

# Städtebauliche Studie „Bebauung an der Uckerpromenade“

**Auftraggeber:** Stadt Prenzlau  
Postfach 1261  
17282 Prenzlau

**Auftragnehmer:** A & S GmbH Neubrandenburg   
architekten . stadtplaner . Ingenieure  
August-Milarch-Str. 1  
17033 Neubrandenburg

**Bearbeiter:** Dipl.-Architektin Annette Lange  
Dipl.-Ing. Architektin für Stadtplanung Marita Klohs  
Master of Arts Anne-Greeth Knuth



# 1. Grundlagen / Ausgangslage

Der Uferbereich außerhalb der Stadtmauer ist ursprünglich ein offener Grünraum gewesen, in den einzelne, sehr verschiedenartige Gebäude eingebettet waren.

Der Innenstadtrand mit Stadtmauer ist von dort noch heute gut erlebbar.

Es gelten folgende städtebaurechtliche Grundlagen:

**Sanierungssatzung**, da das Ufer für das Sanierungsgebiet wesentlich ist

**Gestaltungssatzung**, mit teilweise abweichenden Gestaltungsvorgaben für das Teilgebiet C „Uckerpromenade“

**Rahmenplan** mit dem Ziel der Einzelhausbebauung und hohem Grünanteil, wobei der Erhalt des „Kurgarten“ noch Zielstellung war

Daraus ergeben sich als wesentliche **Städtebauliche Planungsansätze** :

- Beachtung eines angemessenen, respektvollen Umgangs mit den Denkmalbereichen der Altstadt,
- Wohngebäude möglich, jedoch Wunsch nach Gastronomie am Seepark,
- Kleinteilige Bebauung,
- Aufnahme der vorderen Bauflucht,
- Gebäudelänge einheitlich aus dem Bestand ca.20m
- Dachformen als Flachdach oder flach geneigtes Sattel- oder Zeltdach mit Ziegeldeckung, kein Nachbau des Mansarddaches „Kurgarten“
- Fassaden als Putzoberflächen, Sichtmauerwerk nur in Teilbereichen.



Auszug Rahmenplan

## 2. Aufgabenstellung

- **Bearbeitung des Bebauungsplan D VII "Uckerpromenade"**
- **Als Vorleistung Erarbeitung einer städtebaulichen Studie mit folgenden Zielen:**

**Untersuchung von Varianten zur Ausbildung der Baumassen unter besonderer Beachtung des denkmalgeschützten Innenstadtrandes mit:**

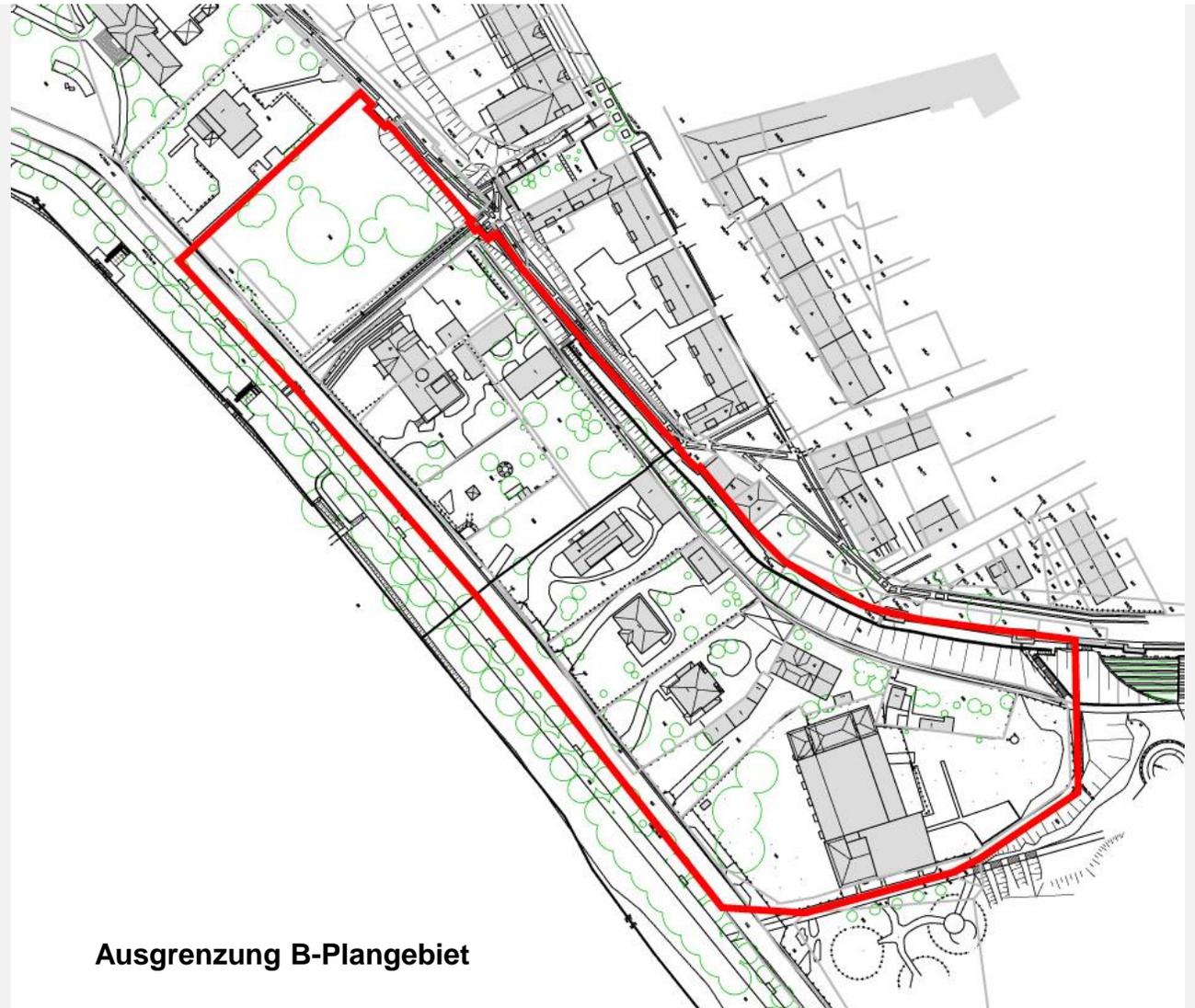
- Stadtmauer und vorgelagerten Wallanlagen,
- Wasserpforte,
- Klosterberg mit Denkmalobjekten,
- Sternberg mit historisch angepasster Bebauung

### **Bewertung eines vorliegenden Bauantrages für das Flurstück 154 (ehemaliger „Kurgarten“)**

Es ist leider nicht gelungen, das Rahmenplanziel Erhalt und Wiedernutzbarmachung des "Kurgartens" als gastronomische Einrichtung zu erreichen. Auch eine Teilinstandsetzung und Nutzung im Rahmen der LAGA 2013 hat keinen Aufschwung gebracht.

