

# B-Plan Nr. 14

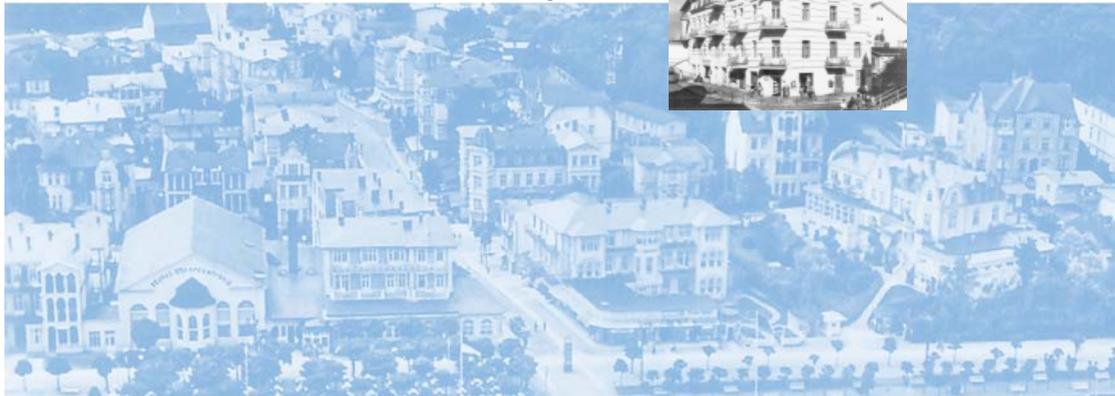


# Chancen für Bansin ?

Im Ostseeheilbad Bansin wird die Errichtung eines Grand Hotels und weiterer Neubauten an der Promenade vorbereitet. Dazu stellte die Gemeinde Heringsdorf den Bebauungsplan Nr. 14 auf. In die Diskussion um die Planung möchte ich mich aus folgenden Beweggründen einbringen.

- Ich bin in Bansin geboren und aufgewachsen und wurde von Einheimischen mehrfach zu meiner Meinung angesprochen.
- Die Dimension und Auswirkungen der Bebauung werden selbst durch engagierte schwer erkannt und sind kaum vorstellbar. Hier kann ich als Fachmann bei der Diskussion behilflich sein.
- Der Bebauungsplan ermöglicht ein Vorhaben, durch das sich der Charakter des Ortes städtebaulich und touristisch verändern wird. Das kann positive Folgen haben. Da es sich bei dem B-Plan aber um eine „Angebotsplanung“ handelt, die umfangreiche Optionen zulässt, können verheerende Konsequenzen für Bansin und das Promenadenbild der 3 Kaiserbäder folgen.
- Mein Architekturbüro befindet sich nicht auf Usedom, ich gehöre auch nicht zu den „bedrängten Bürgern“, noch bin ich in die laufenden Klageverfahren oder in Aufträge der Kommune eingebunden, kann mich also neutral äußern.
- Vorgespräche mit Bansiner Persönlichkeiten haben mich darin bestärkt, etwas zu unternehmen, zumal ich mich auch in der moralischen Verantwortung sehe, nachhaltige Fehlentwicklungen in meiner Heimat zu vermeiden.

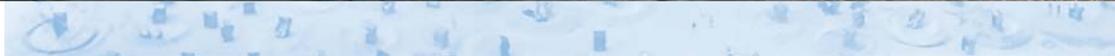
Postkartensammlung M. Adomat



Nach Einsichtnahme des Bebauungsplanes sehe ich folgende Probleme:

- Der Denkmalwert wird städtebaulich in der Planung nicht reflektiert.
- Die historischen Besonderheiten gehen mit der Grundstücksüberbauung verloren.

Die Bebauungsverdichtung wird nicht nur den Denkmalwert des Gesamtbereiches mindern sondern nachhaltig die Tourismusstruktur beeinträchtigen.



Torsten Viebke , Neubrandenburg Sept. 2007  
www.architekturfabrik-nb.de  
Tel. 0395 - 36 94 9900

## Welche Nachhaltigkeit haben städtebaulicher Fehlentscheidungen ?

Die Sprengung des Hotels Atlanik Kaiserhof in Heringsdorf erfolgte um 1978. Der errichtete Neubau bestimmt noch heute auf dramatische Art und Weise das Bild Heringsdorfes an zentraler Stelle.

