann hierbei eine optimale Vernetzung der benannten Elemente schaffen. Hierbei kann die Ausrichtung des neuen Seebrückenvorplatzes unter dem Schlagwort „Aktivität“ zusammengefasst werden.

Bereits vorhandene Elemente, wie die historische und denkmalgeschützte Trinkkurhalle, das SEA LIFE-Center und der Spielplatz, werden in die neue Vorplatzentwicklung eingebunden. Hieraus entsteht eine zentrale Platzsituation, an der sich neue Gastronomie ansiedeln kann, Kinder am Strand und Meer spielen können und verschiedene Angebotsinfrastrukturen zu mehr Erlebnissen beitragen.

Der Bereich Strand und Spielen erfährt demnach eine moderne Aufwertung und wird durch die unmittelbare Lage an der neuen Seebrücke noch stärker in den Fokus gerückt, um Kinder und Familien stärker in das Geschehen einzubinden. Der Standort des Spielbereiches am Strand ist darüber hinaus ein großer Wunsch aus der Kinder- und Jugendbeteiligung gewesen (vgl. Band 1 TOK, Phase I).

Ganzjährige
maritime
Erlebniswelt
für alle
Altersgruppen

Verknüpft mit dem Standort des SEA LIFE-Centers entsteht hier somit eine ganzjährige maritime Erlebniswelt für alle Altersgruppen. Auch das SEA LIFE-Center wird noch stärker ins Bewusstsein gerückt, erhält ein attraktives Entree und hierdurch bessere Bedingungen für eine interne Neuausrichtung.

Neben der Attraktivierung für Familien und Kinder, wird die neue Anordnung des Seebrückenvorplatzes dazu beitragen, die Eventstrukturen am Strand zu optimieren. Der Standort für die großen Events und Veranstaltungskonzepte mit Arena auf dem Strand bleibt ebenso wie der Sportstrand für Beachvolleyball etc. erhalten. Aber eine optimierte und direktere Verkehrsanbindung sorgt durch eine Entzerrung am alten Seebrückenplatz für eine sichere Verkehrssituation beim Auf- und Abbau, sowie bessere Erreichbarkeit der Events am Strand.

Der neue Seebrückenvorplatz liegt somit zentral zwischen den bekannten Eventflächen und den neuen Familienangeboten und bietet hierdurch sowohl eine hervorragende Ausgangslage für die neue Erlebnissebrücke aber auch für die Ansiedlung neuer gastronomischer Einrichtungen. Insbesondere die Aufwertung der Trinkkurhalle gilt es hierbei zu berücksichtigen. Eine Erweiterung der Nutzung in Form einer Strandgastronomie und Beach Lounge stellen an dieser Stelle eine Bereicherung und weitere Belebung für den neuen Seebrückenvorplatz dar. Ergänzt um neue Wasserelemente wie bspw. Brunnen im Park kann auch der „Neue Kurpark“ weiter aufgewertet werden.

Baustein Schlüsselprojekt ETC-Entwicklung (Projektnr. 1.2)

Ein weiteres Schlüsselprojekt für das Zentrum Timmendorfer Strand stellt die Weiterentwicklung des Eissport- und Tenniscentrums (ETC) dar. Eine Neuausrichtung des ETC wird in der Gemeinde Timmendorfer Strand schon seit längerer Zeit besonders intensiv diskutiert.

Viele Bürger sind mit dem ETC eng verbunden und wünschen sich vor dem Hintergrund den Erhalt der Tennis- und Eissportangebote. Ob dies mit einer Neuausrichtung des vorhandenen Gebäudes oder einem Neubau verbunden ist, konnte bis jetzt jedoch nicht abschließend festgelegt werden. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung wird darüber diskutiert, einen erneuten Bürgerentscheid zur Abstimmung über die Sanierung und Weiternutzung des Eissport- und

Tenniszentrums Ende Mai 2019 durchzuführen. Am 26.05. findet ein Bürgerentscheid zur Sanierung des Eissport- und Tenniszentrums statt.

Aktuell gibt es erste Überlegungen, den ETC-Standort über ein neues Gebäude weiter aufzuwerten. Die bestehenden Angebote Eissport und Tennis sollen erhalten bleiben und durch (touristisch geprägte) gewerbliche Angebote bspw. Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten aber auch Tagungs- und Meetingräumlichkeiten aufgewertet werden. Denkbar sind an dieser Stelle auch Dienstleistungsangebote oder ein Ärztezentrum.

ETC und Umfeld:
Aufwertung und Neuausrichtung

Abbildung 5: Ansichten ETC 2018



Quelle: Eigene Aufnahmen DLAB

Der Masterplan zeigt eine städtebauliche Chiffre, die bislang keinen politischen Beschlüssen zugrunde liegt. Den Nutzungen stehen rund 23.000 m² Geschossfläche in vier Geschossen zur Verfügung. Mit der Ausrichtung des Gebäudes zur Wohldstraße entsteht ein Vorplatz. Die neue Platzfläche vor dem ETC, wertet das Areal auf und dient als Ausgangspunkt für die Tagesgäste auf ihrem Weg zum Strand, zu Events und ins Zentrum.

Dabei kann die gesamthafte Neuausrichtung des ETC-Standortes eine attraktive Willkommenssituation für das Tourismuszentrum Timmendorfer Strand schaffen. Über eine Aufwertung der Parkplatzstrukturen (Erhöhung der Parkplatzkapazitäten), verbunden mit einem innovativen und modernen Mobilitäts-Hub, der auch als zentraler (digitaler) Vernetzungspunkt zwischen dem „Timmendorfer Ring“ und dem Bahnhaltepunkt „Timmendorfer Strand/Ratekau“ dient und darüber hinaus E-Bikes etc. für Erkundungstouren im Ort bereithält, können Tagesgäste auf eine neue Weise im Ort in Empfang genommen werden.

Auf einem Teilbereich der bestehenden Parkplatzfläche ist zur Konzentration und Erweiterung von Pkw-Stellplatzflächen ein drei- bis viergeschossiges Parkhaus möglich. Auf bis zu 14.000 m² könnten rund 470 Pkw-Stellplätze untergebracht werden. Die Fassadengestaltung sollte, entsprechend eines attraktiven Ankunftsortes in einer Tourismusdestination, modern und ansprechend gestaltet werden. Als Komplementär zum gegenüberliegenden Wald und für die Verbesserung des Kleinklimas im Bereich des Parkplatzes ist eine Begrünung wünschenswert. Die Gebäudeform bildet in Richtung Süden

einen Platz aus, der durch zwei Gebäudeausläufer eingefasst wird. Aufgrund der Geschossigkeit würde von dem Parkhaus eine gewisse Dominanz ausgehen. Damit diese nicht zu überformend wirkt, wird das Gebäude von der Wohldstraße zurückgesetzt. In Kombination mit dem neuen ETC-Gebäude könnte sich so ein interessantes Gebäudeensemble mit einem Doppelplatz ergeben. Als einer der zentralen Ankunftsorte ist auf eine einladende und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums zu achten. Eine temporäre Nutzung als Veranstaltungsfläche ist ebenso denkbar.

Das Parkhaus wird multifunktional angedacht und dient auch als Standort für E-Fahrzeuge und den Umstieg auf den ÖPNV. Für den ÖPNV wird eine Fläche nördlich des Parkhauses vorgesehen. Hier gilt es, den Übergang von motorisiertem Individualverkehr (MIV) zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) oder zu fußläufigen Erkundungen durch digitale Angebote zu steuern und zu lenken.

Darüber hinaus besteht im Übergang zum Kurpark über die fünf angeschlossenen Asche-Tennisplätze ein erster Rahmen für einen Outdoor-Sportbereich, der über die Qualitäten im Grünraum Kurpark für erholungsorientierte Sport- und Bewegungsarten (Yoga oder andere meditations- und konzentrationsorientierte Bewegungsformen, Spaziergänge, Jogging etc.) noch weiter genutzt und ausgebaut werden kann. So erhält der bislang nur wenig genutzte Kurpark weitere Nutzungsmöglichkeiten, welche die Qualitäten im Park und an den Teichen weiter aufwerten und eine ruhigere Bewegungs- und Aufenthaltsalternative abseits der Strandpromenade schaffen.

Baustein „Alter Kurpark“ (Projektnr. 1.3)

Der „Alte Kurpark“ liegt eingebettet zwischen dem Strandpark und dem ETC. Im „Alten Kurpark“ befindet sich seit 1991 das Kurmittelhaus, welches derzeit untergenutzt ist, anderweitig für soziale Zwecke genutzt wird und somit hinter seinen Potenzialen zurückbleibt. Auch hier gibt es in der Gemeinde aktuell viele Überlegungen bzgl. einer Nachnutzung des Gebäudes bzw. des Standortes.

Abbildung 6: Ansichten „Alter Kurpark“ 2018



Quelle: Eigene Aufnahmen CESA

Im Masterplankonzept des TOK wird der Standort des Kurmittelhauses zunächst noch nicht mit konkreten neuen Funktionen versehen, sondern als Entwicklungsraum definiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Standort über ein sehr großes Potenzial bspw. als Hotel- und Gastronomiestandort verfügt. Allerdings hängt dieses Potenzial maßgeblich mit der Entwicklung des Umfeldes zusammen. In erster Linie sollten vor dem Hintergrund der ETC-Standort und das Seebrückenumfeld neugestaltet und weiterentwickelt werden.

Abbildung 7: Moodboard Kurpark 2035



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder Adobe Stock, Pixabay

Diese Impulse können dann auch zu einer Attraktivierung des „Alten Kurparks“ und des Standortes am Kurmittelhaus beitragen und diese Bereiche bereichern. Mögliche Diskussionen und Abstimmung zur weiteren Entwicklung dieses Raums bspw. durch Etablierung einer Gastronomie bzw. eines Biergartens, Schaffung von Liegewiesen, Fokussierung auf Themen wie Entschleunigung und Selfness sowie die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Kurmittelhaus, sollten somit in Phase III im Rahmen des Umsetzungsmanagements und nach Konkretisierung der beiden anderen Schlüsselprojekte weitergeführt werden. Durch die neu geschaffenen Anlaufpunkte kann im Weiteren die Entwicklung des Kurparks als verbindendes Element vorangebracht werden. Hierbei ist auch der Standort des Kurmittelhauses mit einer neuen Funktion bzw. Nutzung, bspw. durch ein Hotel- und Gastronomiekonzept zur ganzjährigen Attraktivierung des Parks, zu versehen. Dies sollte im Rahmen des Umsetzungsmanagements in einer gesonderten Hotel- und Standortanalyse genauer untersucht werden.

Entwicklungsansätze für Mehrgenerationenangebote (Kindertagesstätte und betreutes Wohnen / Seniorenresidenz), wie sie bereits in der Politik für diesen Standort diskutiert worden sind, werden im Masterplan im Bereich des Schwerpunkttraumes 2 ausgewiesen.

Baustein Potenzialfläche „Altes Rathaus“ (Projektnr. 1.4)

Das „Alte Rathaus“ liegt zentral am Timmendorfer Platz, beherbergt die Touristeninformation der TSNT GmbH und ist die erste Anlaufstelle für Tagesgäste und Urlauber in Timmendorfer Strand. Parkplätze stehen an dieser

Stelle nur begrenzt zur Verfügung. Eine Entwicklung der Grün- und Rasenflächen neben dem Alten Rathaus stellt in diesem Zusammenhang eine Chance für die Weiterentwicklung von Aufenthaltsqualitäten und Aufwertung des Standortes dar.

Perspektivisch kann dieser Bereich somit auch ein Teil der verbesserten Anbindung zwischen dem ETC, dem „Alten Kurpark“ sowie dem neuen Seebrückebereich werden und zur Attraktivierung des touristischen Gesamterlebnisses Übernachtung, Stranderleben, Naturerleben, Shopping, Gastronomie, Sport und Events beitragen. Hierdurch verstärkt sich die positive Wechselwirkung zwischen den Bereichen Sport/Aktivität (ETC), Ruhe/Natur (Kurpark) und Erlebnis/Aktivität (Strand und Seebrücke) noch weiter.

Abbildung 8: Ansichten „Altes Rathaus“ 2018



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder CESA und TSNT

4.1.2 Schwerpunktraum 1 - Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen Schlüsselprojekt Seebrücke (Projektnr. 1.1)

- Verlagerung des Standortes und Schaffung eines neuen, belebten Seebrückenvorplatzes. Ergänzung um neue Qualitäten (Gastronomie, Strand + Spiel, Aufwertung der Trinkkurhalle mit Gastronomie, SEA LIFE)
- Neugestaltung der Seebrücke entsprechend der Wettbewerbsergebnisse
- Unterstützung und Beschleunigung LTO-Prozess
- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die denkmalgeschützte Trinkkurhalle
- Alle Projekte und Maßnahmen sind vor dem Hintergrund des Küsten- und Hochwasserschutzes im Rahmen des Umsetzungsmanagements zu prüfen
- Sport- und Erlebnisstrand erhalten und weiterentwickeln

Handlungsempfehlungen Schlüsselprojekt ETC (Projektnr. 1.2)

- Erhalt der Tennis Innen- und Außenplätze sowie Eissportangebote
- Schaffung einer Multifunktionshalle für Sport und Tagungen
- Schaffung eines neuen Standortes für Gewerbeentwicklungen
- Optimierung der Parkplatzsituation

Handlungsempfehlungen Baustein „Alter Kurpark“ (Projektnr. 1.3)

- Entwicklung nachrangig zu Schlüsselprojekten Seebrücke und ETC
- Durchführung einer Hotelbedarfs- und Hotelstandortanalyse hinsichtlich des potenziellen Hotelstandortes am Kurmittelhaus
- Erarbeitung eines alternativen Nutzungskonzeptes für das Kurmittelhaus

Handlungsempfehlungen Baustein Potenzialfläche „Altes Rathaus“

(Projektnr. 1.4)

- Nutzung der Potenzialfläche durch Neuausrichtung
- Schaffung neuer Parkplatzflächen ggf. auch unterirdisch



4.1.4 Schwerpunkttraum 2 - Zentrumsentwicklung Höppnerweg

Mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen und dem Schulstandort weist der Bereich um den Höppnerweg beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensortzentrums auf. Das Areal wird in seinem Gesamtbild vor allem durch die großzügigen Pkw-Stellplatzflächen geprägt. Der Schwerpunkttraum befindet sich an einem der wichtigsten Ortseingänge der Gemeinde. Der besonderen Lage wird der Raum aufgrund seiner Gestaltung und Ausnutzung jedoch derzeit nicht gerecht.

Das Leitbild aus Phase I formuliert mit seinen Darstellungen verschiedene Zielsetzungen, die die Entwicklung des Areals zu einem Lebensortzentrum ermöglichen und den gesamten Standort aufwerten. Es gilt, die bestehenden Einrichtungen des Lebensortes zu sichern und weiterzuentwickeln sowie neue Funktionen anzusiedeln. Damit werden an einem zentralen Ort wichtige Bereiche des Lebensortes gebündelt. Nicht zu vergessen sind die Neuordnung und -strukturierung des Verkehrs. Es sind ausreichend Stellplatzkapazitäten für Fahrräder, Elektrofahrzeuge und Pkws sowie Haltestellen für den ÖPNV vorzusehen, dabei sind die aktuellen Trends der Digitalisierung zu berücksichtigen.

Besondere
Lage für
Lebensort-
zentrum
nutzen

Neuordnung
und
Strukturierung
des Verkehrs

Abbildung 9: Ansichten Schwerpunkttraum 2 2018



Quelle: Eigene Aufnahmen CESA

Baustein Schlüsselprojekt Dienstleistungszentrum (Projektnr. 2.1)

Im Rahmen der Leitbildentwicklung wurden zwei mögliche Standorte für die Verwaltung ermittelt – einer im Lebensortzentrum in Timmendorfer Strand und einer im Lebensortzentrum Niendorfer Balkon. Die bestehenden Räumlichkeiten im Rathaus werden aufgrund der Vornutzung als Klinik sehr eingeschränkt der derzeitigen Funktion gerecht. Innerhalb der Phase II wurden die zwei gewählten Standorte analysiert und gegenübergestellt. Am Ende der Prüfung wurde der Standort im Schwerpunkttraum 2 ausgewählt.

Das Rathaus könnte zukünftig den neuen Ankerpunkt des Lebensortzentrums bilden. Ausgehend vom Leitbild wurde aufgrund des schwierigen Baugrunds der Standort nach Westen verlagert. Mit der Anordnung des neuen Gebäudes südlich der bestehenden Versorgungseinrichtungen erhält dieses Areal einen neuen Fokus.

Als wesentlicher Baustein des neuen Lebensortzentrums soll das neue Gebäude nicht nur der Unterbringung der Verwaltung dienen, sondern als Dienstleistungszentrum ausgestaltet werden. Daher sind weitere Funktionen bzw. Einrichtungen eines Lebensortes, wie Arztpraxen, zu integrieren. Das Lebensortzentrum ist aufgrund seiner Lage gleichzeitig ein Willkommensort für Einheimische, Touristen und Besucher der Gemeinde, die durch den Parkplatz und die Einkaufsmöglichkeiten noch unterstützt wird. Um dieser Funktion zukünftig gerecht zu werden, sind entsprechende Angebote innerhalb des Dienstleistungszentrums für diese Nutzergruppen vorzusehen. Im Zuge der Digitalisierung käme hier bspw. auch eine digitale Zweigstelle der Tourismusinformation in Frage, die über die Destination, touristische Angebote und die entsprechende Erreichbarkeit informiert.

Aufgrund der repräsentativen Lage und Funktion ist die Bedeutung der Fassadengestaltung und der Gebäudemasse entsprechend hoch. Beides muss gegenüber den Versorgungseinrichtungen und dem neu entstehenden Parkhaus (siehe Baustein Pkw-Stellplätze, S. 33) dominieren, ohne als Fremdkörper zu wirken.