Der Gebäudekomplex ist zum Abbruch vorgesehen.

**Für alle Grundstücke gilt, dass die Gestaltung zur Uckerpromenade und gleichwertig auch die Ansicht von den Wegen an der Stadtmauer aus zu bewerten sind.**



**Ausgrenzung B-Plangebiet**

### 3. Ausgangssituation um 1995 / Gebäudebestand



**A** Zwei gründerzeitliche Wohngebäude aus der Zeit um 1905 gehören neben dem "Kurgarten" zur frühesten Bebauung. Sie bilden in Bezug auf ihre Größe eine Ausnahme, die Bestandsschutz hat und nicht Grundlage für weitere Bebauung sein soll.



**B** Seit 1916 bestimmt die ehemalige Warmbadeanstalt als repräsentativer Baukörper mit symmetrischer Anlage und großer Vorfläche das Bild am Auftakt der Promenade und bildet eine markante Bauflucht.



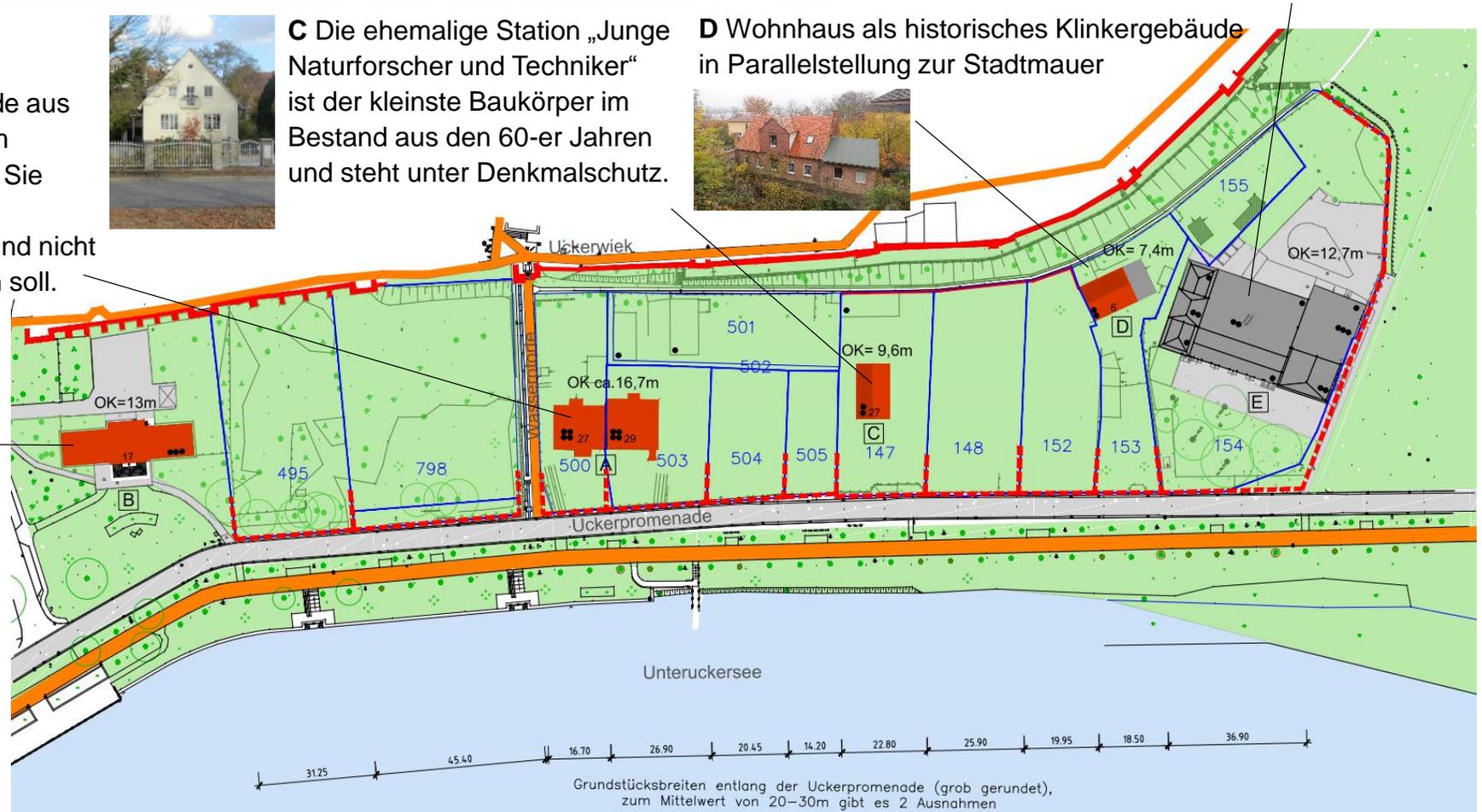
**C** Die ehemalige Station „Junge Naturforscher und Techniker“ ist der kleinste Baukörper im Bestand aus den 60-er Jahren und steht unter Denkmalschutz.



**D** Wohnhaus als historisches Klinkergebäude in Parallelstellung zur Stadtmauer



**E** Der "Kurgarten" hat sich seit 1842 über viele Bauabschnitte zu einem Sonderbau entwickelt, der wesentlich größer ist als alle Gebäude in seinem Umfeld. Er ist das einzige Gebäude, dass sich aus der vorherrschenden Bauflucht herausdreht



## 4. Ausgangssituation um 2019 / Gebäudebestand nach Abbruch „Kurgarten“

Im Rahmen der Landesgartenschau 2013 sind die Stadtmauer und Wallanlagen als markante Grenze der Innenstadt saniert und durch öffentliche Wege ergänzt worden. Einschließlich der anspruchsvoll hergerichteten Uferpromenade bestimmen der angrenzende Seepark und die Anlage eines Weingartens am Südhang unterhalb der Stadtmauer das Umfeld. Auch der Weg zur Wasserpforte mit der Synagogen-Gedenkstätte innerhalb der Mauer ist in hoher Gestaltqualität hergerichtet worden.



Nach Abbruch des „Kurgartens“ entsteht städtebaulich eine völlig veränderte Ausgangslage. Ein Nachbau dieses Sonderbaukörpers einschließlich der Walmdachform ist nicht anzustreben.