Mit Sicherheit würde man heute das Gebäude anders gestalten. Aber aus der damaligen Begründung sind folgende Argumente noch aktuell: Wirtschaftlichkeit ,städtebauliche Dominanz, Betonung der Ortsmitte, ortszentrale Nutzungen, saisonverlängerte Maßnahmen.

Die Frage stellt sich, ob mit dieser Argumentationsfolge wirklich das Bild der Kaiserbäder unterstützt oder ob wir aus den Fehlern im Grunde genommen noch nichts gelernt haben. Es fehlt weitestgehend die Kenntnis „der eigentlichen Werte“. Was macht den Reiz der Seebäder aus? Es wird kritiklos „vollgestopft“. Es nicht nicht die Frage ob, sondern wann der einmalige Charakter umkippt.

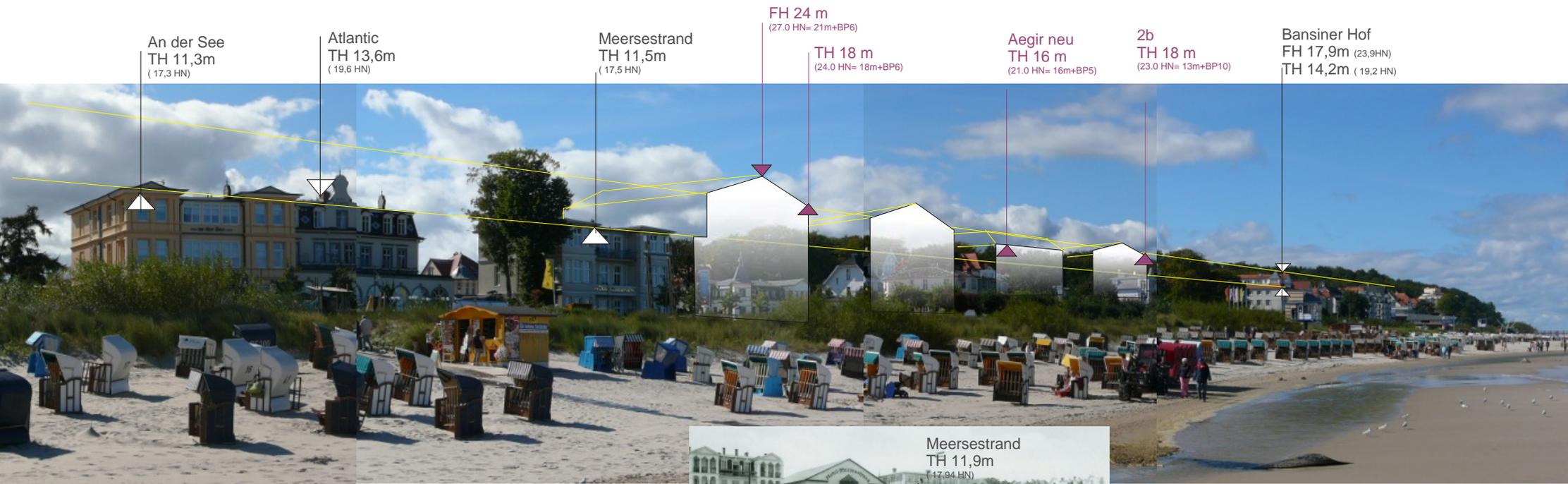


# Diamanten oder Pflastersteine ?

Die „Perlenkette“ ,bestehend aus den Gebäuden der Promenade der Kaiserbäder, ist in Bansin durch die Baulücken unterbrochen. Die Bansiner wünschen sich sehnlichst das versprochene Hotel in Anlehnung an das alte Hotel „Meeresstrand“ , welches in der damaligen Zeit mondän mit seinem Ballsaal, Cafes, repräsentativen Räumen wirkte. Der ab 13.9. ausgelegte Bebauungsplan wirft Antworten und Fragen zugleich auf. Zweifellos würde ein Diamant in Form eines Grand-Hotels Bansin incl. umliegender Grundstücke aufwerten. Die „Perlenkette“ würde durch eine weitere Perle ergänzt . Wird anstelle einer weiteren Perle aber ein Pflasterstein eingefügt, besteht Gefahr, dass, das historische wertvolle Bauensemble in seiner Einmaligkeit verfremdet wird und einen Grundpfeiler des Tourismuserfolges gefährdet.