Für die Darstellung des neuen Dienstleistungszentrums könnte eine funktionale, aber dennoch moderne und nachhaltige viereckige Kubatur mit drei Geschossen gewählt werden, die den zukünftigen Nutzungen Rechnung trägt. Durch einen baulichen Vorsprung mit insgesamt bis zu fünf Geschossen an der nördlichen Ecke erhält das Gebäude eine städtebauliche Betonung, die dem Ankerpunkt des Lebensortzentrums und der repräsentativen Lage gerecht wird. Eine Geschossfläche von bis zu 9.000 m² und fünf Geschossen ist an dieser Stelle vorstellbar und sollte gewählt werden, um das neue Dienstleistungszentrum als Ankerpunkt gegenüber den Versorgungseinrichtungen und dem geplanten Parkhaus zu installieren. Interessant und innovativ wäre ein Gebäude gemäß dem mittlerweile aufstrebenden Cradle-to-Cradle-Prinzip. Dies ist ein innovatives Wirtschaftsprinzip für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft. Dabei kommen für den Bau ausschließlich Materialien infrage, die bei einer Nutzungsaufgabe wiederverwendet werden können.

Um die Gesamtwirkung des neuen Dienstleistungszentrums hervorzuheben, ist die Ausgestaltung eines Vorplatzes notwendig. Der gesamte Bereich westlich des Höppnerweges erhält damit eine neue Gliederung:

Parkplatz – Dienstleistungszentrum – Versorgung.

Durch den Vorplatz wird die überdimensional wirkende Pkw-Stellplatzfläche aufgebrochen und so der öffentliche Raum deutlich aufgewertet. Er bietet gleichzeitig Raum für temporäre Veranstaltungen, wie bspw. dem beliebten und traditionellen Wochenmarkt.

Durch das Ensemble von Gebäude und Vorplatz erhält das neue Lebensortzentrum seinen Ankerpunkt.

Abbildung 10: Moodboard Dienstleistungszentrum



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder Adobe Stock, Pixabay

Baustein Schlüsselprojekt Neuordnung Verkehr (Projektnr. 2.2)

Teilbaustein Parkhaus und Pkw-Stellplatzanlage

Die bestehende Stellplatzanlage ist von enormer Bedeutung für die Tourismusdestination Timmendorfer Strand. Sie trägt dazu bei, dass die Pkw-Verkehre in Richtung Strand abgefangen werden. Die durch den Neubau des Dienstleistungszentrums wegfallenden Pkw-Stellplätze müssen daher entsprechend kompensiert werden.

Ziel ist daher die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses. Für eine Neuorganisation des ruhenden Verkehrs haben sich auch die Teilnehmer des Workshops zum Lebensort in Phase I ausgesprochen, Parkhäuser würden zu einer Entlastung des Zentrums beitragen (vgl. Band 1 TOK, Phase I, Kapitel 4.1.2, S. 95 ff.). Um die Pkw-Stellplätze des bisher rein oberirdischen Parkplatzes wieder nachzuweisen und um weitere Bedarfe zu decken ist ein Gebäude von bis zu 10.000 m² Geschossfläche durchaus machbar. Die gewählte Kubatur weist aufgrund ihrer Länge eine gewisse Dominanz auf, die durch Aussparungen und die Fassadengestaltung aufgebrochen werden kann. Die Fassadengestaltung sollte ansprechend aber dennoch zurückhaltend ausfallen, um der Lage am Ortseingang gerecht zu werden. Das Parkhaus ist in seiner Gestaltung dem Rathaus unterzuordnen.

(Digitale)
Neuorganisation
des ruhenden
Verkehrs

Verortet wird das Parkhaus am südlichen Rand des bestehenden Parkplatzes. Durch den Baum- und Pflanzenbestand in Richtung Bundesstraße und zur westlich angrenzenden Wohn- und Ferienhausbebauung sowie durch die zurückgesetzte Lage vom Höppnerweg tritt die Gebäudekubatur in den Hintergrund. Neben den Pkw-Stellplätzen sind Ausleih- und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen sowie Angebote der Elektromobilität zu installieren.

Hinsichtlich der Digitalisierung gilt es, das neue Parkhaus zukunftsweisend auszurüsten bzw. eine spätere Aufrüstung möglich zu machen. Dies schließt bspw. die Integration eines Rechenzentrums mit ein, das den technischen Fortschritt in der Gemeinde begleiten kann. Das „Parkhaus der Zukunft“ wird

sich stark von heute bekannten Parkhäusern unterscheiden. Das zukünftige Parken wird durch „Parken und Stapeln“, vollautomatisches Parken und andere Aspekte gekennzeichnet sein.

Abbildung 11: Moodboard Neuordnung Verkehr



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder Adobe Stock, Pixabay

Teilbaustein Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)/Mobilitäts-Hub

Als einer der zentralen Orte des Ankommens werden im Schwerpunkttraum 2 zwei Bereiche für Mobilität ausgewiesen. Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) soll zukünftig im Bereich zwischen Höppnerweg und Erlenbruchstraße verortet werden. Eine weitere Fläche für den ÖPNV kann entlang des Höppnerweges gegenüber dem neuen Parkhaus entstehen. Neben den Bushaltestellen sind Sitz- und Unterstellmöglichkeiten sowie digitale Anzeigen zu An- und Abfahrten und zur Wegeführung zu planen.

Ganzheitliches
Mobilitätskonzept als
elementarer Baustein

Mit dem Wegfall des Bahnhaltepunktes nach Fertigstellung der festen Fehmarnbeltquerung, wird sich der Verkehr im Ort, vor allem bedingt durch die touristische Nachfrage (Anreise per Bahn verlagert sich auf Pkw), deutlich verändern. Um darauf angemessen reagieren zu können, ist ein ganzheitliches Mobilitätskonzept (vgl. Abschnitt 4.2.1, S. 55) notwendig. Derzeit suchen Politik und Verwaltung nach geeigneten Alternativen, um weiterhin eine Verkehrsanbindung an den Bahnhof zu erhalten bzw. sicherzustellen.

Ziel ist die Installation eines Mobilitäts-Hubs, der die verschiedenen Verkehre zusammenbringt, miteinander verknüpft und auch als Car-Sharing-Stützpunkt dient. Wichtiger Baustein ist dabei das Thema Digitalisierung. Hierbei geht es nicht nur um Teilbereiche der umweltfreundlichen Elektromobilität oder Anzeigen zur An- und Abfahrt des ÖPNV. Vielmehr geht es auch um die Einbindung von Apps, welche die Nutzung von Mobilitätsangeboten schnell und einfach ermöglichen. Die Funktionalität des Mobilitäts-Hubs kann hierdurch wesentlich verbessert werden. Über das Mobilitätskonzept (vgl. Abschnitt 4.2.1, S. 55) kann sich die Gemeinde hinsichtlich der Digitalisierung zukunftsweisend und nachhaltig aufstellen und ihre Attraktivität als Tourismusdestination weiter steigern.

Ein ansprechendes Gestaltungskonzept im Sinne eines Willkommensortes sollte aufgrund der repräsentativen Lage nicht vergessen werden.

Baustein Wegeführung und Gestaltung (Projektnr. 2.3)

Es wurde bereits häufig thematisiert, dass der Schwerpunkttraum seiner Rolle als Willkommensort nicht gerecht wird. In dieser Funktion bildet er neben der Zentrumsfunktion für die Einheimischen gleichzeitig auch den Ausgangspunkt der Touristen und Besucher für Unternehmungen in der Gemeinde. Daher kommt den Wegeverbindungen zum Schwerpunkttraum 1 und zum Strand eine hohe Bedeutung zu, mit der Weiterentwicklung zum Lebensortzentrum inklusive eines Mobilitäts-Hubs wird sich diese weiter steigern.

Mit den genannten Bausteinen ist bereits eine Aufwertung des Areals verbunden. Dies sollte für die Wegeverbindungen fortgeführt werden. Die Wegeführung muss ansprechend und zielführend sein.

Baustein Schlüsselprojekt Potenzialfläche Wohnen (Projektnr. 2.4)

Das Kirchenareal, der bestehende Parkplatz am Kreuzungsbereich Höppnerweg/Poststraße sowie die südlich angrenzenden Bereiche stellen ein Inneneinwicklungspotenzial dar.

Passend zum Lebensortzentrum ist hier u. a. eine Wohnnutzung oder eine soziale Einrichtung vorstellbar. Um ein Komplementär zur östlichen und südlichen Bebauung zu bilden, sollten mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten geplant werden. Da sich westlich dieser Potenzialfläche eine kleinteilige Bebauung befindet, sollten die neuen Kubaturen jedoch nicht überformend wirken. Von langen Gebäuderiegeln in Form einer Blockrandbebauung ist abzusehen. Vielmehr sollten ausreichend Frei- und Grünbereiche Teil der städtebaulichen Entwicklung werden. Die Wohngebäude sind daher in einer dennoch aufgelockerten Form anzurichten. Eine Geschossfläche von ca. 3.000 m² erscheint unter diesen Vorgaben realistisch.

Mit der Entwicklung dieses Teilbereichs können neue, zentrumsnahen Wohnungen für die Bevölkerung geschaffen werden. Vorstellbar sind kleinere Wohnungen für Singles, Auszubildende und Rentner.

Bezahlbarer
Wohnraum
für die
Bevölkerung

Aufgrund der Nähe zum Zentrum, zu Einkaufsmöglichkeiten und dem Mobilitäts-Hub wäre auch eine Einrichtung für Senioren interessant. Denn auch in der Gemeinde Timmendorfer Strand ist der Bedarf für altersgerechtes bzw. betreutes Wohnen mit einer Tagespflege für überwiegend ältere Menschen hoch. Aber auch die Kleinsten verfügen nicht über genügend Raum. Entsprechende Angebote fehlen nach Angaben der Bevölkerung im Gemeindegebiet. Infrage kommen würden ein Pflegeheim, altengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, eine Tagespflege oder ähnliche Einrichtungen. Ein Mehrgenerationenhaus mit einer Einrichtung für ältere Menschen und einer neuen Kita könnte beide Bedarfe an einem Ort miteinander vereinen und gleichzeitig eine Verbindung zwischen den Generationen schaffen. Dies wurde bereits mehrfach im Sozialausschuss der Gemeinde diskutiert.

Baustein Potenzialfläche Wohnen/Soziales (Projektnr. 2.5)

Um dem Lebensortzentrum weiter gerecht zu werden, kann auch das Grundstück des Wasserwerks, Poststraße, eine Teil-Umnutzung erfahren.

Neben einer Wohnnutzung käme an dieser Stelle auch eine oder mehrere soziale Einrichtungen infrage.

Sollte ein Umbau nicht möglich sein, wäre auch ein Neubau denkbar.

Baustein Entwicklungsraum Schule, Sport und Jugend (Projektnr. 2.6)

Die GGS-Strand Europaschule ist als Entwicklungsraum gekennzeichnet. In den Bereichen Sport und Jugendfreizeit bestehen Möglichkeiten der baulichen Erweiterung. Die Sportstätte Strandarena mit Kunst- und Naturrasenplatz sowie Rundumlaufbahn, Skaterpark und Sporthalle bieten Entwicklungspotenziale. Darüber hinaus sollten die Vereinsgaststätte des Niendorf-Timmendorfer Sportvereins 08 e. V. (NTSV 08) und das Jugendheim eine Aufwertung erfahren. Entsprechende Diskussionen werden bereits im Sozialausschuss geführt.

Baustein Potenzialfläche Wohnen 2 (Projektnr. 2.7)

Eine weitere Wohnbaufläche ist zwischen der B 76 und der Birkenallee vorstellbar. Im Vorfeld einer Entwicklung ist eine vertiefende Prüfung der Fläche vorzunehmen, da Lärmschutzaspekte und naturschutzfachliche Aspekte zu berücksichtigen sind.

4.1.5 Schwerpunkttraum 2 - Handlungsempfehlungen

Schlüsselprojekt Dienstleistungszentrum (Projektnr. 2.1)

- Vertiefender städtebaulicher Entwurf des Gesamtbereichs westlich des Höppnerwegs
- Erarbeitung eines Raumprogramms für das Rathaus
- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Dienstleistungszentrum
- Anpassung des Baurechts

Schlüsselprojekt Neuordnung Verkehr (Projektnr. 2.2)

- Erarbeitung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes (vgl. Abschnitt 4.2.1, S. 55)
- Vertiefender städtebaulicher Entwurf des Gesamtbereichs westlich des Höppnerwegs
- Anpassung des Baurechts

Schlüsselprojekt Potenzialfläche Wohnen (Projektnr. 2.4)

- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 27



4.1.7 Schwerpunkttraum 3 - Tourismusort Niendorfer Hafen

Wie bereits im ersten Berichtsteil dargestellt, stellt der Niendorfer Hafen eine echte Perle der Gemeinde dar, die im touristischen Angebot einen starken Kontrastpunkt zum mondänen und hippen Zentrum Timmendorfer Strand setzt. Der Niendorfer Hafen soll zu einem attraktiven Anziehungspunkt weiterentwickelt werden, der durch seine Beschaulichkeit und Authentizität besticht. Denn im Niendorfer Hafen sind noch authentische maritime Erlebnisse, abseits des Treibens an der Strandpromenade möglich. Dies haben auch die Teilnehmer des Hafenworkshops bestätigt und ausdrücklich einen Erhalt dieser Vielfalt, Beschaulichkeit und der Traditionen gewünscht. Dabei sind sich die Akteure auch darüber bewusst, dass nur die touristische Nachfrage die Fischerei am Standort stärken kann. Vor diesem Hintergrund bleibt es das Ziel, den Niendorfer Hafen langfristig als funktionsfähigen und lebendigen Hafen und somit als attraktiven maritimen Erlebnisraum für den Tourismusort und Lebensort Timmendorfer Strand zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hier werden künftig sowohl die berufliche Fischerei, Anwohner und Gewerbetreibende als auch Gäste Hafenwirtschaft betreiben, entdecken und erleben können.

Erhalt der
Vielfalt,
Beschaulichkeit
und der
Traditionen

Abbildung 12: Ansichten Niendorfer Hafen 2018



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder TSNT und eigene Aufnahmen DLAB

Aufbauend auf dem Ziel der Leitbildentwicklung wurde im Rahmen der Phase II unter Einbindung der Bevölkerung die Entwicklung des Hafens weiterdiskutiert (vgl. Abschnitt 2.3, S. 10). Die Ideen und Maßnahmenvorschläge haben zu einer Konkretisierung der Hafenentwicklung im Rahmen des Masterplanes bis 2035 beigetragen und können ein Hafenambiente mit vielfältigen Funktionen und Anziehungspunkten erschaffen (vgl. Abbildung 13: Moodboard Niendorfer Hafen 2035).

Abbildung 13: Moodboard Niendorfer Hafen 2035



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder Adobe Stock, TSNT

Baustein Schlüsselprojekt Markthalle (Projektnr. 3.1)

Förderung der
Absatz-
möglichkeiten
durch
ganzjährige,
multifunktionale
Markthalle

Ein bedeutsamer Baustein für die nachhaltige Entwicklung und Sicherung der Fischerei ist eine attraktive Absatzmöglichkeit am Standort für den Direktvertrieb. Eine ganzjährig bespielbare Markthalle bietet hierfür einen passenden Rahmen und kann gleichzeitig weitere Angebote wie maritim geprägten Einzelhandel, kleinere gastronomische Einheiten und Eventflächen beinhalten.

Die städtebauliche Chiffre der Markthalle orientiert sich an ihrer Lage im Dreieck zwischen dem „Alten Zollhaus“, der Wohnbebauung und der Festwiese. Das insgesamt zweigeschossige Gebäude mit möglichen 2.400 m² Geschossfläche bietet mit einem begehbar Dach mit Aufenthalts- und Aussichtsqualitäten eine einladende Anlaufstelle für Gäste und Einheimische. Auf der angedachten Hafenseite bietet sich in Südwest-Ausrichtung ein Blick auf den Hafen, die Werft und den Park „An der Acht“. Darüber hinaus lassen sich an dieser Stelle Sonnenuntergänge unmittelbar an der Wasserkante erleben, was insbesondere auch aus gastronomischer Sicht attraktiv ist.

Die Multifunktionalität des Gebäudes ermöglicht es, den Akteuren hier verschiedene Angebote zu präsentieren und somit die Nutzung über das gesamte Jahr hinweg flexibel zu halten.

Die bestehende Festwiese, welche bei den Einheimischen sehr beliebt ist, bleibt darüber hinaus erhalten und dient weiterhin der Bespielung durch kleinere Veranstaltungen und Events, die sich mit den Angeboten der Markthalle gut ergänzen können.

Baustein Hafenerlebnisse (Projektnr. 3.2)

Ganzheitliches
Erlebnisumfeld
Hafen

Neben den neuen Baulichkeiten am Hafen tragen zukünftig neue Elemente, wie maritime Skulpturen, Spielbereiche und Informationstafeln dazu bei, dass der Niendorfer Hafen zu einem gesamtheitlichen Erlebnisraum wird, den es zu erkunden und entdecken gilt. Hierbei wird der gesamte Hafenbereich bis zum Molensteg (u. a. als attraktiver Aussichtspunkt und Sunset Spot) in das ganzheitliche Erlebnisumfeld eingebunden. Unabhängig hiervon sollte der Steg

zukünftig stärker in das Hafenerlebnis (u. a. als Aussichtspunkt) eingebunden werden.