An der Uckerpromenade wurden außerhalb der Stadtmauer 3 Wohnhäuser zusätzlich errichtet. Es sind 2- und 3-geschossige, kleinteilige Einzelgebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Ziegeldach und nicht mehr als 20m Gebäudebreite, die eine vordere Bauflucht einhalten.

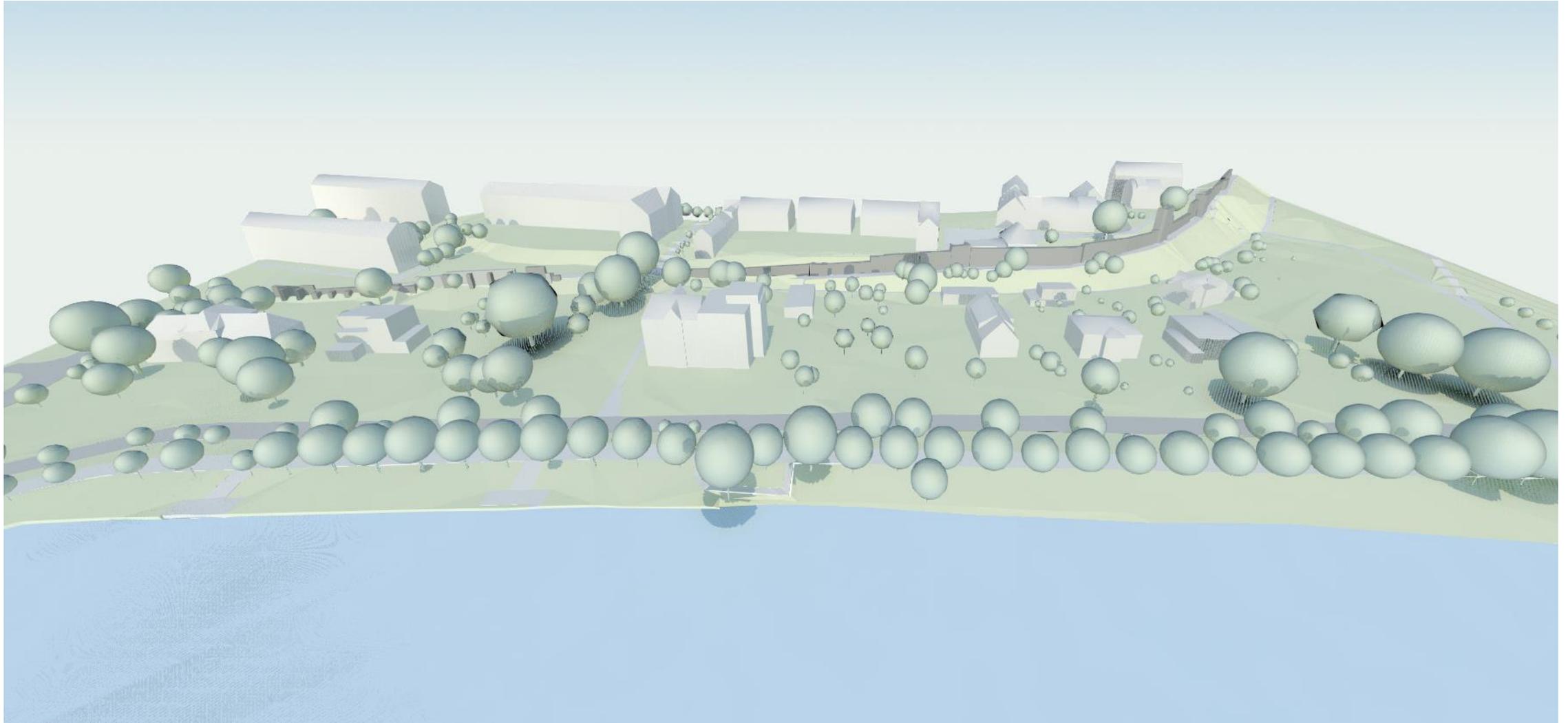
Diese Bauflucht ist Maßstab

○ Die beiden gründerzeitlichen, Gebäude Nr. 27 und 29 bilden in der Höhe, Fassadengestaltung und als einzige Grenzbebauung (Doppelhaus) die Ausnahme. Das soll kein Maßstab für die Neubebauung sein.



## 5. Bestandsmodell

Zur Beurteilung der geplanten Baumassen wurde ein digitales Bestands- und Geländemodell auf der Grundlage der aktuellen Vermessung hergestellt.



## 6.1 Variante 1\_Bebauung gemäß vorliegendem Bauantrag für die Fläche des ehemaligen „Kurgarten“



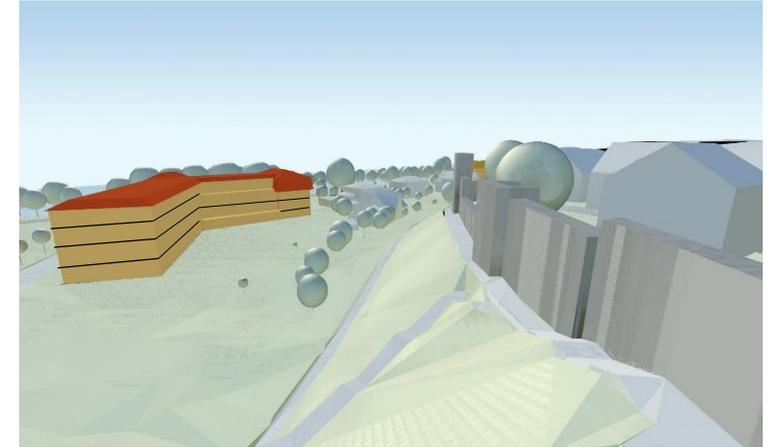
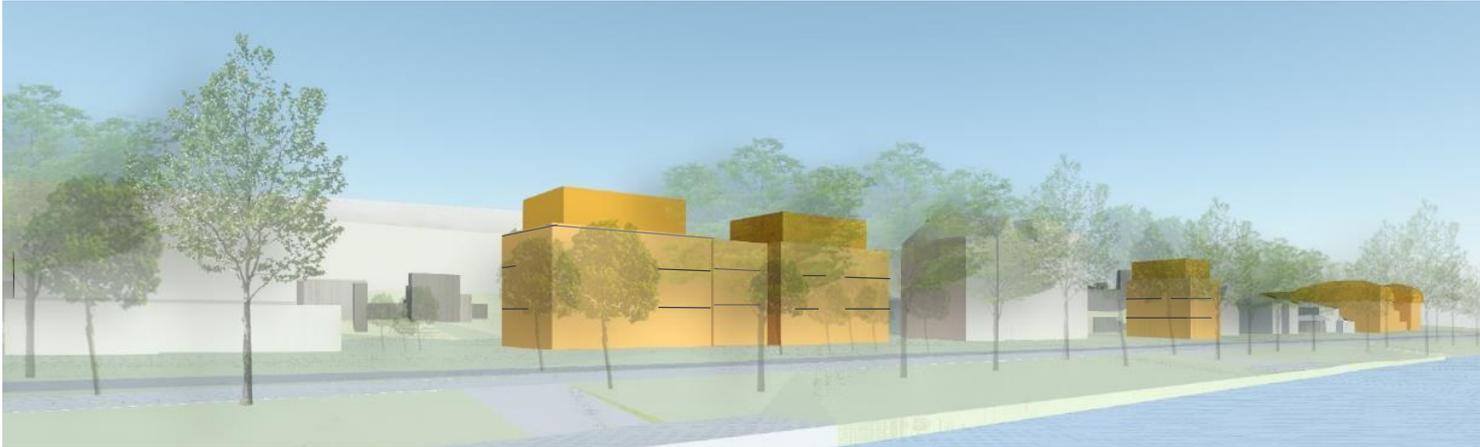
Geplant wird ein großer Winkelbau mit ca. 85 m Gebäudelänge und ca. 1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche. Das weicht von den Bestandsgebäuden erheblich ab.

Besonders der Teil parallel zum Seepark wirkt sehr massiv. Er verdeckt den Blick von der Promenade auf die Altstadt silhouetten und der Blick vom Weg am Mauerfuß auf den See ist durch eine Gebäuderückseite als viergeschossige Hoffassade ohne zusätzliche Gliederung verstellt.

Besonders für die Westseite entsteht durch die gewählte Viergeschossigkeit ein sehr großer Kontrast zur vorherrschenden Bestandsbebauung. Die Abtreppung der Balkone im Mittelteil ist ein ortsuntypisches Element. Durch die beidseitigen, turmartigen Eckbebauungen wird dadurch auch keine optische Reduzierung der Baumasse bewirkt. Eine traditionelle Walmdachausbildung wird nicht befürwortet.



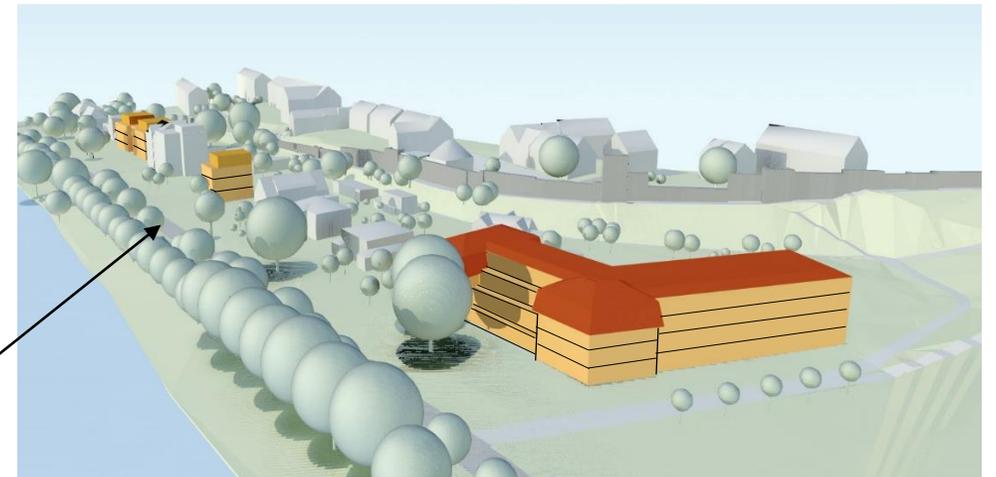
## 6.2 Variante1\_Optionen für die weiteren unbebauten Grundstücke bei Umsetzung des Bauantrags „Kurgarten“



Blick vom Weg am Mauerfuß

Die zulässig Baumasse für das Kurgarten-Grundstück könnte als ein Argument für eine Gleichbehandlung der anderen Baufelder herangezogen werden.

Hiermit ist an der Wasserpforte beispielhaft eine Gebäudebreite von ca. 40m und einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung dargestellt als Ansicht von der Seeseite und mit der Rückseite von der Stadtmauer aus.



Außerdem wäre auch für die Lücke neben den gründerzeitlichen Gebäuden eine 4-Geschossigkeit ableitbar.

## 7.1 Variante 2\_Bebauungsvorschlag für die Fläche des ehemaligen „Kurgarten“



Die geplante Neubebauung auf dem großen Grundstück des ehemaligen Kurgartens muss in mehrere Baukörper gegliedert werden.

Eine Eckbetonung ist möglich, jedoch nicht zwingend.

Die Grundfläche sollte reduziert werden. Die Dachform sollte als modern gestaltetes Staffelgeschoss erfolgen und dadurch die Baumasse reduzieren

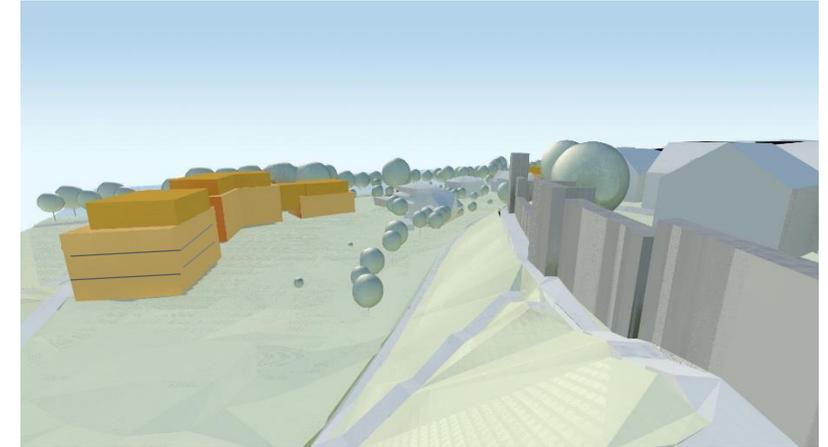
Zur Westseite soll durch eine maximale 3-Geschossigkeit eine Anpassung an den Bestand erzielt werden.

Eine Viergeschossigkeit kann für die Eckbebauung und den Teil am Seepark damit begründet werden, dass diese Baufront sich von der vorherrschenden Bauflucht wegdreht.

Für den Seepark sollte eine gastronomische Einrichtung entstehen.