Zur optimalen Auslastung der neuen und vielfältigen Angebote (Markthalle, Gastronomie, Handel, o. ä.) und somit zur Sicherstellung einer Grundfrequenz/Lebendigkeit ist eine Promenadenführung unmittelbar durch den Hafen beizubehalten und nach Möglichkeit über den Park „An der Acht“ auszuweiten. Eine Brücke ist demnach als Abkürzung entlang der Küstenlinie nicht vorzusehen. Dies würde auch zur Einschränkung des Hafenbetriebes und der Fischerei führen.

Ein bedeutsamer Baustein für die Gesamtentwicklung der Gemeinde stellt die Entwicklung von Angeboten für Kinder und Jugendliche dar (vgl. Band 1 TOK, Phase I, Abschnitt 1.5.2, Kinder- und Jugendbeteiligung). Auch im Niendorfer Hafen sollen für diese Zielgruppe weitere Angebote und Erlebniselemente wie Spielbereiche geschaffen werden. Der im Masterplan vorgesehene Standort bietet den Kindern und Familien einen Spielraum in unmittelbarer Nähe zum Hafen, Yachthafen und Strand.

Baustein Park „An der Acht“ (Projektnr. 3.3)

Der Park „An der Acht“ stellt einen erhaltenswerten Grünraum dar, der mit Bedacht und familienorientierten Nutzungs- und Spielmöglichkeiten weiterentwickelt werden sollte (siehe Bedarf attraktiver Grünflächen, vgl. Band 1 TOK, Phase I, Abschnitt 1.5.2, Kinder- und Jugendbeteiligung). Dies kann bspw. auch durch die erneute Einbindung der Kinder- und Jugendlichen in der Gemeinde erfolgen, die so ihre Wunsch-Spiel- und Erlebniselemente mitgestalten können.

Einbindung
der Kinder
und
Jugendlichen
in die Umfeld-
gestaltung

Aktuell wird dieser Raum jedoch nicht optimal genutzt. Durch eine Weiterentwicklung des Gebietes durch eine attraktivere Wegeführung und eine moderne Strandversorgungsstation inkl. WC, kann hier ein Anlaufpunkt entstehen, der eine grüne Verbindung zwischen der Strandpromenade, einem zukünftigen maritimen Zentrum mit einem Yachthafenhotel und dem Hafenbereich schafft. Auch die Veränderung der Parksituation in der Straße „An der Acht“ kann zu einer Aufwertung des Bereichs beitragen und ihn räumlich erweitern.

Baustein Maritimes Zentrum und Hotel (Projektnr. 3.4)

Neben der behutsamen Entwicklung attraktiver Grünstrukturen im Park, wird im nördlichen Bereich des Parks in Richtung Hafen eine Potenzialfläche für die maritime und touristische Entwicklung ausgewiesen. Dies wurde im Rahmen des Hafenworkshops gemeinsam mit den Hafenakteuren diskutiert. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Gebäudestrukturen, die zzt. keiner nachhaltigen Nutzung zugedacht sind, gibt es hier einen Bereich der entsprechend neu ausgerichtet und weiterentwickelt werden könnte. Um der zunehmenden Nachfrage nach Hotelangeboten im Ort gerecht zu werden, kann die Entwicklung eines Hotelangebotes mit angeschlossenem maritimem Zentrum für den Yachthafen einen besonderen Mehrwert bieten. Die attraktive Lage an der Ostsee bietet dem Niendorfer Hafen mit seinen Yachthäfen und dem bewaldeten Park hierfür eine besonders attraktive Ausgangslage.

Potenziale für
Hotel-
entwicklung
prüfen

Die städtebauliche Chiffre im Masterplan sieht aktuell ein Gebäudeensemble aus mehreren Gebäudeteilen zwischen einem und drei Geschossen vor, das flexibel auf die verschiedenen Nutzungen reagieren kann und sich in die Umgebung zwischen Strand, Hafen und Park einfügt. Die Darstellung entspricht

einer Geschossfläche von bis zu 4.500 m². durch die Anordnung der Gebäudeteile ergeben sich zwei Platzsituationen. Der Platz in Richtung Strand kann durchaus einen öffentlichen Charakter, unterstützt durch gastronomische Einrichtungen, erhalten. Die Promenade sollte daher bis zur Hafeneinfahrt geführt werden. Auf der Rückseite des Gebäudeensembles kann ein weniger stark frequentierter Platz entstehen.

Die genaue und optimale Hotelstruktur für diesen Standort gilt es im Weiteren zu konkretisieren und herauszuarbeiten (vgl. Empfehlung zur Durchführung einer Hotelbedarfs- und Standortanalyse, Abschnitt 7.2, S. 67).

Baustein wasserseitige Angebote (Projektnr. 3.5)

Ein wesentlicher Baustein der touristischen Hafenentwicklung sind die wasserseitigen Angebote. Vor diesem Hintergrund erfährt der (touristische) Schifffahrts- bzw. Fährverkehr, perspektivisch unter der Voraussetzung emissionsfreier Antriebssysteme, unter dem Arbeitstitel „Solarhafen“ eine nachhaltige Stärkung. Der Niendorfer Hafen wird ein herausragendes Beispiel dafür, dass die behutsame Wahrung traditioneller Werte und regionaler Identität, wie der Fischerei und auch der Bäderschifffahrt, mit modernen gesellschaftlichen Ansprüchen und Urlaubswünschen (bspw. Fahrradmitnahme o. ä.) vereinbar ist.

Auch die Ausweitung des Yachthafens und den damit verbundenen Wassersportmöglichkeiten ist in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Durch die strategische Gesamtentwicklung werden neue Perspektiven geschaffen, die den lebendigen Hafen erhalten und ihn umfassend für Gäste und Einheimische erlebbar werden lassen.

Baustein Mobilitäts-Hub Niendorfer Hafen (Projektnr. 3.6)

Optimierung
der Verkehrs-
ströme und
des ruhenden
Verkehrs

Die Schaffung eines Mobilitäts-Hubs als zentraler Vernetzungspunkt (auch für Wohnmobilisten) zwischen dem „Timmendorfer Ring“ und dem perspektivisch zu entwickelnden Bahnhaltepunkt „Timmendorfer Strand-Ratekau“ ist auch für diesen Schwerpunkttraum von hoher Bedeutung, um den Hafen optimal an die nachhaltigeren Verkehrsströme anschließen zu können und Überlastungen nach Möglichkeit zu mindern.

Um die Parkplatzsituation weiter zu optimieren ist auch hier die Entwicklung eines Parkdecks vorzusehen. Hierbei ist auch eine zukunftsfähige Ausrichtung des Vogelparks als touristisches Highlight der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zum Wohnmobilstellplatz und Parkdeck zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist eine Qualitätssteigerung des Wohnmobilstellplatzes südlich der B 76, in direkter Nähe zum Hafen ein wesentlicher Baustein zur Optimierung und zur Steigerung der touristischen Attraktivität des Schwerpunkttraumes Niendorfer Hafen. Wohnmobilisten sind eine flexible und zahlungskräftige Gästegruppe. Attraktive Stellplatzmöglichkeiten tragen zu einer erhöhten Nachfrage bei. Eine Ergänzung der Wohnmobilstellplätze sollte beim Wiesenwegparkplatz vorgesehen werden, um langfristig die Kapazitäten am Timmendorfer Strand zu erweitern.

4.1.8 Schwerpunkttraum 3 - Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen Schlüsselprojekt Markthalle (Projektnr. 3.1)

- Förderung attraktiver Absatzmöglichkeiten für den Direktvertrieb der Fischerei
- Errichtung einer ganzjährig geöffneten, multifunktionalen Markthalle (Einzelhandel, Gastronomie, Veranstaltungen)
- Konzeptstudie/Wettbewerb Markthalle
- Erhalt der Festwiese

Handlungsempfehlungen Baustein Hafenerlebnisse (Projektnr. 3.2)

- Hafen als gesamtheitlichen Erlebnisraum weiterentwickeln
- Optimierung der Wegeverbindungen durch das Hafengebiet
- Einrichtung attraktiver Spiel- und Erlebniselemente für Kinder und Jugendliche

Handlungsempfehlungen Baustein Park „An der Acht“ (Projektnr. 3.3)

- Grünraum erhalten, behutsam weiterentwickeln und aufwerten
- Wegeführung und Aufenthaltsbereiche attraktivieren und mit Strandversorgungspunkt verknüpfen
- Entwicklung des Parks „An der Acht“ gemeinsam mit den Kindern und Jugendlichen in der Gemeinde als Beteiligungsprozess

Handlungsempfehlungen Baustein Maritimes Zentrum (...) (Projektnr. 3.4)

- Ausweisung einer Potenzialfläche für maritime und touristische Nutzung im Norden des Parks „An der Acht“
- Entwicklung eines Hotelangebotes mit angeschlossenem maritimem Zentrum (Hotelbedarfs- und -standortanalyse)

Handlungsempfehlungen Baustein Wasserseitige Angebote

(Projektnr. 3.5)

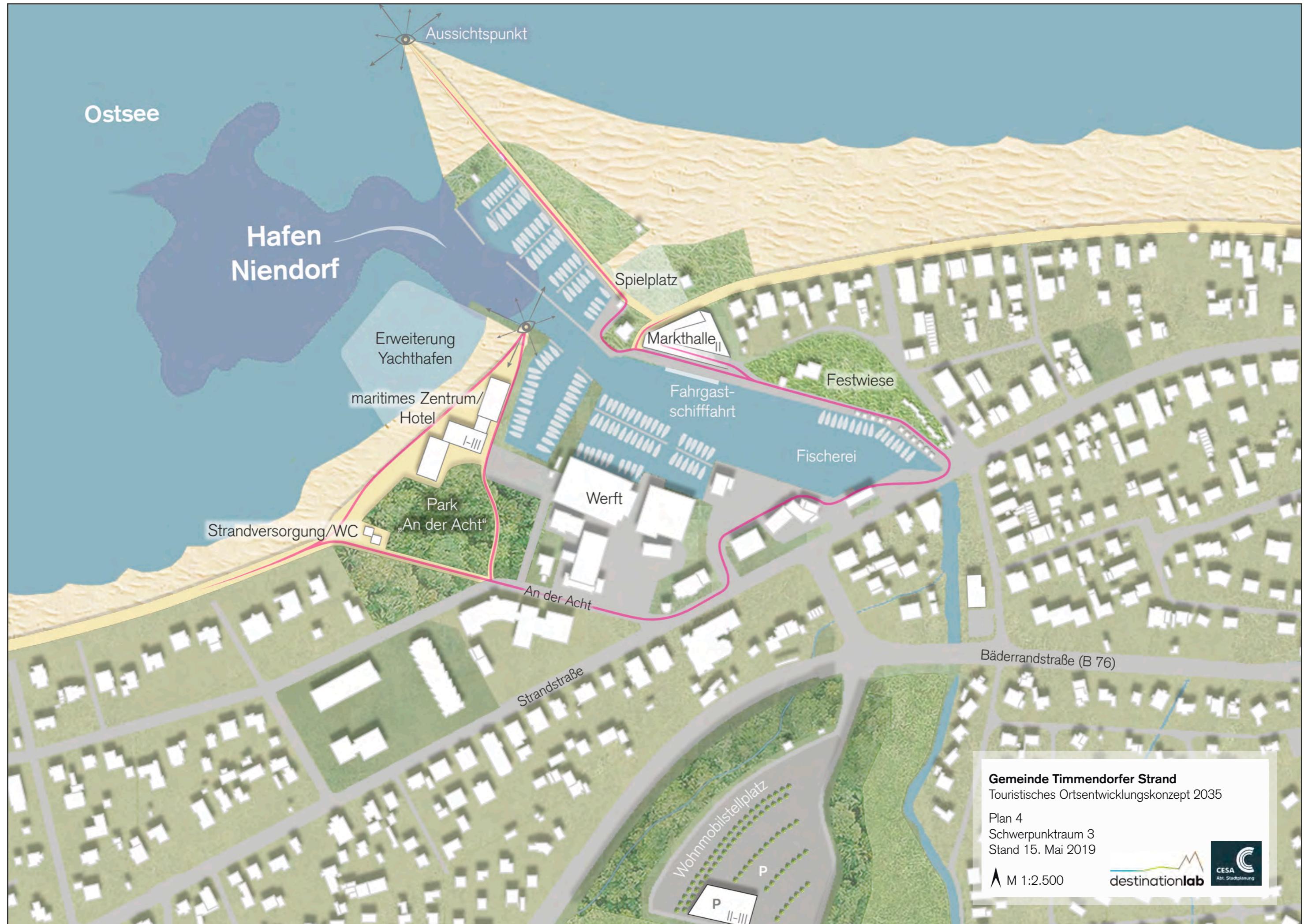
- Nachhaltige Stärkung bspw. durch Ausbau als Solar-Hafen
- Erhalt des lebendigen Hafens durch Förderung wasserseitiger Angebote
- Machbarkeitsanalyse Erweiterung Yachthafen

Handlungsempfehlungen Baustein Mobilitäts-Hub Niendorfer Hafen (Projektnr. 3.6)

- Optimale Anbindung des Hafens an nachhaltige Verkehrsströme über Mobilitäts-Hub am Vogelpark
- Optimierung der Parkplatzsituation zur Ansprache von Einheimischen und Tagesgästen

Handlungsempfehlungen gesamter Bereich

- Alle Projekte und Maßnahmen im Schwerpunkttraum 3 sind vor dem Hintergrund des Küsten- und Hochwasserschutzes im Rahmen des Umsetzungsmanagements zu prüfen



Gemeinde Timmendorfer Strand
Touristisches Ortsentwicklungskonzept 2035

Plan 4
Schwerpunkttraum 3
Stand 15. Mai 2019

M 1:2.500

destinationlab
CESA Abt. Stadtplanung

4.1.10 Schwerpunkttraum 4 - Niendorfer Balkon

Der Niendorfer Balkon hat mit der Platzgestaltung und der neuen Seebrücke bereits eine positive Entwicklung erfahren. Im Jahr 2014 wurde die neue sogenannte „Fischkopfbrücke“ eingeweiht sowie ein Jahr früher der Niendorfer Balkon fertiggestellt. Im März 2018 eröffnete die neue Versorgungseinrichtung/Supermarkt direkt an der B 76. Diese Entwicklungsdynamik wird zum Anlass genommen, um den Schwerpunkttraum zu einem zweiten Lebensortzentrum und damit zu einem zentralen Gesamtraum zu qualifizieren.

Abbildung 14: Niendorfer Balkon 2018



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder CESA, DLAB, TSNT

Mit der Schaffung eines Lebensortzentrums geht die Stärkung bestehender und die Ansiedlung neuer Lebensortfunktionen einher. Dazu zählen bspw. die Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Gastronomie, die Erhaltung des Meerwasserschwimmbades oder die Auseinandersetzung mit dem Haus des Kurgastes. Eine städtebauliche und funktionale Fassung der Areale nördlich und südlich der B 76 führt zu einer Qualifizierung des Schwerpunkttraumes.

Wie in den anderen Schwerpunktträumen ist auch im Lebensortzentrum Niendorfer Balkon ein Mobilitäts-Hub dargestellt, um den zukünftigen Verkehr nachhaltig und unter Berücksichtigung der Digitalisierung zu strukturieren und zu lenken.

Baustein Schlüsselprojekt Weiterentwicklung Niendorfer Balkon (Projektnr. 4.1)

Die Strandstraße im Bereich des Niendorfer Balkons soll zukünftig verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Damit soll die Zone vor den Einzelhändlern und Restaurants stärker einbezogen und in den Fokus gerückt werden. Als Lebensortzentrum bietet der Niendorfer Balkon auch hervorragende Potenziale für Ortsteilfeste und Veranstaltungen, so können auf dem Areal neben Balkonfesten auch Foodmarkets oder Foodtruckfestivals angedacht werden.

Verkehrs-
beruhigung
im Lebensort-
zentrum

Zur Ergänzung der Fischkopfseebrücke mit den Spielgeräten für Kinder soll der westlich gelegene Strandabschnitt zu einem Spielstrand ausgebaut werden.

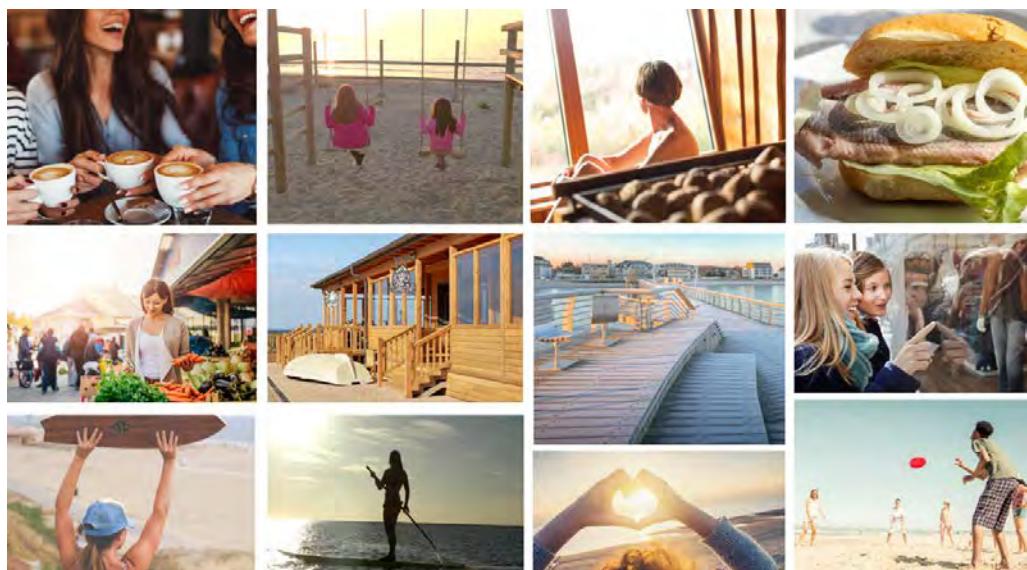
Damit wird dem Wunsch der Kinder und Jugendlichen aus der Beteiligung in Phase I nachgekommen, das Angebot für diese Zielgruppen zu erweitern. Der Strand wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens außerdem deutlich als einer der beliebtesten Orte der Kinder und Jugendlichen hervorgehoben, weshalb die Entwicklung in diesem Bereich noch sinnvoller ist. Über ein Projekt aus einer weiteren Kinder- und Jugendbeteiligung könnte der neue Spielplatz bedarfsorientiert kreiert und geplant werden.