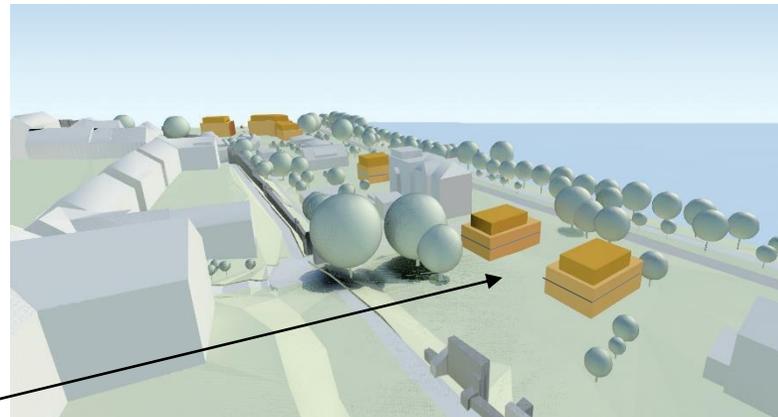


## 7.2 Variante 2\_alternative Bebauungsoptionen für die weiteren unbebauten Grundstücke

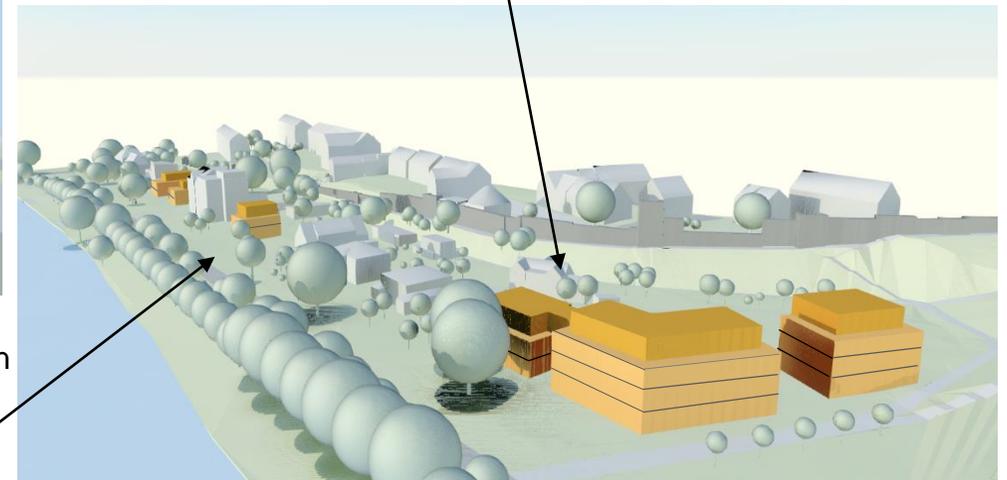


Der Blick vom Weg am Mauerfuß zeigt die erforderliche Abstufung zur Bestandsbebauung nochmal deutlich. Um einen gemeinsamen Aufzug nutzen zu können, dürfen die beiden Gebäudeteile auf der Hofseite miteinander verbunden werden.

An der Wasserforte sollen vorzugsweise zwei Einzelgebäude mit bis zu 3 Geschossen entstehen. Dadurch sind auch von der Stadtmauerseite an der Wasserforte aus immer wieder Durchblicke zum See möglich.



Die Lücke neben den gründerzeitlichen Gebäuden soll maximal 3-geschossig bebaut werden.



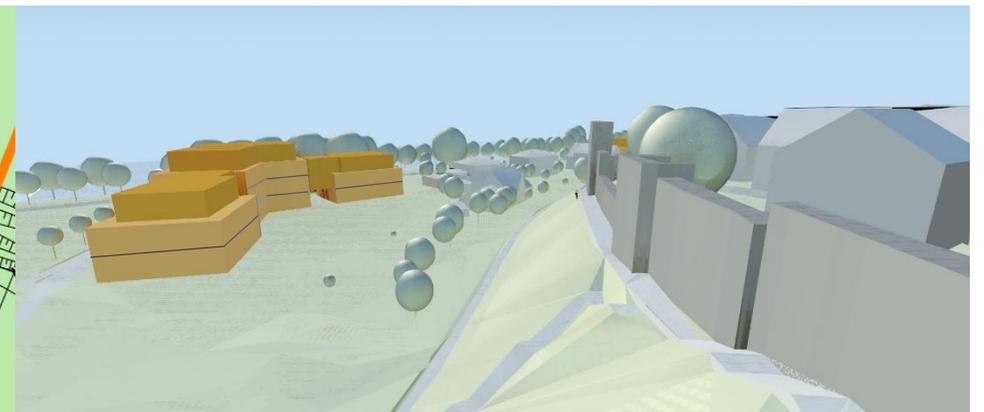
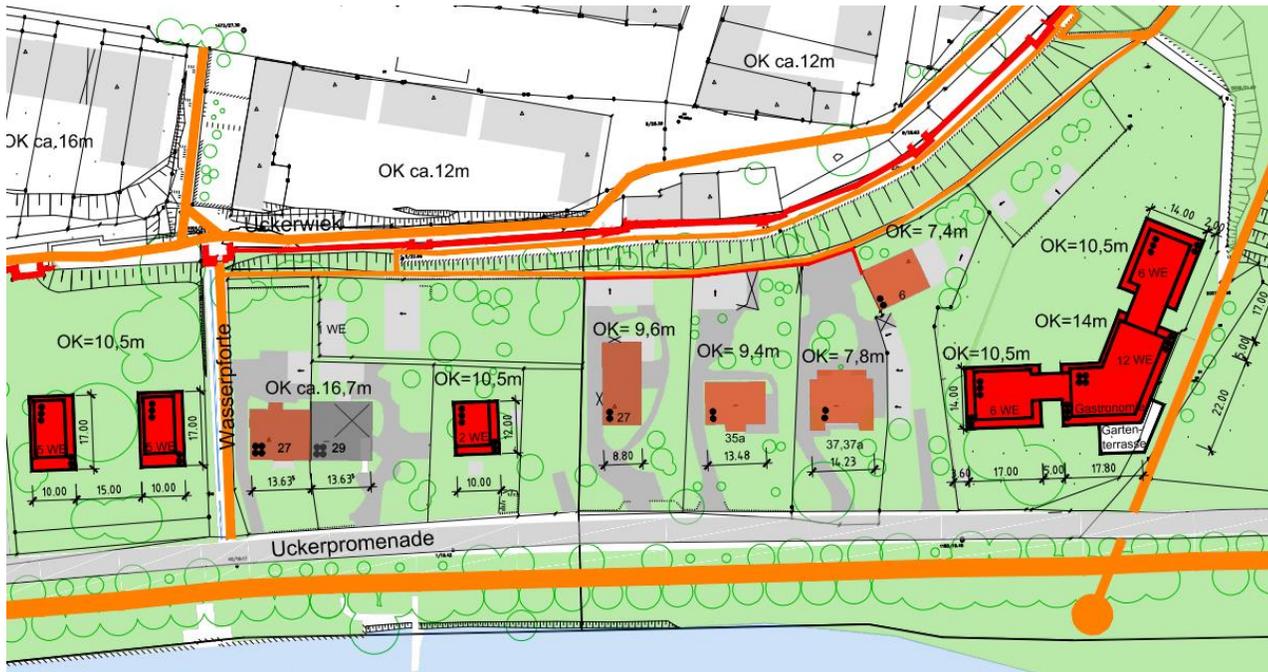
## 8.1 Variante 3\_alternativer Bebauungsvorschlag für die Fläche des ehemaligen „Kurgarten“