Ebenfalls im Schwerpunkttraum berücksichtigt ist die neue Gastronomie direkt am Niendorfer Balkon. Der Abriss des alten Privatgebäudes ist bereits erfolgt.

Baustein Schlüsselprojekt Strandhaus (Projektnr. 4.2)

Das bestehende Haus des Kurgastes besticht zunächst mit seiner Lagequalität direkt am Strand und an der Promenade. Jedoch ist das Gebäude für die angedachte Neuausrichtung nicht nutzbar, sodass eher ein Neubau favorisiert wird. Als Nutzungen des neuen Strandhauses sind ein Strandclub, Gastronomie, sportliche Zwecke oder Veranstaltungen denkbar. In jedem Fall sollte die zukünftige Nutzung vor allem den (jungen) Einwohnern der Gemeinde zu Gute kommen. In der Beteiligungsphase wurde seitens der Bürger oftmals darauf hingewiesen, dass es an mietbaren Veranstaltungsräumen und Einrichtungen für die Bevölkerung fehlt.

Abbildung 15: Moodboard Lebensort Niendorfer Balkon 2035



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder Adobe Stock, Heimathafen Hotels, Fotolia

Die gewählte städtebauliche Chiffre für den Schwerpunkttraum sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit einer funktionalen Kubatur vor. Die Geschossfläche kann bis zu 1.200 m² betragen. Die letztendliche Gestaltung des Gebäudes verträgt aufgrund der attraktiven Lage durchaus eine moderne und bestimmende Architektur. Das Strandhaus bildet ein Komplementär zum Schwimmbad und dem Niendorfer Balkon.

Im Strandabschnitt des neuen Strandhauses befindet sich bereits jetzt eine Surfschule. Es bietet sich auf Grundlage dieser Vornutzung an, diesen Strandabschnitt als Sportstrand auszuweisen und mit neuen sportlichen Lifestyle-Angeboten (Slacklining, Surf-Yoga, Beach Cross-Fit o. ä.) noch weiter

auszubauen. Neben der Surfschule können weitere Nutzungen untergebracht werden.

Eine Ausrichtung des Strandhauses auf Kinder und Jugendliche in Kombination mit dem Sport- und Spielstrand stellt hierbei eine weitere Entwicklungsoption dar. Damit würde den Wünschen der Bevölkerung aus dem Beteiligungsprozess Rechnung getragen (vgl. Band 1 TOK, Phase I, Abschnitt 4.1.2, S. 95 ff.).

Baustein Strandsauna (Projektnr. 4.3)

Das Meerwasserhallenbad nimmt für den Lebensort eine wichtige Funktion ein. Neben der Bereitstellung eines ganzjährigen Schlechtwetterangebotes ist es gleichzeitig Ausbildungsstätte, um Schwimmen zu lernen und dient als DLRG-Übungsstützpunkt.

Um die Attraktivität des Schwimmbades zu erhöhen, sollte eine bauliche Ergänzung in Richtung Strand zur Unterbringung einer Saunalandschaft erfolgen.

Der bestehende Baukörper des Schwimmbades bleibt erhalten und könnte um bis zu 600 m² ergänzt werden. Die Strandsauna wurde mit Ausrichtung auf die Ostsee geplant, um aufgrund der Nutzung ein gewisses Maß an Abschirmung zu gewährleisten. Der Teilbereich mit Blick auf den Niendorfer Balkon sollte auch weiterhin eine gastronomische Einrichtung beinhalten. Diese bildet ein attraktives Ende des Platzes des Niendorfer Balkons.

Baustein Potenzialfläche Wohnen (Projektnr. 4.4)

Zwischen dem neuen Parkplatz nördlich der B 76 und der neuen Wohnnutzung entlang der Strandstraße wäre die Schaffung neuen Wohnraums sinnvoll. Entlang des Paduaweges ist auch eine gemischte Nutzung möglich. Beide Möglichkeiten würden die Funktion als Lebensortzentrum weiter stärken.

Potenziale
zur Schaffung
neuen
Wohnraums

Ein Bebauungsplan für dieses Areal ist im Verfahren (Bebauungsplan Nr. 20, 9. Änderung), hier geht es um die Sicherung der geplanten Fläche als Mischgebiet.

Die Umgebung um den Niendorfer Balkon ist bereits durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung geprägt. Eine neue Bebauung kann dies entsprechend aufgreifen. Bei der baulichen Entwicklung muss natürlich darauf geachtet werden, dass keine Kubaturen entstehen, die den insgesamt eher dörflichen Charakter des Ortsteiles zu sehr überformen – eine behutsame Entwicklung ist wichtig. Durch die stark befahrene Bundesstraße sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu berücksichtigen.

Bei der Entwicklung sind das bestehende Regenrückhaltebecken sowie der Ausläufer der Härenbek zu berücksichtigen. Der Ausläufer der Härenbek könnte renaturiert und in das neue Wohngebiet mit einbezogen werden.

Baustein Potenzialflächen Pkw-Stellplatz (Projektnr. 4.5)

Der Bedarf an neuen Parkplätzen in der Gemeinde ist aufgrund der Attraktivität als Tourismusdestination und dem damit verbundenen Wachstum an Besucherzahlen entsprechend hoch. Aber auch die Einwohner/Arbeitnehmer benötigen Parkraum.

Gemäß der Zielsetzung einer städtebaulichen und funktionalen Neuordnung des Bereiches nördlich und südlich der Bundesstraße ist die Entwicklung von zwei Potenzialflächen für Pkw-Stellplätze denkbar.

Für die nördliche Fläche besteht durch den Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung bereits Baurecht. Die südliche Fläche müsste einer vertiefenden Prüfung unterzogen werden, ob eine Umnutzung der bisher landwirtschaftlichen Entwicklung möglich ist. Bei einer Entwicklung ist auf eine sichere Querungsmöglichkeit der B 76 zu achten.

Die dargestellten Flächen könnten bis zu 550 neue Pkw-Stellplätze ermöglichen.

Abbildung 16: Lebensort Niendorf 2035



Quelle: Eigene Darstellung, Bilder Adobe Stock

Baustein Schlüsselprojekt Mobilitäts-Hub (Projektnr. 4.6)

Auch für das Lebensortzentrum ist ein Mobilitäts-Hub vorgesehen, wenn auch in einem etwas kleineren Ausmaß. Direkt an der Bundesstraße in Verbindung mit der potenziellen Parkplatzfläche könnte ein Bereich für Busse und Elektrofahrzeuge vorgesehen werden. Es gilt auch hier entsprechende digitale Informationsangebote zur Vernetzung der Mobilitäts-Hubs und Fahrgastinformation vorzusehen (vgl. Abschnitt 4.2.1 Mobilitätskonzept und 4.1.4 Schwerpunkttraum 2). Zwar soll der Schwerpunkttraum 4 vorrangig zu einem Lebensortzentrum ausgebaut werden, dennoch hat der Tourismus auch in diesem Ortsteil eine hohe Bedeutung. Apps und andere digitale Informationsmöglichkeiten tragen zu einer besseren Orientierung und Nutzung der verschiedenen Verkehrsmittel bei.

Baustein Wegeverbindung (Projektnr. 4.7)

Eine Aufwertung ist für die Wegeverbindung zwischen dem neuen Verbrauchermarkt und dem Niendorfer Balkon vorzunehmen. Trotz der Deklaration als Lebensortzentrum wird der Niendorfer Balkon auch ein Anziehungspunkt für Touristen bleiben. Diese gilt es zukünftig zielgerichtet vom Mobilitäts-Hub und zum Niendorfer Balkon zu leiten. Das mögliche neue Strandhaus (Neukonzeption Haus des Kurgastes) sollte in die Wegeführung mit

einbezogen werden. Die Gestaltung ist hochwertig und einladend vorzunehmen. Der eher dörflichere Charakter im Gegensatz zum Ortsteil Timmendorfer Strand ist dabei zu berücksichtigen.

4.1.11 Schwerpunkttraum 4 - Handlungsempfehlungen

Schlüsselprojekt Weiterentwicklung Niendorfer Balkon (Projektnr. 4.1)

- Verkehrsberuhigte Zone festsetzen und kennzeichnen
- Abstimmungsgespräche zur Weiterentwicklung der Vorzonen der Restaurants und Einzelhändler
- Kinder- und Jugendbeteiligung für den Strandspielplatz/optional Strandhaus
- Machbarkeitsstudie, städtebauliches Konzept für die Strandsauna

Schlüsselprojekt Strandhaus (Projektnr. 4.2)

- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes
- Änderung des Bebauungsplans – derzeit Sondergebiet (SO) Kur
- Fokussierung auf Sport, Lifestyle, Veranstaltungen

Schlüsselprojekt Mobilitäts-Hub (Projektnr. 4.6)

- Flächenverfügbarkeit prüfen
- Klärung Umgang mit Retentionsflächen
- Ggf. Änderung des Bebauungsplans

Ostsee



Niendorfer Balkon

Strandstraße

Sportstrand

// Strandhaus

Spielstrand

Strandsauna +
Schwimmbad

Bäderrandstraße (B 76)

Potenzialfläche
Wohnen

Potenzialfläche
Parkplatz

Mobilität

Potenzialfläche
Parkplatz

Kurpark

Gemeinde Timmendorfer Strand
Touristisches Ortsentwicklungskonzept 2035

Plan 5
Schwerpunkttraum 4
Stand 15. Mai 2019

M 1:2.500

4.2 Schlüsselprojekte

4.2.1 Mobilitätskonzept

(Projektnr. 5.1)

Hohe Priorität für das Ostseebad Timmendorfer Strand hat die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes. Vor dem Hintergrund der enormen Bedeutung des (Tages-)Tourismus, dem zukünftigen Wegfall des Bahnhaltepunktes ohne Nachnutzungskonzept für den bisherigen Haltepunkt, die zunehmende Elektromobilität sowie die zahlreichen Pendlerbewegungen aufgrund fehlender Wohnungen sind hier wichtige Mobilitätsaspekte zu berücksichtigen, denen es sich zu stellen gilt. Keiner dieser Punkte darf isoliert betrachtet werden.

Das Mobilitätskonzept der Gemeinde Timmendorfer Strand sollte die Anforderungen der verschiedenen Zielgruppen und Verkehrsmittel deutlich herausarbeiten, einander gegenüberstellen und miteinander in Einklang bringen. Die Erstellung eines solchen Konzeptes ist eine komplexe Aufgabe, bei der es nicht nur um die Prüfung von Angebot und Nachfrage, sondern vielmehr um die Zusammenführung der Ansprüche und Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen und Verkehrsarten unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen geht.

Vor diesem Hintergrund sind Strategien zu entwickeln, wie der zukünftige An- und Abreiseverkehr der Gäste im Zusammenspiel mit dem lokalen Verkehr (MIV, ÖPNV) optimal aufgestellt und kombiniert werden kann, um negative Auswirkungen des Verkehrs auf die Gemeinde zu vermeiden, ohne dabei unattraktiv zu werden. Besonderes Augenmerk muss dabei auf den Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung liegen. Es ist in diesem Zusammenhang bspw. zu prüfen, inwieweit mit Softwareunterstützung, Apps oder anderen technischen Infrastrukturen, die Verkehre so optimal gelenkt werden können, dass keine Behinderungen entstehen und die Belastungen minimiert werden.

Mobilitätskonzept als ganzheitliche und weitreichende Strategie entwickeln

Digitalisierung beim Thema Verkehr geht über die reine Verkehrslenkung des MIV hinaus. Das Spektrum erstreckt sich auch über die Orientierung im Ort zu Fuß oder per Fahrrad, die Nutzung und Kombination von ÖPNV-Angeboten mit vielen alternativen Angeboten wie bspw. dem E-Car-Sharing. Entsprechende Apps und digitale Leitsysteme können dies entsprechend erleichtern, dafür ist der Ausbau des Mobilfunknetzes unabdingbar. Es gilt, sich zeitnah diesem Thema zu stellen, da die Digitalisierung ein sehr dynamischer Trend ist.

Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit und in welcher Form die Bahntrasse nachgenutzt werden kann. Im Rahmen der Phase I wurden bereits verschiedene Ansätze diskutiert. Politik und Verwaltung haben diesbezüglich eine Hamburger Beratungsgesellschaft beauftragt.

Nicht vergessen werden darf dabei die Anbindung der Ortsteile Groß Timmendorf, Hemmelsdorf und Oeverdiek. In diesen Ortsteilen ist eine Wohnbauflächenentwicklung möglich. Mit einer Zunahme der Bevölkerungszahl in diesen Siedlungsteilen wächst auch der Bedarf an Angeboten des ÖPNV. Der ÖPNV sollte selbstverständlich der Bevölkerung der Gemeinde und Umgebung dienen und sich somit auch auf die generationsübergreifenden Bedürfnisse der Fahrgäste (von den Schülern bis zu den Senioren) einstellen. Ein gutes ÖPNV-Angebot in einer ausreichenden Taktung kann dazu beitragen, dass zunehmend auf den MIV verzichtet wird.

Optimale Vernetzung und Anbindungen sicherstellen Aufgrund der angedachten, festen Fehmarnbeltquerung verlagert sich nach derzeitigem Stand die Bahntrasse und Timmendorfer Strand wird seinen direkten Haltepunkt im Gemeindegebiet verlieren – mit möglicherweise nachteiligen Auswirkungen für Pendler und Tagesgäste. Der neue Bahnhaltelpunkt Timmendorfer Strand/Ratekau wird sich zukünftig westlich der Autobahntrasse auf dem Gemeindegebiet von Ratekau befinden. Auf diese Verlagerung muss mit einem adäquaten ÖPNV-Angebot reagiert werden, damit die Anreise per Bahn in die Gemeinde weiterhin unproblematisch verlaufen kann. Die jeweilige Taktung von Bus und Bahn müssen aufeinander abgestimmt werden. Die Berücksichtigung der Verlagerung und die Abstimmung von Bahn, Bus und auch Carsharing-Angeboten ist im Mobilitätskonzept (auch unter Einbindung der Mobilitäts-Hubs) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand lässt derzeit von einem Berliner Beratungsbüro ein Fuß- und Radwegeverkehrskonzept erstellen. Dieses ist insgesamt in das ganzheitliche Mobilitätskonzept zu integrieren.

Handlungsempfehlungen

- Herausarbeitung der Schwerpunkte des Mobilitätskonzeptes
- Abstimmung mit dem Fachplanungsbüro des Fuß- und Radwegekonzeptes
- Beauftragung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes
- Verknüpfung Mobilität und Technik der Zukunft

4.2.2 Wohnbauflächenentwicklung

(Projektnr. 5.2)

Neue Wohnraumkonzepte für die Gemeinde Die Analyse der Phase I machte deutlich, dass die Gemeinde einen hohen Bedarf an neuem Wohnraum aufweist, was auch durch den Beteiligungsprozess bestätigt wurde. Es fehlt an Angeboten bezahlbaren Wohnraums sowie kleineren Wohnungen für Einpendler und junge Menschen. Weiterhin sind im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung Angebote für generationsübergreifendes und seniorengerechtes Wohnen gewünscht. Im Lebensort-Workshop in Phase I des TOK wurde darauf hingewiesen, die Schaffung von neuem Wohnraum nicht isoliert zu betrachten. Es sind die technische und verkehrliche Infrastruktur sowie das Ortsbild zu berücksichtigen.

Durch die Analyse der Flächenpotenziale (vgl. Kapitel 3, Potenziale der Flächenentwicklung, S. 13) sowie die vertiefende Auseinandersetzung mit den Schwerpunktträumen wurde deutlich, dass in jedem Ortsteil neue Wohnbauflächen geschaffen werden können. Diese werden im Masterplan mit städtebaulichen Chiffren versehen, die die mögliche Siedlungsstruktur im Jahr 2035 aufzeigen.

Die städtebaulichen Chiffren zeigen, dass vor allem in den dörflich geprägten Ortsteilen Groß Timmendorf, Hemmelsdorf und Oeverdiek vorrangig kleinteilige Bebauungsstrukturen sinnvoll sind. Dennoch bestehen, bspw. in Klein Timmendorf, auch Potenziale für eine verdichtete oder mehrgeschossige Bauweise.

Zwar wird im Masterplan eine Vielzahl an neuen Wohnbauflächen ausgewiesen, es gilt jedoch, eine ziel- und bedarfsgerechte Entwicklung anzustreben. Dafür sind tiefergehende Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf notwendig.

Wesentlicher Aspekt der Schaffung neuer Wohnbauflächen ist die Verfügbarkeit der gezeigten Potenzialflächen. Für eine zeitnahe Entwicklung kommen zunächst gemeindeeigene Flächen infrage. Um den Wohnungsbedarf zu decken, werden diese Flächen - natürlich in Abhängigkeit von der Bauweise - voraussichtlich nicht ausreichen.