Die geplante Neubebauung auf dem großen Grundstück des ehemaligen Kurgartens soll zumindest optisch in mehrere Baukörper gegliedert werden.

Wenn zur Erschließung (nur eine Aufzug) eine bauliche Verbindung zwischen den Einzelgebäuden hergestellt wird, sollte nur der Baukörper an der Ecke viergeschossig sein, die beiden Seiten dreigeschossig.

Die Dachform soll als modern gestaltetes Staffelgeschoss erfolgen. Die Gebäudetiefe ist mit max. 14 m dargestellt worden.



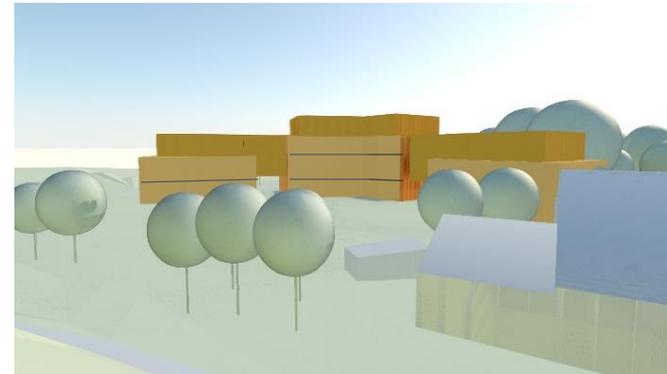
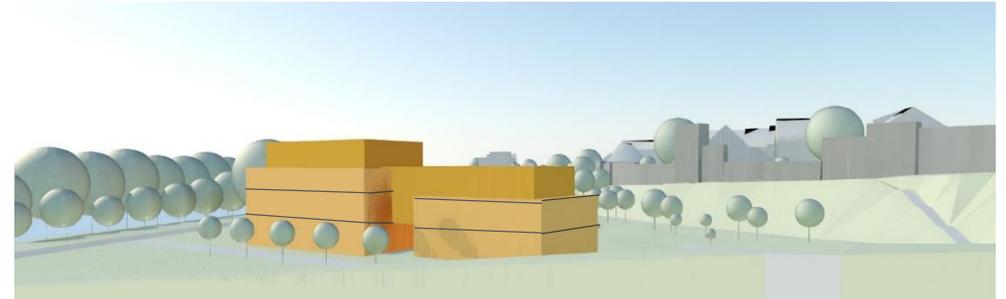
Der Blick vom Weg am Mauerfuß zeigt die erforderliche Abstufung zur Bestandsbebauung nochmal deutlich. Um einen gemeinsamen Aufzug nutzen zu können, dürfen alle 3 Gebäudeteile auf der Hofseite miteinander verbunden werden.

Die Bebaubarkeit der übrigen Grundstücke kann wie bei Variante 2 erfolgen.

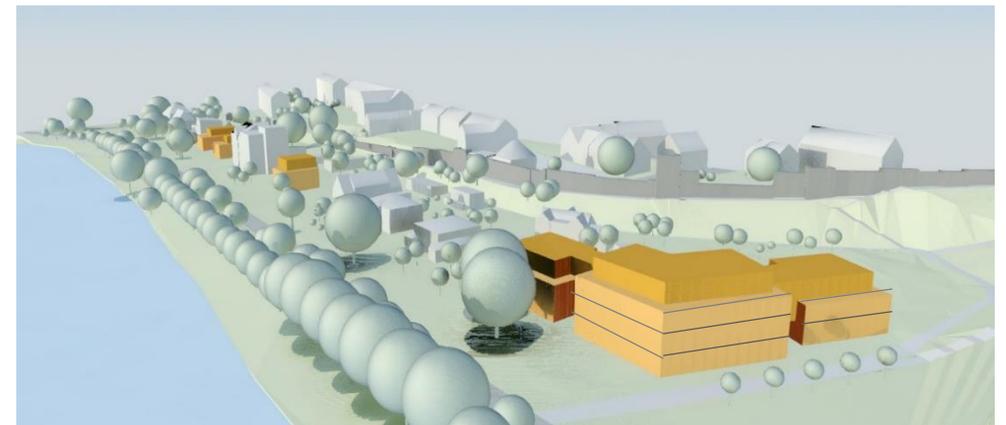
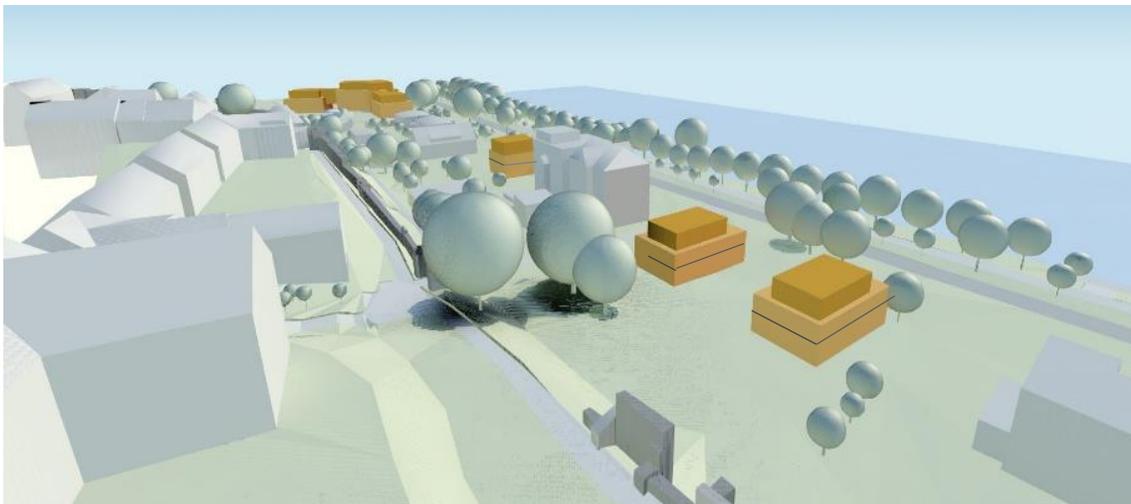
## 8.2 Variante 3\_alternativer Bebauungsvorschlag für die Fläche des ehemaligen „Kurgarten“