Handlungsempfehlungen

- Vertiefende Analyse der Bevölkerungsentwicklung
- Ermittlung des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung der Zielgruppen
- Verfügbarkeit der Flächen prüfen
- Schaffung von Baurecht

Kreative und
sinnvolle
Um- und
Nachnutzung

4.3 Einzelprojekte

4.3.1 Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes in Klein Timmendorf (Projektnr. 6.1)

Durch die Verlagerung der Bahnstrecke verliert Timmendorfer Strand nach heutigem Kenntnisstand seinen bisherigen innerörtlichen Bahnhaltelpunkt. Bahnseitig wird die Gemeinde zukünftig voraussichtlich über den gemeinsamen Haltepunkt Timmendorfer Strand/Ratekau, welcher sich auf dem Gemeindegebiet von Ratekau befindet, angebunden. Das bestehende denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude kann so einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

Das ein- bis zweistöckige Gebäude in Klinkersteinoptik kommt für verschiedene Nachnutzungen infrage. Dabei sind denkmalschutzfachliche Anforderungen zu berücksichtigen.

Abbildung 17: Ansichten Bahnhof



Quelle: Eigene Aufnahmen CESA

Durch die Lage am Rand eines Wohnquartiers, käme eine Umnutzung als Ortsteilzentrum mit Veranstaltungsraum in Frage. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses der Phase I zeigen, dass hier Bedarf innerhalb des Gemeindegebiets besteht. Vor allem Angebote für Kinder, Jugendliche und

Senioren könnten im Bahnhofsgebäude untergebracht werden. Teil dieses Ortsteilzentrums könnten auch eine Arztpraxis oder eine kleine gastronomische Einrichtung sein. Derzeit wird ein Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Die vor dem Bahnhofsgebäude befindliche Stellplatzanlage kann, je nach Nutzung, durchaus erhalten werden. Eine Umgestaltung des Vorplatzes bspw. mit Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bevölkerung ist ebenfalls denkbar.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes für das Bahnhofsgebäude in Klein Timmendorf

4.3.2 Gewerbeflächenentwicklung

(Projektnr. 6.2)

Strategische
Gewerbe-
flächen-
entwicklungs-
vorsehen

Die Analyse in Phase I ergab, dass die vorhandenen Gewerbeflächen weitestgehend ausgelastet sind und nicht mehr ausreichen. Ziel für die Phase II war es daher, sich dem Thema der Gewerbeflächenentwicklung anzunähern.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme zum Landesentwicklungsplan wurden Flächen in Klein Timmendorf für eine gewerbliche Entwicklung festgelegt. Diese bieten Möglichkeiten der Neuansiedlung als auch der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe.

Für eine gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) kommt das Areal zwischen Lübecker Straße und Hauptstraße infrage (ca. 70.000 m²). Dabei sollte der gewerbliche Teil entlang der Lübecker Straße orientiert werden.

Die größte Entwicklungsoption bietet eine neue Gewerbefläche südlich der Straße „Vogelsang“. Hier besteht die Möglichkeit, auch größere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Seitens der Gemeinde gibt es die Überlegung zunächst den nördlichen Teil der Fläche zu entwickeln. Je nach Bedarf könnte das Gewerbegebiet in Richtung Süden ausgedehnt werden. Insgesamt könnte so eine Fläche von ca. 130.000 m² neu beplant werden.

Die Entwicklung der Gewerbeflächen bringt einen Zuwachs an Verkehrsbewegungen vor allem durch LKWs mit sich. Die Hauptzufahrt von der Autobahn in die Gemeinde ist die L 181 durch Hemmelsdorf, die bereits jetzt hoch frequentiert ist. Mit Hilfe des Mobilitätskonzeptes sind Lösungen für die zusätzlichen Verkehre aus einer Gewerbeflächenentwicklung zu finden. In der Phase I wurde bereits die Möglichkeit der Nachnutzung der Bahntrasse als Entlastungsstraße diskutiert.

Handlungsempfehlungen

- Erarbeitung eines Gewerbeentwicklungskonzeptes

4.4 Projektübersicht

Schwerpunkttraum 1 | Zentrum Timmendorfer Strand

Projekt-Nr.	Titel	Schwerpunkttraum oder Gesamtgemeinde	Schlüsselprojekt	Prioritäten
1.1	Seebrücke	SPR 1	X	hoch
1.2	ETC-Entwicklung	SPR 1	X	hoch
1.3	„Alter Kurpark“	SPR 1	-	mittel
1.4	Potenzialfläche „Altes Rathaus“	SPR 1	-	mittel

Schwerpunkttraum 2 | Zentrumsentwicklung Höppnerweg

Projekt-Nr.	Titel	Schwerpunkttraum oder Gesamtgemeinde	Schlüsselprojekt	Prioritäten
2.1	Dienstleitungszentrum	SPR 2	X	hoch
2.2	Neuordnung Verkehr	SPR 2	X	hoch
2.2.a	Parkhaus und Pkw-Stellplatzanlage	SPR 2	Teilbaustein	siehe 2.2
2.2.b	Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)/Mobilitäts-Hub	SPR 2	Teilbaustein	siehe 2.2
2.3	Wegeführung und Gestaltung	SPR 2	-	mittel
2.4	Potenzialfläche Wohnen	SPR 2	X	hoch
2.5	Potenzialfläche Wohnen/Soziales	SPR 2	-	mittel
2.6	Entwicklungsraum Jugend/Soziales	SPR 2	-	Mittel
2.7	Potenzialfläche Wohnen 2	SPR 2	-	niedrig

Schwerpunkttraum 3 | Tourismusort Niendorfer Hafen

Projekt-Nr.	Titel	Schwerpunkttraum oder Gesamtgemeinde	Schlüsselprojekt	Prioritäten
3.1	Markthalle	SPR 3	X	hoch
3.2	Hafenerlebnisse	SPR 3	-	hoch
3.3	Park „An der Acht“	SPR 3	-	mittel
3.4	Maritimes Zentrum und Hotel	SPR 3	X	hoch
3.5	Wasserseitige Angebote	SPR 3	-	mittel
3.6	Mobilitäts-Hub Niendorfer Hafen	SPR 3	-	hoch

Schwerpunkttraum 4

Projekt-Nr.	Titel	Schwerpunkttraum oder Gesamtgemeinde	Schlüsselprojekt	Prioritäten
4.1	Weiterentwicklung Niendorfer Balkon	SPR 4	X	hoch
4.2	Strandhaus	SPR 4	X	hoch
4.3	Strandsauna	SPR 4	-	mittel
4.4	Potenzialfläche Wohnen	SPR 4	-	mittel
4.5	Potenzialflächen Pkw-Stellplatz	SPR 4	-	mittel
4.6	Mobilitäts-Hub	SPR 4	X	hoch
4.7	Wegeverbindung	SPR 4	-	niedrig

Schlüsselprojekte Gesamtgemeinde

Projekt-Nr.	Titel	Schwerpunkttraum oder Gesamtgemeinde	Schlüsselprojekt	Prioritäten
5.1	Mobilitätskonzept	Gesamtgemeinde	X	hoch
5.2	Wohnbauflächenentwicklung	Gesamtgemeinde	X	hoch

Einzelprojekte

Projekt-Nr.	Titel	Schwerpunkttraum oder Gesamtgemeinde	Schlüsselprojekt	Prioritäten
6.1	Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes in Klein Timmendorf	Klein Timmendorf	-	mittel
6.2	Gewerbeflächenentwicklung	Gesamtgemeinde	X	hoch

5 Leitstrategien

5.1 Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Mit dem Touristischen Ortsentwicklungskonzept wurde ein Prozess der Gemeindeentwicklung angestoßen, der sich auch auf Ebene der Bauleitplanung ebenfalls wiederfinden muss.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde und stellt die verschiedenen Nutzungen für das Gemeindegebiet dar. Der bestehende Flächennutzungsplan von Timmendorfer Strand ist etliche Jahre alt und bietet nur noch wenig Spielraum für die aktuellen Siedlungsentwicklungen.

Die Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermöglicht es der Gemeinde, die künftige Siedlungsentwicklung zu strukturieren. Zu berücksichtigen sind die übergeordneten Planungsdokumente, die ebenfalls Ziele für die Gemeindeentwicklung vorgeben. Sowohl der Landesentwicklungsplan, der Landschaftsrahmenplan und der Regionalplan befinden sich derzeit in der Neuaufstellung.

Als vorbereitender Bauleitplan berücksichtigt der FNP auch die Bevölkerungsentwicklung und bildet damit eine Grundlage zur Begründung von Siedlungserweiterungen.

Ergänzend zum Flächennutzungsplan ist auch der Landschaftsplan fortzuschreiben.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bereits jetzt und im Anschluss an die Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die gezeigten Projekte sowie die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung über verbindliche Bauleitpläne zu sichern.

Dies hat gerade für die Entwicklungsflächen entlang der Küste hohe Priorität, da zukünftig ein Bauverbot von 150 m einzuhalten ist.

6 Masterplan

6.1 Beschreibung Masterplan Timmendorfer Strand 2035

Das Ergebnis der Phase II ist ein Touristisches Ortsentwicklungskonzept auf Masterplanebene. Das Touristische Ortsentwicklungskonzept mit seinem Masterplan ist ein informelles Planwerk, welches das Siedlungsgefüge der Gemeinde Timmendorfer Strand im Jahr 2035 abbildet.

Dafür führt der Masterplan alle bisherigen Ergebnisse beider Phasen des TOK sowie die stadtplanerischen Strategien und Lösungsansätze zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zusammen. Dies beinhaltet genauso die Planungen zu den vier Schwerpunktträumen und die Überlegungen zu neuen Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bereits begonnene Projekte innerhalb des Gemeindegebiets.

Masterplan als schlüssiges Gesamt-konzept

Für die ermittelten Potenzialflächen für eine Wohn- oder Gewerbenutzung wurden im Masterplan städtebauliche Gebäudechiffren mitsamt der notwendigen Erschließung ergänzt. Diese Chiffren berücksichtigen ebenso Restriktionen, wie Bauverbotszonen entlang der Bundesstraße oder Sicherheitsabstände zu vorhandenen Stromtrassen. Mit den Chiffren als Beispiele für Bebauungstypologien wird aufgezeigt, wie die Bauflächen ausgenutzt werden könnten. Auch wurden das umgebende Landschaftsbild mit den vorhandenen Grünstrukturen und die umgebende Bebauung berücksichtigt. Die Darstellungen sind nicht gleichzusetzen mit Darstellungen eines Bebauungsplans oder vertiefenden städtebaulichen Entwürfen. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung für eine mögliche Bebauung und sind als Vorschlag für die weitere Entwicklung der einzelnen Standorte zu verstehen.

Der Masterplan ermöglicht durch das Nebeneinander von gebautem Bestand und den städtebaulichen Chiffren erstmals einen Überblick über die mögliche zukünftige Siedlungsstruktur.

Das Konzept besticht weiterhin durch seine Umsetzungsorientierung. Der Fokus des Touristischen Ortsentwicklungskonzeptes liegt dabei nicht auf der Auflistung unzähliger Projekte, sondern auf einer zielgerichteten Siedlungsentwicklung, die die Gemeinde nachhaltig fördert. Dies wird darin deutlich, dass die Priorität auf vier Schwerpunktträumen lag. Daneben ergaben sich weitere für die Gesamtgemeinde bedeutsame Projekte, wie das Mobilitätskonzept oder die Wohn- und Gewerbegebäudenentwicklung.

Umsetzungs-orientierung im Fokus

Nach dem Beschluss des Masterplankonzeptes als städtebauliches und touristisches Entwicklungskonzept durch die Gemeinde bildet es eine belastbare Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung sowie zur zielgerichteten Ansprache und Einbindung potenzieller Projektpartner, u. a. aus dem privatwirtschaftlichen Bereich, sollten sich aus dem Masterplankonzept hierfür konkrete Ansätze ergeben (vgl. Absatz 7.2, Phase III, Umsetzungsmanagement, S. 67). Ebenso dient der Masterplan der Unterstützung bei der Einwerbung von Fördermitteln.

Das Touristische Ortsentwicklungskonzept mit dem Masterplan sollte in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden.



7 Phase III, Umsetzungsmanagement

7.1 Grundsätzliches zum Umsetzungsmanagement

Im sogenannten Umsetzungsmanagement, sozusagen die Phase III des TOK, gilt es, die formulierten Entwicklungsstrategien aus dem Masterplan in die konkrete Realisierung zu bringen. Mit dem Beschluss des TOK durch die Gemeinde beginnt der zukünftige Entwicklungsprozess Timmendorfer Strand 2035 und damit auch das Umsetzungsmanagement.

Hierbei ist es insbesondere wichtig zu prüfen, welche der definierten Projekte durch die Gemeinde selbst und welche durch begleitende Fachplaner realisiert werden sollten. Die Einbindung einer neutralen Expertise sorgt dabei auch in Phase III für den erforderlichen Blick von außen auf die Gemeinde und bringt neue Impulse in den Prozess ein. So kann auch eine externe Moderation im Rahmen von Projekten im Prozess hilfreich sein.

Prüfung und
Umsetzung
der
Projektideen

Die zukünftige Gemeindeentwicklung benötigt ein hohes Maß an Kapazitäten – sowohl personell als auch finanziell. Für eine zielgerichtete Entwicklung unter Berücksichtigung des TOK empfiehlt sich die Bündelung und ggf. auch Schaffung von personellen Kapazitäten.

Darüber hinaus dient das TOK als Dokumentation gemeinsam erarbeiteter Ziele und Grundsätze der Bevölkerung, Politik und Verwaltung, die eine entsprechende Berücksichtigung (Fokussierung und Priorisierung) im Rahmen der politischen Arbeit finden sollten.

7.2 Maßnahmen des Umsetzungsmanagements

Phase III baut auf die vorangegangenen zwei Phasen des TOK auf und schließt ein ergebnisorientiertes und professionell begleitetes Umsetzungsmanagement an die Entwicklung des Masterplanes an. In der dritten Phase sind u. a. folgende Verfahrensschritte vorzusehen:

- Fördermittelakquise (Tourismus und Städtebau) auf konkreter Projektebene zur Unterstützung öffentlicher Investitionen als Impuls für private Folgeinvestitionen
- Unterstützung im LTO-Prozess (u. a. für die Einwerbung von Fördermitteln)
- Umsetzungsbegleitung, Gespräche auf Landes- und Kreisebene, z. B. Genehmigungsprozedere Seebrücke
- Touristische und städtebauliche Oberleitung im Rahmen von Projektprozessen
- Zeitliche Optimierung der Umsetzungsprozesse von Schlüsselpunkten
- Begleitung/Initiierung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes
- Begleitung der Wohnungsbau- und Gewerbeblächenentwicklung
- Mitwirkung und Koordination bei der Neuaufstellung bzw. Anpassung der Bauleitplanung (FNP, B-Plan) und sonstiger Fachplanungen
- Beratung und Unterstützung bei Konfliktsituationen zwischen den Fachbehörden, Vorhabenträgern und Eigentümern (Tourismus und Städtebau)
- Mitwirkung bei Gesprächen mit Investoren und Vorhabenträgern (z. B. privatwirtschaftliche Folgeinvestitionen)
- Ggf. Überprüfung und Integration neuer Vorhaben auf der Grundlage des Touristischen Ortsentwicklungskonzeptes
- Teilnahme an prozessrelevanten Planungsausschüssen
- Unterstützung und/oder Moderation bei der Durchführung von Bürgerinformationsveranstaltungen

- Unterstützung, Begleitung und/oder Moderation Entwicklung Niendorfer Hafen
- Monitoring / Zahlen, Daten, Fakten – Evaluation und Kommunikation
 - z. B. Einwohnerbefragung durch die Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein (Standort Lübeck)
 - z. B. Hotelbedarfs-/Hotelstandortanalyse
- Projekthandbuch und Dokumentation der Leistung (Protokolle, Terminplanungen, Zielsetzungen, Konfliktsituationen, erreichte Projektziele etc.)

7.3 Ausblick

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat durch das TOK den ersten Schritt der Gemeindeentwicklung erfolgreich abgeschlossen. Mit dem TOK wurde die einmalige Situation geschaffen, den ganzen Ort und seine Entwicklung mit einer Vielzahl von Akteuren zu diskutieren. Die Entwicklung der Gemeinde gemeinsam mit allen Akteuren sollte auch weiterhin das Ziel sein - der Weg aus Kommunikation, Diskussion und Mitwirkung sollte zukünftig weiterverfolgt werden. Nur so kann das Touristische Ortsentwicklungskonzept mit seinen Zielsetzungen über die nächsten Jahre auch verinnerlicht und intensiv gelebt werden.

Zentrales Thema der Ortsentwicklung bleibt die gemeinsame und abgestimmte Entwicklung des Tourismus- und Lebensortes Timmendorfer Strand.

Darüber hinaus sind übergeordnete Themen, die sich aus globalen Megatrends ableiten lassen, wie Barrierefreiheit, Klimawandel, Digitalisierung etc., in allen Bereichen wie bspw. der Strandnutzung, der Entwicklung des Wohnraums, des öffentlichen Raums und bei der Umsetzung aller Projekte ebenfalls zu berücksichtigen.

Insgesamt sollte es das Ziel sein, alle Maßnahmen so auszurichten, dass die Gemeinde Timmendorfer Strand langfristig und nachhaltig, auch über das Jahr 2035 hinaus, von der Entwicklung profitiert. Dafür gilt es, auch die hier im TOK aufgerufenen Ziele, Projekte und Handlungsempfehlungen zu prüfen und kontinuierlich weiterzuentwickeln.



Teil F:
Verzeichnisse

2035

I Abkürzungsverzeichnis

A	Autobahn
Abt.	Abteilung
B	Bundesstraße
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CESA	CESA Investment GmbH & Co. KG Abt. Stadtplanung
DLAB	Destination LAB GmbH
E-Fahrzeug	Elektrofahrzeug
etc.	et cetera
ETC	Eissport- und Tenniscentrum
EU	Europäische Union
ff.	fortfolgend
FNP	Flächennutzungsplan
FH	Firsthöhe
ggf.	gegebenenfalls
GGS	Grund- und Gemeinschaftsschule-Strand Europaschule
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
L	Landesstraße
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetzt
LEP	Landesentwicklungsplan
Lkw	Lastkraftwagen
LTO	Lokale Tourismusorganisation
km	Kilometer
m	Meter
m ²	Quadratmeter
M	Maßstab
max.	maximal
MIV	motorisierter Individualverkehr
NN	Normalnull
Nr.	Nummer
NTSV 08	Niendorf-Timmendorfer Sportverein 08 e. V.
o. ä.	oder ähnlich
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
Projektnr.	Projektnummer
S.	Seite
SO	Sondergebiet
SPR	Schwerpunkttraum
St.	Sankt
SWOT	Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

TSNT	Timmendorfer Strand Niendorf Tourismus GmbH
TOK	Touristisches Ortsentwicklungskonzept
u.	und
u. a.	unter anderem
ü.	über
vgl.	vergleiche
WC	Water Closet
z. B.	zum Beispiel
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof
zzt.	zurzeit
§	Paragraf
%	Prozent
z. G. ZVO	zu Gunsten Zweckverband Ostholstein

II Quellenverzeichnis

Bildquellen

- Adobe Stock, verschiedene | www.stock.adobe.com/de
- Balow, Carina; Destination LAB GmbH, verschiedene
- Evers, Anja; Portrait
- Fotolia, verschiedene | www.fotolia.de
- Muus, Gesine; Portrait
- Nitz, Joachim; Portrait
- Pixabay, verschiedene | www.pixabay.com
- Schmidt, Josephine; CESA, verschiedene
- TSNT, Timmendorfer Strand Niendorf Tourismus GmbH, verschiedene
- Wagner, Robert; Portrait

III Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema Touristisches Ortsentwicklungskonzept	8
Abbildung 2: Ansichten Hafen Niendorf 2018.....	10
Abbildung 3: Ansichten Tourismusort 2018.....	20
Abbildung 4: Moodboard Zentrum Timmendorfer Strand 2035.....	21
Abbildung 5: Ansichten ETC 2018	23
Abbildung 6: Ansichten „Alter Kurpark“ 2018	24
Abbildung 7: Moodboard Kurpark 2035.....	25
Abbildung 8: Ansichten „Altes Rathaus“ 2018	26
Abbildung 9: Ansichten Schwerpunkttraum 2 2018	31
Abbildung 10: Moodboard Dienstleistungszentrum	33
Abbildung 11: Moodboard Neuordnung Verkehr	34
Abbildung 12: Ansichten Niendorfer Hafen 2018.....	39
Abbildung 13: Moodboard Niendorfer Hafen 2035	40
Abbildung 14: Niendorfer Balkon 2018.....	47
Abbildung 15: Moodboard Lebensort Niendorfer Balkon 2035	48
Abbildung 16: Lebensort Niendorf 2035.....	50
Abbildung 17: Ansichten Bahnhof	57

IV Planverzeichnis

• Plan 1: Potenzialflächenplan	17
• Plan 2: Masterplan Schwerpunkttraum 1	29
• Plan 3: Masterplan Schwerpunkttraum 2	37
• Plan 4: Masterplan Schwerpunkttraum 3.....	45
• Plan 5: Masterplan Schwerpunkttraum 4	53
• Plan 6: Masterplan insgesamt	65

V Anlagen

- Steckbriefe Potenzialflächen

Steckbriefe Potenzialflächen

Schwerpunkttraum 1

Entwicklungsfläche SP 1.1	
Ortsteil	Timmendorfer Strand
Flächengröße	ca. 14.000 m ²
Derzeitige Nutzung	Parkplatz
Darstellung FNP	Ruhender Verkehr
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Parkflächen ▪ Pflanzbindung bzw. Erhaltungsgebot ▪ Toiletten, max. ein Geschoss
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatz ▪ Besondere innerörtliche Gestaltungsmaßnahme ▪ Wasserschongebiet
Bewertung	
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Umgebung: Sportanlagen, Wald, Polizei, Ferienwohnen ▪ Ca. 950 m vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 1 km entfernt, A 1 ca. 6,6 km entfernt
Erschließung	Wohldstraße
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	Keine
Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilitäts-Hub ▪ Parkhaus und Parkplatz ▪ Anpassung des Baurechts 	

Entwicklungsfläche SP 1.2		
Ortsteil	Timmendorfer Strand	
Flächengröße	ca. 153.000 m ²	
Derzeitige Nutzung	Öffentliche Parkanlage, touristisch-gewerblich Nutzungen	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage oder Tennisplatz ▪ Sondergebiet „Aquarium“ ▪ Sondergebiet „Kurgebiet“ ▪ Sondergebiet „Kurmittelhaus“ ▪ Sondergebiet „Eissport + Tenniszentrum“ ▪ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungsgebiet) ▪ Gewässerschutzstreifen ▪ Wasserfläche ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SO Sport u. Freizeit, Baugrenze, GR max. 8.500 m², FH 20 m ü. NN ▪ Freilichtbühne ▪ Tennis ▪ Kurpark ▪ Wasserflächen ▪ Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Promenade ▪ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte <p>Bebauungsplan Nr. 18c, Bebauungsplan Nr. 18c, 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 18c, 3. Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage oder Minigolf ▪ Wasserflächen ▪ SO Kurmittelhaus, Baugrenze, GR max. 1.200 m² ▪ Geh-, fahr- und Leitungsrechte ▪ Wasserschongebiet ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Sportplätze oder Tennisplätze Spielplatz ▪ Kurpark Timmendorfer Strand: Erstellen eines Pflege- und Entwicklungsplanes ▪ Besondere innerörtliche Gestaltungsmaßnahme ▪ Ortsbildung durch Großgrün ▪ Gewässer- und Erholungsstreifen (§ 11 LNatschG) ▪ Baudenkmäler 	

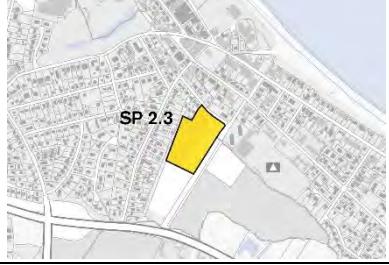
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Naturdenkmal ▪ Sonderbauflächen „Kurgebiet“ ▪ Sonderbaufläche „Aquarium“ ▪ Sonderbaufläche „Kurmittelhaus“ ▪ Sonderbaufläche „Eissport + Tenniszentrum“ ▪ Kurpark Timmendorfer Strand: Erstellen eines Pflege- und Entwicklungsplans ▪ Radwanderweg ▪ Wasserschongebiet ▪ Neuanlage von kombinierten Rad- und Wanderwegen ▪ Geschützte Biotope gem. §15a LNatschG (Landschaftsschutzgebiet) ▪ Überschwemmungsgebiet
Bewertung	
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ 1.-Reihe-Bebauung an der Wasserkante ▪ Überwiegende Teil öffentliche Parkanlage ▪ Umgebung: Strand, Klinik, Ferienwohnen, Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel, Hotel ▪ Zentrum Timmendorfer Strand ▪ Lage an Promenade ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 1,0 km entfernt, A 1 ca. 6,6 km entfernt
Erschließung	Kurpromenade, Strandallee, Saunaring, Kurparkstraße, Bergstraße, Wohldstraße, Am Kurpark
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereiche sind geschütztes Biotop ▪ denkmalgeschützte Gebäude ▪ Berücksichtigung der Küstenlage (Küsten- und Hochwasserschutz) ▪ Überschwemmungsgebiet
Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifizierung für den Fremdenverkehr ▪ Qualifizierung für die Naherholung ▪ Anpassung des Baurechts 	

Entwicklungsfläche SP 1.3	
Ortsteil	Timmendorfer Strand
Flächengröße	ca. 5.700 m ²
Derzeitige Nutzung	Timmendorfer Strand Niendorf Tourismus GmbH, Parkplatz, Parkanlage
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ▪ Überschwemmungsgebiet
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 45</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, min. zwei – max. drei Vollgeschosse, Baugrenze ▪ Tiefgarage ▪ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ▪ Pflanz- und Erhaltungsbindung
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet
Bewertung	
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Umgebung: Einzelhandel, Grünfläche, Wohn- und Ferienhausgebiet ▪ Randlage am Zentrum Timmendorfer Strand ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 1 km entfernt, A 1 ca. 6,6 km entfernt
Erschließung	Poststraße
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet
Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifizierung der Freifläche 	

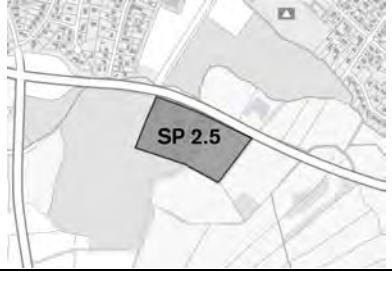
Schwerpunktraum 2

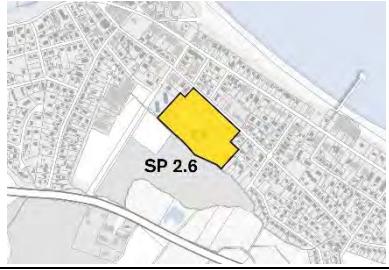
Entwicklungsfläche SP 2.1				
Ortsteil	Timmendorfer Strand			
Flächengröße	ca. 6.800 m²			
Derzeitige Nutzung	Leerstand, ehemalige Verwaltung des Wasserwerks			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 19, 9. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung (Rathaus), max. drei Vollgeschosse, GRZ 0,4, offene Bauweise, Baugrenze ▪ Flächen für Versorgungsanlagen (Wasser, Gas) ▪ Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ▪ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ▪ Wasserschongebiet ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Wasserwerk (Bestand), ▪ Wasserschongebiet ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Umgebung: Dauerwohnen, Sondergebiet Tourismus, Gemeinbedarf/Sport (Grund- und Gemeinschaftsschule) ▪ Ca. 500 m vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 800 m entfernt, A 1 ca. 7,6 km entfernt			
Erschließung	Poststraße			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf dem Gelände befindet sich ein Brunnen, welcher noch genutzt wird. Dieser muss ggf. in Betrieb bleiben. ▪ Lärmbelastung durch Bundesstraße ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Soziale Einrichtung ▪ Anpassung des Baurechts 				

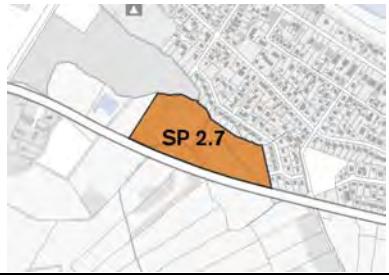
Entwicklungsfläche SP 2.2				
Ortsteil	Timmendorfer Strand			
Flächengröße	ca. 6.700 m²			
Derzeitige Nutzung	Parkplatz, Kirche, Restaurant			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Baufläche ▪ Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ▪ Post ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 27</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeines Wohngebiet, max. ein Geschoss, GRZ 0,2, GFZ 0,4, offene Bauweise, Baugrenze ▪ Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post, max. drei Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7, offene Bauweise, Baulinie, Baugrenze ▪ Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, max. zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise, Baulinie, Baugrenze 			
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ▪ Gemischte Baufläche ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Entlang zentraler Achse zur Wasserkante ▪ Umgebung: Einzelhandel, Wohn- und Ferienhausgebiet ▪ Ca. 350 m vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 600 m entfernt, A 1 ca. 6,3 km entfernt			
Erschließung	Höppnerweg, Erlenbruchstraße, Poststraße			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Anpassung des Baurechts 				

Entwicklungsfläche SP 2.3				
Ortsteil	Timmendorfer Strand			
Flächengröße	ca. 25.200 m²			
Derzeitige Nutzung	Einzelhandel, Parkplatz			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhender Verkehr ▪ Sondergebiet Einkaufszentrum ▪ Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität ▪ Richtfunktrasse ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 27, 7. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum, GR, OK Gebäude, Baugrenze ▪ Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität, max. ein Geschoss, offene Bauweise, Baugrenze ▪ Öffentliche Parkflächen ▪ Grünflächen mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung ▪ Pflanz- und Erhaltungsbinding ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderbaufläche ▪ Parkplatz ▪ Elektrizitätswerk ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Ortseingangsbereich ▪ Entlang zentraler Achse zur Wasserkante ▪ Umgebung: ruhender Verkehr, Wohn- und Ferienhausgebiet, Wald, geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG (Bruchwald, Feucht-/Eschenwald) ▪ Ca. 750 m vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 450 m entfernt, A 1 ca. 6,3 km entfernt			
Erschließung	Höppnerweg			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Lärmbelastung durch den Verkehr 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilitäts-Hub ▪ Parkplatz ▪ ZOB ▪ Anpassung des Baurechts 				

Entwicklungsfläche SP 2.4		
Ortsteil	Timmendorfer Strand	
Flächengröße	ca. 18.000 m²	
Derzeitige Nutzung	Parkplatz	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhender Verkehr ▪ Richtfunktrasse ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 27, 4. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Parkflächen ▪ Pflanz- und Erhaltungsbindung ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsgrün ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatz (Bestand) ▪ Grünverbindung/Gestaltung des Straßenraumes ▪ kombinierter Rad- und Wanderweg ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Ortseingangsbereich ▪ entlang zentraler Achse zur Wasserkante ▪ Umgebung: Dauerwohnen, Wald, Einzelhandel ▪ Ca. 650 m vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Entlang kombinierten Wander-/Radwanderweg ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 250 m entfernt, A 1 ca. 6,0 km entfernt	
Erschließung	Höppnerweg	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Erbaurecht 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dienstleistungszentrum ▪ Mobilitäts-Hub ▪ Parkhaus und Parkplatz ▪ Anpassung des Baurechts 	

Entwicklungsfläche SP 2.5		
Ortsteil	Timmendorfer Strand	
Flächengröße	ca. 46.000 m²	
Derzeitige Nutzung	Klärwerk, Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand, Landwirtschaftliche Fläche, Brach-/Grünfläche, Ausweichparkplatz bei Veranstaltungen	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für Versorgungsanlagen: Wasser, Abwasser ▪ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Aktiver Schallschutz ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bauleitplanung	<p>Bebauungsplan Nr. 65 in Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für Versorgungsanlagen (Sicherung und Erweiterung) 	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für Ver- und Entsorgung ▪ Erhalt der Gehölzpflanzung ▪ Neuanlage Reitweg ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet ▪ Klärwerk ▪ Sonderbaufläche, Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Entlang Haupterschließungsstraße B 76 ▪ Umgebung: offener Landschaftsraum, Gemeinbedarf (Feuerwehr/Bauhof), Wald ▪ Ca. 1,5 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend; A 1 ca. 6,0 km entfernt	
Erschließung	Bäderrandstraße (B 76)	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ § 9 Bundesfernstraßengesetz – 20 m Abstand baulicher Anlagen zur Bundesstraße 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandssicherung ▪ Gemeinbedarf (Erweiterung für die Feuerwehr) ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung 	

Entwicklungsfläche SP 2.6				
Ortsteil	Timmendorfer Strand			
Flächengröße	ca. 41.900 m²			
Derzeitige Nutzung	Schulstandort, Jugendfreizeiteinrichtung, Sportplatz			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz oder Spielplatz ▪ Wasserschongebiet ▪ Überschwemmungsgebiet <p>Bebauungsplan Nr. 27, 6. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Sportzentrum, Bücherei, Kinderbetreuung, max. zwei Vollgeschosse, GRZ 0,36, Baugrenzen, abweichende Bauweise ▪ Erhaltungsgebot ▪ Wasserschongebiet ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Sportplatz 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Umgebung: Dauerwohnen, Wald, Einzelhandel ▪ Ca. 650 m vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 250 m entfernt, A 1 ca. 6,0 km entfernt			
Erschließung	Höppnerweg			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifizierung für Sport und Jugend 				

Entwicklungsfläche SP 2.7		
Ortsteil	Timmendorfer Strand	
Flächengröße	ca. 57.000 m ²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für die Landwirtschaft ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für die Landwirtschaft ▪ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ▪ Abgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungsgebiet) 	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet, Erhalt der Gehölzpflanzung, kleine geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG (Bruchwald, Mühlengraben), Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfäche) ▪ Entlang Haupterschließungsstraße B 76 ▪ Umgebung: Wald, Dauerwohnen, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 1,5 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend, A 1 ca. 6,3 km entfernt	
Erschließung	Nicht vorhanden; zu prüfen über Bäderrandstraße (B 76)	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Lage unter 3 m ü. NN ▪ § 9 Bundesfernstraßengesetz § 9 – 20 m Abstand baulicher Anlagen zur Bundesstraße ▪ Lärmbelastung durch Bundesstraße ▪ Teilbereiche geschützte Biotope (Bruchwald, Mühlengraben) ▪ Entwässerungsgräben <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Feuchtigkeit ▪ Nähe zur Kläranlage 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts 	

Schwerpunktraum 3

Entwicklungsfläche SP 3.1				
Ortsteil	Niendorf			
Flächengröße	ca. 9.100 m²			
Derzeitige Nutzung	Grünfläche, Handwerksbetrieb, Hafen, Fischereibetrieb			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstiges Sondergebiet Hafengebiet ▪ Gewässerschutzstreifen ▪ Wanderwege ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 31, Teilbereich 1 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstige Sondergebiet Hafengebiet ▪ Pflanzbindung ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderbaufläche Hafengebiet ▪ Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ▪ Wanderweg ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Hafenbereich, Promenade ▪ 1.-Reihe-Bebauung an der Wasserkante ▪ Umgebung: Hafen, Strand, Dauerwohnen, Ferienwohnen, Gastronomie ▪ Ca. 1,0 km vom Zentrum Niendorf entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 400 m entfernt, A 1 ca. 8,6 km entfernt			
Erschließung	Grüner Weg			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung des Küsten- und Hochwasserschutzes ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hafenspezifische gewerbliche/touristisch-gewerbliche Nutzung ▪ Markthalle ▪ Festwiese ▪ Anpassung des Baurechts 				