Dreigeschossige Bebauung am ehemaligen Warmbad



Blick vom Seepark aus und vom Weg unterhalb der Stadtmauer



## 9.1 Variante 4\_alternativer Bebauungsvorschlag mit einer maximalen Dreigeschossigkeit

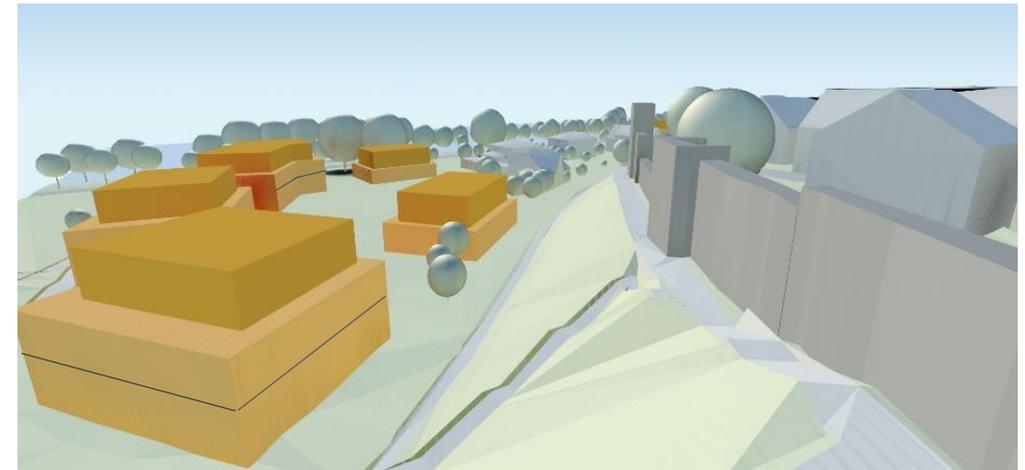


Die Variante 4 wurde ergänzt aus dem Antrag durch Herrn Richter zur Drucksache 6 und 7 / 2019.

Es wird maximal eine 3- geschossige Bebauung für alle Baufelder erlaubt.

Die geplante Neubebauung soll in mehrere, einzelne Baukörper aufgegliedert werden.

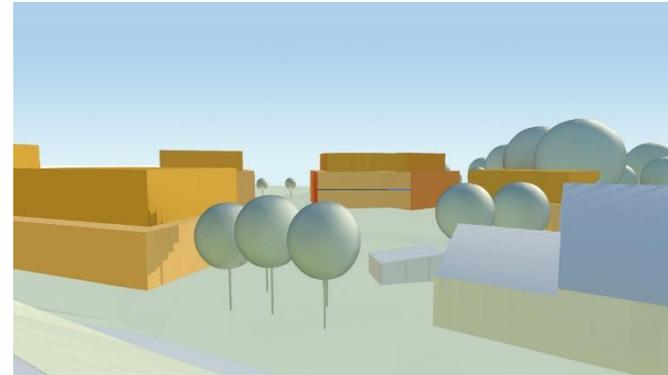
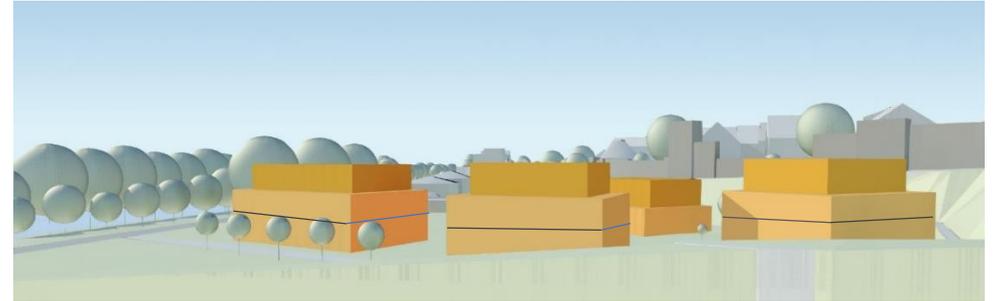
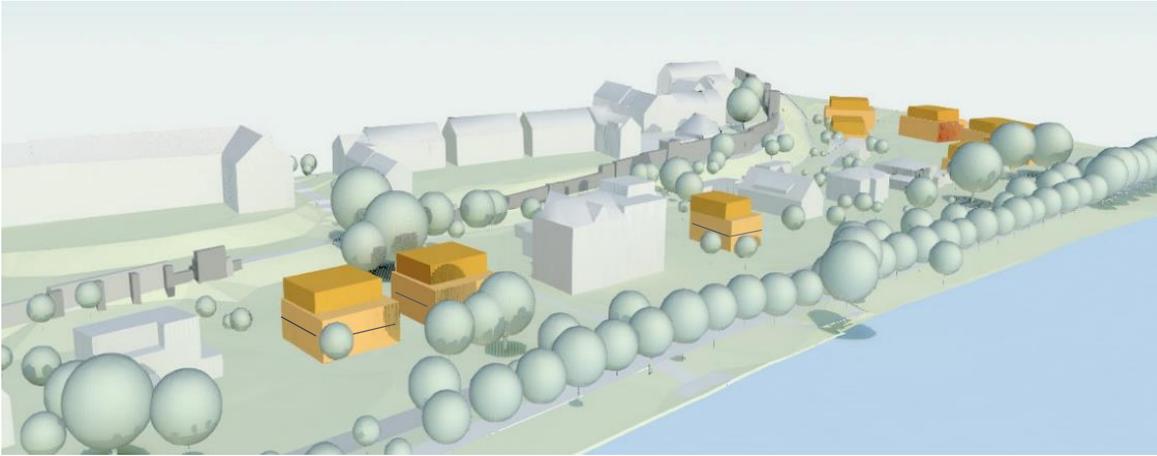
Durch die Stellung der Gebäude wird das Quartier entlang des gesamten Seeparks attraktiv gestaltet und es gibt keine Gebäuderückseiten. Die Bebauung fügt sich städtebaulich ein, da im Übergang zu den Bestandsgebäuden mit einer Zweigeschossigkeit Bezug zur Nachbarbebauung genommen wird.