Entwicklungsfläche SP 3.2				
Ortsteil	Niendorf			
Flächengröße	ca. 9.500 m²			
Derzeitige Nutzung	Hafen, Gastronomie, Fischerei			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstiges Sondergebiet Hafengebiet ▪ gemischte Baufläche ▪ Wanderwege ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 31</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstige Sondergebiet Hafengebiet ▪ Mischgebiete: Baugrenze, max. II Vollgeschosse, festgelegte Grundflächen ▪ Pflanzbindung ▪ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderbaufläche Hafengebiet ▪ Gemischte Bauflächen ▪ Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Zentraler Hafenbereich, Promenade ▪ Umgebung: Hafen, Strand, gewerbliche Flächen (Werft), touristisch-gewerbliche Nutzungen, Dauerwohnen, Ferienwohnen ▪ Ca. 1,0 km vom Zentrum Niendorf entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 100 m entfernt, A 1 ca. 8,4 km entfernt			
Erschließung	Strandstraße			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung des Küsten- und Hochwasserschutzes ▪ Überschwemmungsgebiet 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hafenspezifische gewerbliche/touristisch-gewerbliche Nutzung 				

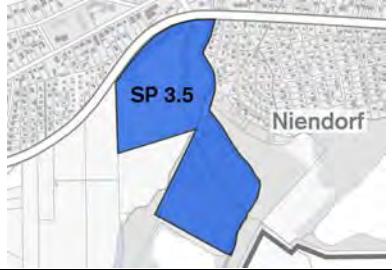
Entwicklungsfläche SP 3.3		
Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 3.800 m²	
Derzeitige Nutzung	Grünfläche (nicht öffentlich)/Wald	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Gewässerschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 17</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Pflanzbindung ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung <p>Bebauungsplan Nr. 17, 4. Änderung, in Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung als sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ 	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Wanderweg ▪ Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ 1.-Reihe-Bebauung an der Wasserkante ▪ Entlang der Promenade ▪ Umgebung: Park, Strand, Gemeinbedarf Dauerwohnen, Ferienwohnen ▪ Nahe Hafen Niendorf ▪ Ca. 1,5 km vom Zentrum Niendorf entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 450 m entfernt; A 1 ca. 8,7 km entfernt	
Erschließung	An der Acht, Rodenbergstraße	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Baumbestand – Umweltbelange ▪ Berücksichtigung des Küsten- und Hochwasserschutzes ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Empfehlung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkanlage 		

Entwicklungsfläche SP 3.4		
Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 15.500 m²	
Derzeitige Nutzung	Grünfläche (öffentlich)/Wald, Yachtclub, ruhender Verkehr	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Sonderbaufläche Hafengebiet ▪ Gewässerschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 31</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage, öffentliche Düne, öffentlicher Strand ▪ Kiosk, Toilette, max. ein Vollgeschoss, GR ▪ Pflanz- und Erhaltungsbindung ▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Biotop gem. § 15 a LNatSchG ▪ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Bauverbotsstreifen 	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Sonderbaufläche Hafengebiet ▪ öffentliche/extensiv gepflegte öffentliche Grünfläche ▪ Teilbereiche geschützte Biotope gem. § 15a LNatSchG ▪ besondere innerörtliche Gestaltungsmaßnahme ▪ Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ 1.-Reihe-Bebauung an der Wasserkante ▪ Umgebung: Strand, Promenade, Hafen, Gewerbe, Wohn- und Ferienhausgebiet, Grünfläche ▪ Ca. 1 km vom Zentrum Niendorf entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 450 m entfernt, A 1 ca. 8,7 km entfernt	
Erschließung	An der Acht	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauverbotszone ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Vorrangflächen für Naturschutz ▪ Teilstücke sind geschützte Biotope ▪ Hoher Baumbestand – Umweltbelange 	

Empfehlung

- **Parkanlage**
- **Strandversorgung/WC**
- **Touristisch-gewerbliche Nutzung**
- **Verlängerung der Promenade**

- **Anpassung des Baurechts**

Entwicklungsfläche SP 3.5		
Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 155.000 m ²	
Derzeitige Nutzung	ruhender Verkehr, Wohnmobilstellplatz, hoher Baumbestand, Grünfläche, Vogelpark Niendorf/Timmendorfer Strand	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhender Verkehr ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsgrün/Abschirmungsgrün ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Flächen für die Landwirtschaft ▪ Gewässerschutzstreifen ▪ Zoologischer Garten ▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 31</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmungsgrün ▪ Öffentliche Parkfläche ▪ WC-Anlage, max. ein Vollgeschoss, GR = 15 m², Baugrenze ▪ Fläche für Versorgungsanlagen: Telekommunikation ▪ Überschwemmungsgebiet <p>Bebauungsplan Nr. 64, in Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatz, Parkdeck ▪ Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzschutzstreifen ▪ Pflanzbindung ▪ Fläche für Versorgungsanlagen: Funkturm ▪ Überschwemmungsgefährdeter Bereich 	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatz ▪ Gehölzstruktur (Darstellung wird in der Legende nicht erläutert) ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet ▪ Vogelpark ▪ Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ▪ Extensivierung der Feuchtgrünlandnutzung ▪ Geschützte Biotope ▪ Bruchwald, Erle ▪ Grünflächen 	
Bewertung		
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Vogelpark ▪ Umgebung: Landwirtschaftliche Flächen, Wohn- und Ferienhausgebiet ▪ Ca. 1,3 km vom Zentrum Niendorf entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	

Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend, A 1 ca. 8,4 km entfernt
Erschließung	B 76
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Hoher Baumbestand – Umweltbelange ▪ Geschützte Biotope
Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentlicher Parkplatz ▪ Parkhaus ▪ Anpassung des Baurechts 	

Schwerpunkttraum 4

Entwicklungsfläche SP 4.1		
Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 1.100 m²	
Derzeitige Nutzung	Haus des Kurgastes	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondergebiet Kurgebiet ▪ Grünflächen ▪ Gewässerschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 20</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondergebiet, Zweckbestimmung Kur, max. 1 Vollgeschoss, Baugrenzen (Haus des Kurgastes) ▪ Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Strand ▪ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ▪ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungsgebiet) ▪ Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen mit Zweckbestimmung Strand ▪ Sonderbauplätze „Kurgebiet“ ▪ Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Im Dünenbereich, vor der 1.-Reihe-Bebauung an der Wasserkante ▪ Entlang der Promenade ▪ Seebrückennähe ▪ Störungsfreie Wassersicht ▪ Umgebung: Strand, Promenade, Ferienwohnen, Gastronomie ▪ Ca. 450 m vom Zentrum entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 700 m entfernt, A 1 ca. 9,5 km entfernt	
Erschließung	Promenade	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilstück ist geschütztes Biotop ▪ Berücksichtigung des Küsten- und Hochwasserschutzes ▪ Überschwemmungsgebiet 	

Empfehlung

- **Neubau mit neuer Nutzung (Kinder- und Jugendeinrichtung, Strandclub, Gastronomie, Sport oder Veranstaltungsraum)**
- **Anpassung des Baurechts**

Entwicklungsfläche SP 4.2		
Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 5.900 m²	
Derzeitige Nutzung	Platzfläche/Promenade, Einzelhandel, Schwimmbad, Gastronomie	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondergebiet Kurgebiet ▪ Sondergebiet Tourismus ▪ Grünflächen mit der Zweckbestimmung Strand ▪ Gewässerschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 20</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fußweg ▪ Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Strand ▪ Landseitige Begrenzung einer geplanten Hochwasserschutzanlage ▪ Sondergebiet Kur, max. zwei Vollgeschosse, GR = 260 m², Baugrenze ▪ Sondergebiet Kur mit der Zweckbestimmung Schwimmbad, max. ein Vollgeschoss, GRZ 0,65, offene Bauweise, Baugrenze ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen mit Zweckbestimmung Strand ▪ Sonderbaufläche „Kurgebiet“ ▪ Gemischte Baufläche ▪ Wanderweg, Radweg ▪ Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ vor der 1.-Reihe-Bebauung an der Wasserkante ▪ Störungsfreie Wassersicht ▪ Umgebung: Strand, Seibrücke, Promenade, Ferienwohnen, Gastronomie ▪ Ca. 450 m vom Zentrum entfernt 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 300 m entfernt, A 1 ca. 9,5 km entfernt	
Erschließung	Strandstraße, Travemünder Landstraße	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung des Küsten- und Hochwasserschutzes ▪ Überschwemmungsgebiet 	

Empfehlung

- **Qualifizierung des Niendorfer Balkons**
- **Einbeziehung Einzelhandel und Gastronomie**
- **Strandsauna**
- **Anpassung des Baurechts**

Entwicklungsfläche SP 4.3

Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 15.800 m ²	
Derzeitige Nutzung	Grün- und Brachfläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhender Verkehr ▪ Gemischte Bauflächen ▪ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Aktiver Schallschutz ▪ Grünflächen mit der Zweckbestimmung Immissionsgrün/Abschirmungsgrün ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mischgebiet, max. zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, offene Bauweise, Baugrenzen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ▪ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Lärmpiegelbereich III ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Verkehrsgrün, Pflanzbindung ▪ Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsraum ▪ Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerunterhaltungsstreifen ▪ Leitungsrechte z. G. ZVO ▪ Anbauverbotsstreifen ▪ öffentliche Parkfläche (südlich, östlich), verkehrsberuhigter Bereich (nördlich) <p>Bebauungsplan Nr. 20, 7. Änderung (östliche Teilfläche),</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mischgebiet, max. zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, offene Bauweise, Baugrenze, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ▪ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Lärmpiegelbereich III ▪ öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsraum ▪ öffentliche Parkfläche ▪ Pflanzbindung ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	

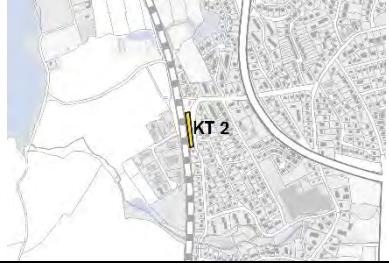
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage oder Immissionsgrün ▪ Parkplätze ▪ Gemischte Baufläche ▪ besondere innerörtliche Gestaltungsmaßnahme ▪ Immissionsgrün ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet
Bewertung	
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Entlang Haupterschließungsstraße B 76 ▪ Umgebung: Parkplatz, Ferienwohnen, Dauerwohnen, Einzelhandel ▪ Zentrum Niendorf angrenzend ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend, A 1 ca. 11,5 km entfernt
Erschließung	Paduaweg
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ § 9 Bundesfernstraßengesetz – 20 m Abstand baulicher Anlagen zur Bundesstraße ▪ Retentionsraum (Hochwasserschutz) ▪ Überschwemmungsgebiet
Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Öffentlicher Parkplatz 	

Entwicklungsfläche SP 4.4		
Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 11.200 m²	
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen ▪ vorstellbar: Ruhender Verkehr ▪ Wanderweg ▪ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – aktiver Schallschutz ▪ Überschwemmungsgebiet 	
Bauleitplanung	Bebauungsplan Nr. 72, in Aufstellung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatz 	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche ▪ Freihalten von Aussichtspunkten ▪ Knickneuanlage ▪ Anlage von Schutzgrün ▪ Besondere innerörtliche Gestaltungsmaßnahme ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Entlang Haupterschließungsstraße B 76 ▪ Umgebung: Kurpark, Dauerwohnen ▪ Ca. 500 m vom Zentrum Niendorf entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend, A 1 ca. 11,4 km entfernt	
Erschließung	Waldweg, Bäderrandstraße (B 76)	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ § 9 Bundesfernstraßengesetz – 20 m Abstand baulicher Anlagen zur Bundesstraße ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Lage unter 3 m ü. NN 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentlicher Parkplatz ▪ Anpassung des Baurechts 	

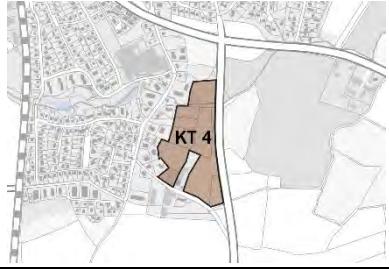
OT Klein Timmendorf

Entwicklungsfläche KT 1				
Ortsteil	Klein Timmendorf			
Flächengröße	ca. 47.000 m ²			
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für die Landwirtschaft ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 			
Bauleitplanung	<p>BP Nr. 46, 2. Änderung (Teilbereich)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbegebiet, maximal zwei Vollgeschosse, GRZ 0,6, offene Bauweise, FH max. 32 m über NN ▪ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <p>Kein Bebauungsplan für den übrigen Teilbereich</p>			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbliche Baufläche ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandansaat ▪ Erhalt der Gehölzpflanzung ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Entlang der Bahntrasse ▪ Umgebung: Gewerbe, Landschaftsraum ▪ Ca. 1,5 km bis zum Zentrum Timmendorfer Strand 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B76 ca. 1,1 km entfernt, A 1 ca. 5,7 km entfernt			
Erschließung	Schwedenweg			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung vorhandenes Gewerbe 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Baufläche ▪ Wohnbaufläche ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 				

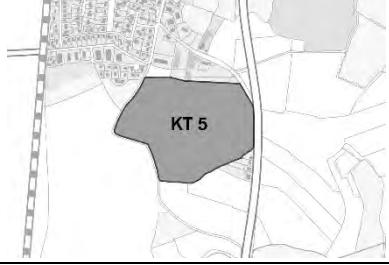
Entwicklungsfläche KT 2

Ortsteil	Timmendorfer Strand			
Flächengröße	ca. 1.600 m ²			
Derzeitige Nutzung	Aktueller Bahnhaltepunkt, Gastronomie, Wohnen			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bahnanlagen 			
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bahnanlagen ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Entlang Bahntrasse ▪ Umgebung: Gewerbe, Dauerwohnen, Ferienwohnen, Parkplatz ▪ Ca. 1,5 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B76 ca. 650 m entfernt, A 1 ca. 6,1 km entfernt			
Erschließung	Am Bahnhof			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutz des Gebäudes ▪ Nachnutzung Bahntrasse 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrumsspezifische Nutzungen für den Ortsteil 				

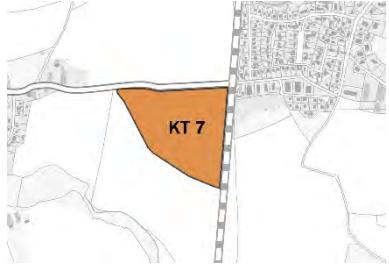
Entwicklungsfläche KT 3		
Ortsteil	Klein Timmendorf	
Flächengröße	ca. 9.500 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für die Landwirtschaft ▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Immissionsgrün/Abschirmungsgrün 	
Bauleitplanung	<p>Bebauungsplan Nr. 40</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für die Landwirtschaft ▪ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen <p>Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung, in Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Mischgebietes 	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG ▪ Erhalt der Grünlandnutzung ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Unmittelbare Lage an B 76 und L 181 ▪ Umgebung: Landschaftsraum, Gewerbe, Wohn- und Ferienhausgebiet 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend, A 1 ca. 5,5 km	
Erschließung	Bäderrandstraße (B 76), Lübecker Straße (L 181)	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmimmissionen durch B 76 und L 181 ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Baufläche ▪ Anpassung des Baurechts 	

Entwicklungsfläche KT 4		
Ortsteil	Klein Timmendorf	
Flächengröße	ca. 61.000 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Ponyhof	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Baufläche ▪ Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ ▪ Flächen für die Landwirtschaft ▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Richtfunktrasse 	
Bauleitplanung	<p>Bebauungsplan Nr. 40</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für die Landwirtschaft; Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungsgebiet), Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage <p>Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Internat, maximal zwei Vollgeschosse, GRZ 0,45, GFZ 0,75, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmpegelbereich III; Pflanzbindung <p>Bebauungsplan Nr. 40, 7. Änderung, in Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Mischgebietes 	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Grünlandnutzung ▪ Erhalt der Gehölzpflanzungen ▪ Teilbereich geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG ▪ Fläche der natürlichen Sukzession ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG ▪ gemischte Baufläche ▪ Mögliche Erweiterungsfläche für gemischte Bauflächen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Nahe der Hauptverkehrsachse Richtung Hemmelsdorf ▪ Umgebung: Dauerwohnen, Gewerbe, Ferienwohnen, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 2,1 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 400 m entfernt, A 1 ca. 5,4 km entfernt	

Erschließung	Nicht vorhanden; zu prüfen über Vogelsang, Lübecker Straße, Hauptstraße
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen ▪ Teilbereich geschütztes Biotop (Gewässer) ▪ Lärmimmissionen durch L 181
Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Baufläche ▪ Orientierung des Gewerbes entlang der Lübecker Straße ▪ Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts 	

Entwicklungsfläche KT 5		
Ortsteil	Klein Timmendorf	
Flächengröße	ca. 130.000 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbliche Baufläche ▪ Grünfläche ▪ Fläche für die Landwirtschaft ▪ Richtfunktrass ▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Immissionsgrün/Abschirmungsgrün 	
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche ▪ Erhaltung der Gehölzpflanzungen ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Mögliche Erweiterungsfläche für gewerbliche Bauflächen ▪ Fläche für die Landwirtschaft, Straße ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Ortseingangsbereich ▪ Entlang der Hauptverkehrsachse Richtung Hemmelsdorf ▪ Umgebung: Dauerwohnen, Gewerbe, Ferienwohnen, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 2,1 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 1,1 km entfernt, A 1 ca. 4,6 km entfernt	
Erschließung	Feldweg; zu prüfen über Vogelsang, Lübecker Straße, Hauptstraße	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbefläche mit hohem Grünanteil ▪ Entwicklung von Norden nach Süden ▪ Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 	

Entwicklungsfläche KT 6		
Ortsteil	Klein Timmendorf	
Flächengröße	Ca. 68.700 m²	
Derzeitige Nutzung	Ausgleichsfläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dauerkleingärten ▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Immissionsgrün/Abschirmungsgrün ▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ▪ Fläche für die Landwirtschaft ▪ Richtfunktrasse 	
Bauleitplanung	<p>Bebauungsplan Nr. 40.2 im östlichen Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Parkanlage ▪ Regenrückhaltebecken ▪ Pflanzbindung <p>Kein Bebauungsplan im übrigen Bereich vorhanden</p>	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dauerkleingärten ▪ Parkplätze ▪ Teilbereich geschützte Biotop ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG ▪ Fläche für die Landwirtschaft ▪ Erhalt der Gehölzpflanzung ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Unmittelbare Lage an Bahntrasse ▪ Umgebung: Wohnen, Dauerkleingärten, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 2,5 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 1 km entfernt, A 1 ca. 5,5 km entfernt	
Erschließung	Noch zu klären: ggf. Hauptstraße/Am Kardohr/Bahntrasse	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Baufläche ▪ Wohnen im nördlichen Bereich ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts 	

Entwicklungsfläche KT 7				
Ortsteil	Klein Timmendorf			
Flächengröße	Ca. 89.300 m²			
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für die Landwirtschaft 			
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für die Landwirtschaft ▪ Erhalt der Gehölzpflanzung ▪ Entwicklungsmaßnahme für Kleingewässer: Anlage einer Pufferzone 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Unmittelbare Lage an Bahntrasse ▪ Umgebung: offener Landschaftsraum, Dauerkleingärten, Bahntrasse, Wohnen ▪ Ca. 2,5 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 1 km entfernt, A 1 ca. 5 km entfernt			
Erschließung	Dorfstraße, ggf. Bahntrasse			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 				

OT Niendorf

Entwicklungsfläche N 1		
Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 54.500 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Fläche für die Landwirtschaft, ▪ Vorrangflächen für den Naturschutz 	
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliche Erweiterungsfläche für Siedlungsgebiete ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Vorrangfläche für den Naturschutz ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG (Teilbereich) ▪ Gestaltung des Ortsrandes ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Umgebung: Wohnbebauung, Schulstandort, Wald offener Landschaftsraum ▪ Ca. 1,0 km vom Zentrum Niendorf entfernt ▪ Leichte Höhenbewegung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 450 m entfernt, A 1 ca. 10,7 km entfernt	
Erschließung	Herrmann-Kröger-Straße	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorrangfläche Naturschutz ▪ Landschaftsschutzgebiet (südlicher Bereich) ▪ Waldabstand ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen ▪ Lärmbelastung durch angrenzende Sportanlage ▪ Ggf. in der Nähe Errichtung eines Sendemastes auf dem Gebiet der Gemeinde Ratekau – Immissionen 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 	

Entwicklungsfläche N 2

Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 11.700 m ²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof	
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ▪ Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Umgebung: Dauerwohnen, Friedhof, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 800 m vom Zentrum Niendorf entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 300 m entfernt, A 1 ca. 11 km entfernt	
Erschließung	Nicht vorhanden; zu prüfen über Nachbargemeinde	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen ▪ Möglicherweise Erweiterungsfläche Friedhof ▪ Erschließung zu prüfen – ggf. über Gemeindegebiet Ratekau 	
Empfehlung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 		

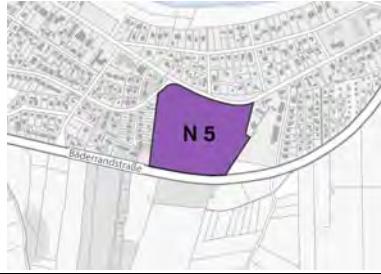
Entwicklungsfläche N 3

Ortsteil	Niendorf			
Flächengröße	ca. 28.500 m ²			
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche 			
Bebauungsplan	Kein Bebauungsplan vorhanden			
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/ Grünlandsaat ▪ Neuanlage von kombinierten Wander- und Radwegen ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Ortseingangsbereich ▪ Entlang der Haupterschließungsstraße B 76 ▪ Umgebung: Ferienwohnen, Dauerwohnen, landwirtschaftliche Fläche ▪ Ca. 500 m von Zentrum Niendorf entfernt ▪ Leichte Höhenbewegungen 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend, A 1 10,5 km entfernt			
Erschließung	Pamirstraße, Travemünder Landstraße; Niobestraße, Bäderrandstraße (B 76)			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleine Teilbereiche sind geschützte Biotope (Teich/Tümpel) ▪ § 9 Bundesfernstraßengesetz – 20 m Abstand baulicher Anlagen zur Bundesstraße ▪ Lärmbelastung durch die Bundesstraße 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 				

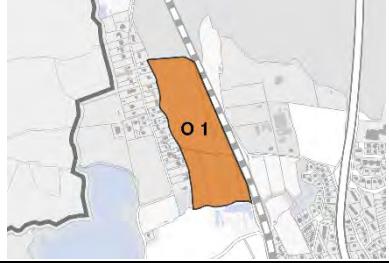
Entwicklungsfläche N 4		
Ortsteil	Niendorf	
Flächengröße	ca. 37.000 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellbar: Gemischte Baufläche ▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Immissionsgrün/Abschirmungsgrün, ▪ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – aktiver Schallschutz 	
Bebauungsplan	Kein Bebauungsplan vorhanden	
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/ Grünlandsaat ▪ Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG ▪ Teilbereiche geschützte Biotope gem. § 15a LNatSchG (Teiche) ▪ Sanierung eines Kleingewässers ▪ Erhalt der Gehölzpflanzung ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Ortseingangsbereich ▪ Entlang der Haupterschließungsstraße B 76 ▪ Umgebung: Ferienwohnen, Dauerwohnen, landwirtschaftliche Fläche ▪ Ca. 500 m von Zentrum Niendorf entfernt ▪ Leichte Höhenbewegungen 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend, A 1 10,5 km entfernt	
Erschließung	Pamirstraße, Travemünder Landstraße; Niobestraße, Bäderrandstraße (B 76)	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleine Teilbereiche sind geschützte Biotope (Teich/Tümpel) ▪ § 9 Bundesfernstraßengesetz – 20 m Abstand baulicher Anlagen zur Bundesstraße ▪ Lärmbelastung durch die Bundesstraße 	

Empfehlung

- **Wohnbaufläche**
- **Berücksichtigung Ortsrandgestaltung**
- **Anpassung des Baurechts**
- **Aufstellung eines Bebauungsplans**

Entwicklungsfläche N 5				
Ortsteil	Niendorf			
Flächengröße	ca. 61.200 m ²			
Derzeitige Nutzung	Wald			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondergebiet „Tourismus“ 			
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 70, in Aufstellung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Touristische Nutzung 			
Sonstige Satzungen	Lage innerhalb der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliche Erweiterung für Sondergebiet ▪ Wald- und Forstfläche ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Entlang der Haupterschließungsstraße B 76 ▪ Umgebung: Ferienwohnen, Dauerwohnen, Wald, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 1,7 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Keine nennenswerte Höhenentwicklung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 unmittelbar angrenzend, A 1 ca. 7,3 km entfernt			
Erschließung	Strandstraße; zu prüfen über Bäderrandstraße (B 76), Poststraße			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Lage unter 3 m ü. NN ▪ Wald - Umweltschutzbelange ▪ § 9 Bundesfernstraßengesetz § 9 – 20 m Abstand baulicher Anlagen zur Bundesstraße ▪ Lärmbelastung durch Bundesstraße 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Touristisch-gewerbliche Nutzung ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung 				

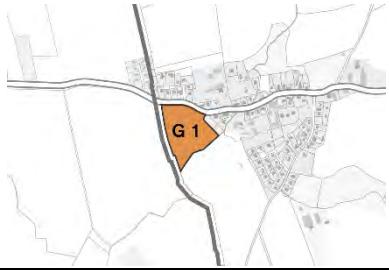
OT Oeverdiek

Entwicklungsfläche O 1				
Ortsteil	Oeverdiek			
Flächengröße	ca. 90.700 m²			
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Immissionsgrün/Abschirmungsgrün ▪ Vorstellbar: Wohnbaufläche 			
Bauleitplanung	Bebauungsplan Nr. 61, in Aufstellung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche 			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliche Erweiterungsfläche für Siedlungsgebiete ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Grünfläche ▪ Immissionsgrün ▪ kombinierter Wander-/Radwanderweg Erhalt der Gehölzpflanzungen ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Entlang Bahntrasse ▪ Umgebung: Dauerwohnen, Ferienwohnen, Landschaftsraum, Gartenbaubetrieb ▪ 2,1 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Leichte Höhenbewegung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 1,7 km entfernt, A 1 ca. 6,0 km entfernt			
Erschließung	Feldweg; zu prüfen über Schwedenweg, Oeverdieker Weg			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachnutzung Bahntrasse ▪ Waldabstand 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung 				

Entwicklungsfläche O 2		
Ortsteil	Oeverdiek	
Flächengröße	ca. 37.600 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Tierhaltung	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellbar: Wohnbaufläche 	
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Erhalt der Gehölzpflanzungen ▪ geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Entlang Bahntrasse ▪ Umgebung: Dauerwohnen, Ferienwohnen, offener Landschaftsraum, Gartenbaubetrieb ▪ Ca. 2,0 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Leichte Höhenbewegung ▪ Hochwertige Grünstrukturen ▪ Wasserflächen ▪ Hohe Feuchtigkeit 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 300 m entfernt, A 1 ca. 6,7 km entfernt	
Erschließung	Fockenrader Redder, zu prüfen über Ebeltofter Straße, Schwedenweg	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereich geschütztes Biotop (Gewässer) ▪ Erschließung ist zu klären ▪ Nachnutzung Bahntrasse 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 	

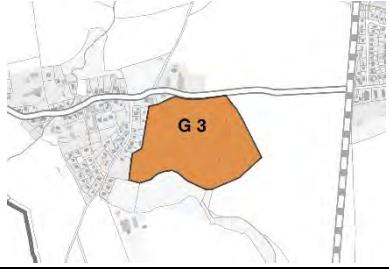
Entwicklungsfläche O 3		
Ortsteil	Oeverdiek	
Flächengröße	ca. 32.900 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellbar: Wohnbaufläche ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Wohnbaufläche 	
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Wohnbaufläche ▪ Erhalt der Gehölzpflanzungen ▪ geschütztes Biotop gem. § 15a LNatSchG (Teilbereich) ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand ▪ Entlang Haupterschließungsstraße B 76 ▪ Umgebung: Wald, Dauerwohnen, Ferienwohnen, Landschaftsraum, Gartenbaubetrieb ▪ Ca. 1,9 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Leichte Höhenbewegung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 150 m entfernt, A 1 ca. 6,5 km entfernt	
Erschließung	Fockenrader Redder; zu prüfen über Bäderrandstraße (B 76)	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereich geschütztes Biotop (Gewässer) ▪ § 9 Bundesfernstraßengesetz – 20 m Abstand baulicher Anlagen zur Bundesstraße ▪ Lärmbelastung durch die Bundesstraße 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 	

OT Groß Timmendorf

Entwicklungsfläche G 1				
Ortsteil	Groß Timmendorf			
Flächengröße	ca. 25.800 m²			
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellbar: Wohnbaufläche 			
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliche Erweiterungsfläche für Siedlungsgebiete ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsgrün ▪ Erhalt der Gehölzpflanzungen ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Ortseingangsbereich ▪ Entlang Gemarkungsgrenze ▪ Entlang Hauptverkehrsachse L 180 ▪ Umgebung: Dauerwohnen, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 4,0 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Leichte Höhenbewegung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	L 180 unmittelbar angrenzend, B 76 ca. 2,3 km entfernt, A 1 ca. 4,3 km entfernt			
Erschließung	Nicht vorhanden; zu prüfen über Dorfstraße (L 180)			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stromtrasse entlang der westlichen Grundstücksgrenze 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 				

Entwicklungsfläche G 2				
Ortsteil	Groß Timmendorf			
Flächengröße	ca. 13.500 m²			
Derzeitige Nutzung	Koppel			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese 			
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Gehölzpflanzungen ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsgrün ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand, innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) ▪ Entlang Hauptverkehrsachse L 180 ▪ Umgebung: Dauerwohnen, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 3,5 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Leichte Höhenbewegung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	L 180 unmittelbar angrenzend, B 76 ca. 1,8 km entfernt, A 1 ca. 4,7 km entfernt			
Erschließung	Oeverdieker Weg; zu prüfen über Dorfstraße (L 180)			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	Keine			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 				

Entwicklungsfläche G 3

Ortsteil	Groß Timmendorf			
Flächengröße	106.500 m ²			
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche für die Landwirtschaft 			
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Erhalt der Gehölzpflanzung 			
Bewertung				
Lagemerkmale (z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand Arrondierungsfläche) 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 1,7 km entfernt, A 1 ca. 4,6 km entfernt			
Erschließung	Dorfstraße			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 				

OT Hemmelsdorf

Entwicklungsfläche H 1		
Ortsteil	Hemmelsdorf	
Flächengröße	ca. 34.500 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für die Landwirtschaft ▪ Landschaftsschutzgebiet 	
Bauleitplanung	<p>Bebauungsplan Nr. 39a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dorfgebiet; max. zwei Vollgeschosse; offene Bauweise; Grundfläche der baulichen Anlagen ≤ 1.400 m² ▪ Landschaftsschutzgebiet <p>Bebauungsplans Nr. 39a, in Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dorfgebiet; max. zwei Vollgeschosse; abweichende Bauweise; Grundfläche der baulichen Anlagen ≤ 1.400 m² <p>Kein Bebauungsplan für den südlichen Bereich</p>	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Grünlandnutzung ▪ Landschaftsschutzgebiet ▪ gemischte Baufläche 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ 1.-Reihe-Lage am Hemmelsdorfer See (teilweise) ▪ Umgebung: Dauerwohnen, offener Landschaftsraum ▪ Ca. 4,3 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Ökologisch hochwertig 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 3,1 km entfernt, A 1 2,6 km entfernt	
Erschließung	Nicht vorhanden; zu prüfen über Seestraße	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsschutzgebiet ▪ Höhenentwicklung ▪ Erschließung zu prüfen: ggf. durch Grundstücksankauf über Seestraße möglich 	
Empfehlung		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 	

Entwicklungsfläche H 2		
Ortsteil	Hemmelsdorf	
Flächengröße	ca. 61.200 m²	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Wanderweg ▪ Vorstellbar: Wohnbaufläche 	
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliche Erweiterungsfläche für Siedlungsgebiete ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Erhalt der Gehölzpflanzungen ▪ Gestaltung des Ortseinganges ▪ Wasserschongebiet 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Entlang Hauptverkehrsstraße in Richtung Timmendorfer Strand ▪ Umgebung: offener Landschaftsraum, Dauerwohnen, Ferienwohnen, ▪ Ca. 3,7 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ leichte Höhenbewegung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 2,4 km entfernt, A 1 ca. 3,2 km entfernt	
Erschließung	Nicht vorhanden; zu prüfen über Op'n Barg, Seestraße	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmbelastung Seestraße 	
Empfehlung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil ▪ Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 		

Entwicklungsfläche H 3				
Ortsteil	Hemmelsdorf			
Flächengröße	Ca. 51.000 m²			
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche			
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für die Landwirtschaft ▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Wanderweg 			
Bauleitplanung	Kein Bebauungsplan vorhanden			
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandsaat ▪ Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ▪ Erhalt der Gehölzpflanzungen ▪ Wasserschongebiet 			
Bewertung				
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Lage an Hauptverkehrsstraße in Richtung Timmendorfer Strand ▪ Umgebung: offener Landschaftsraum, Dauerwohnen, Ferienwohnen ▪ Ca. 3,7 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Höhenentwicklung 			
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 ca. 2,0 km entfernt, A 1 ca. 3,4 km entfernt			
Erschließung	Über Seestraße/Hainholzweg			
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine 			
Empfehlung				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaufläche ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung ▪ Anpassung des Baurechts ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans 				

Entwicklungsfläche H 4		
Ortsteil	Hemmelsdorf	
Flächengröße	Ca. 14.000 m²	
Derzeitige Nutzung	(provisorischer) Großparkplatz (Sand)	
Darstellung FNP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für die Landwirtschaft 	
Bauleitplanung	<p>B-Plan Nr. 71, in Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Großparkplatz: 105 Pkw, 10 Bus) ▪ öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ▪ östlich: Allgemeines Wohngebiet 	
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen, Gärten mit der Zweckbestimmung Grünflächen/Parkanlagen ▪ Mögliche Erweiterungsfläche für Siedlungsgebiete 	
Bewertung		
Lagemerkmale <i>(z. B.: Räumliche Einbindung, Umgebung, Orts- und Landschaftsbild, Topographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsrand (Arrondierungsfläche) ▪ Lage an Hauptverkehrsstraße in Richtung Timmendorfer Strand ▪ Umgebung: offener Landschaftsraum, Dauerwohnen, Ferienwohnen ▪ Ca. 4 km vom Zentrum Timmendorfer Strand entfernt ▪ Höhenentwicklung 	
Übergeordnete Verkehrsanbindung (MIV)	B 76 direkt angrenzend, A 1 ca. 3,8 km entfernt	
Erschließung	Über Seestraße	
Konflikte und naturschutzrechtliche Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmbelastung Seestraße 	
Empfehlung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatz ▪ Berücksichtigung Ortsrandgestaltung 		



Timmendorfer Strand
Niendorf

Gemeinde Timmendorfer Strand

www.timmendorfer-strand.org



Destination LAB GmbH

www.destinationlab.de



CESA Investment GmbH & Co. KG

www.cesagroup.berlin