Das große Grundstück des ehemaligen Kurgartens kann erhalten bleiben oder in einzelne Baufelder aufgeteilt werden.

Das Eckgebäude betont den Abschluss der Bebauung am Seepark. Es soll eine öffentlich nutzbare Gastronomie mit Gartenterrasse erhalten.

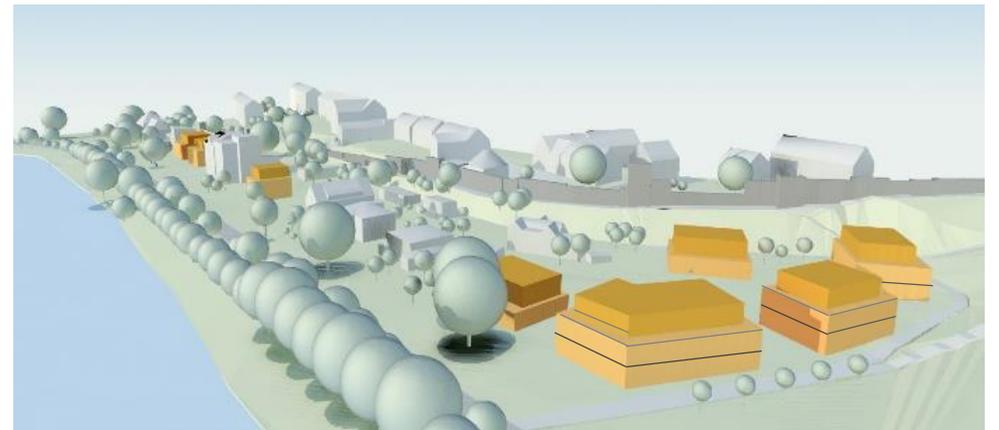
## 9.2 Variante 4\_alternativer Bebauungsvorschlag mit einer maximalen Dreigeschossigkeit



Blick vom Seepark  
aus und vom Weg  
unterhalb der  
Stadtmauer



Dreigeschossige  
Bebauung am  
ehem. Warmbad



## 10.1 Variante 5\_alternativer Bebauungsvorschlag mit einer maximalen Zweigeschossigkeit

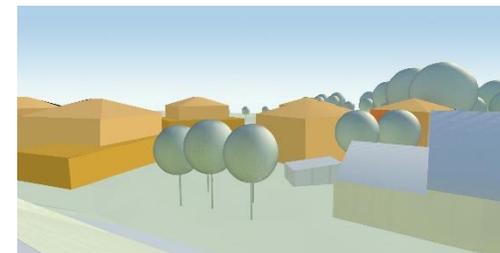


Die Variante 5 wurde ergänzt aus dem Antrag durch Herrn Richter zur Drucksache 6 und 7 / 2019.

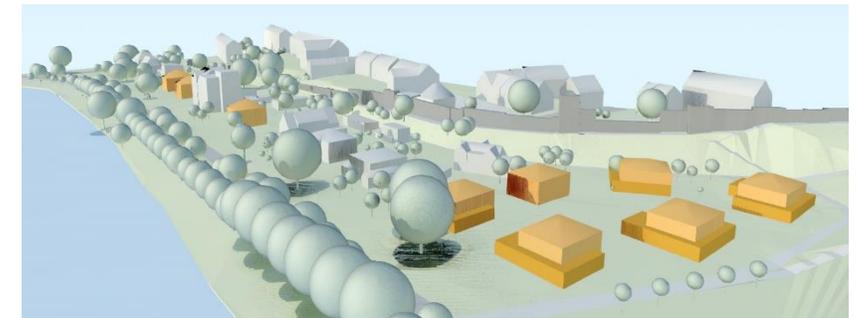
Wenn eine maximal 2- geschossige Bebauung erlaubt werden soll, entspricht das der Größe der vorhandenen Nachbargebäude als 1- und 2- Familienhäuser.

Eine Realisierung als Gemeinschaftseigentum ist unrealistisch und das großen Grundstück müsste dafür in mehrere Baufelder aufgliedert werden.

Zusätzlich wird eine innere Erschließung notwendig.



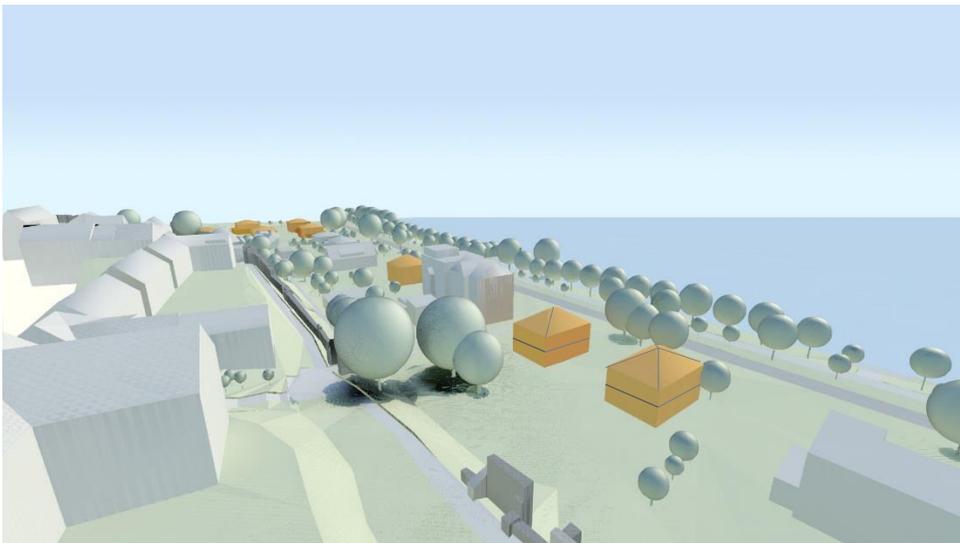
Die gleichförmigen, flächig verteilten Gebäude lassen keinen Auftakt der Bebauung und vor allem keine Betonung der Ecke zur Uckerpromenade erkennen.



## 10.2 Variante 5\_alternativer Bebauungsvorschlag mit einer maximalen Zweigeschossigkeit



Zwischen der Warmbadeanstalt, dem bereits realisierten Eigenheim und der gründerzeitlichen Bebauung an der Wasserpforte wäre eine reine Zweigeschossigkeit sehr niedrig für eine Einfügung im passenden Maß der baulichen Nutzung.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