Der Bebauungsplan sichert nicht die notwendige Qualität für diesen Standort.

Die Einzigartigkeit der Kaiserbäder begründet sich in der sommerlich leichten Villenarchitektur, welche uns Arbeit, Stress und Großstadt vergessen und den Sommer genießen lässt. „Die Bäderarchitektur ist Lebenslust, Leben lassen, Ambiente, auf der Promenade flanieren“,so Frau Falck-Steffen in ihrem Vortrag zur Bäderarchitektur im Haus des Gastes am 11.9.



Darstellung der Höhenbezüge in Bezug auf Strandpromenade (6,0 m ü HN)



(5,0 m ü HN)

## „Die Perlenkette“

# In welchem Bereich bewegen wir uns ?



Foto www.bansin.de

Mit der Bergstraßenbebauung besitzt Bansin ein einmaliges städtebauliches Ensemble, zu welchem kein zweites Beispiel an der Ostseeküste existiert. Nach einem städtebaulichen Plan der Heringsdorfer Aktien-Gesellschaft wurden Grundstücksbreiten und Bebauung festgesetzt. Hinter einer luftig angeordneten 1. Reihe entstand eine ebenso imposante wie vornehme Villenbebauung in 2. Reihe mit Seeblick und ständiger Lüftung durch kühlende Seeluft. Geschossigkeit und Gebäudeportion bilden einen Maßstab, welcher in der gesamten Strandpromenadenbebauung wiederzufinden ist. Von Ahlbeck bis Bansin sind es gerade diese wilhelminischen Villen mit ihrem Maßstab, Proportion und Grundstücksanordnung, welche das Bild der Kaiserbäder prägen. In Bansin stehen 63, in Heringsdorf 153 und in Ahlbeck 226 Einzelgebäude auf der Denkmalliste.

Das ist der Punkt. Machen wir uns die Mühe und lesen in den ausliegenden Gästebüchern. Hier erfahren wir, worin die Anziehungskraft der Orte besteht.

Dieser Gesamtwert muß erkannt und seine einmalige touristische Bedeutung behutsam gestaltet werden.

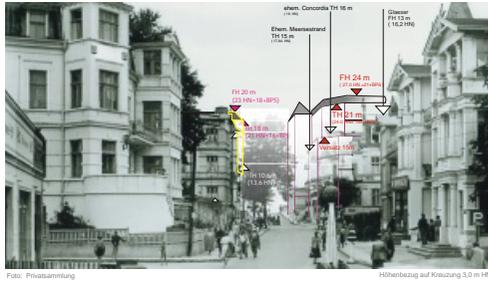
## Einzelgebäude auf der Denkmalliste : Bansin 63 Heringsdorf 153 Ahlbeck 226

Badstr. 02,	Pension	Seestr. 02,	Hotel (Zur Ostsee)
Bergstr. 01,	Wohnhaus	Seestr. 03,	Pension mit Zaun
Bergstr. 03,	Wohnhaus (Baldur)	Seestr. 04,	Pension
Bergstr. 05,	Pension (Gerda)	Seestr. 05,	Hotel (Hotel zur Post)
Bergstr. 06,	Wohnhaus	Seestr. 10,	Pension
Bergstr. 07,	Hotel (Zur Ostsee)	Seestr. 12/13,	Wohn- und Geschäftshaus
Bergstr. 08,	ehem. Pensionshaus	Seestr. 16,	ehem. Pensionshaus
Bergstr. 09,	Villa (Borgfried)	Seestr. 67,	Wohnhaus
Bergstr. 10,	Pension (Freya)	Seestr. 68,	Pension (Haus Petra)
Bergstr. 12,	Pension (Strandvilla Imperator bzw. Neptun)	Seestr. 74,	Pension
Bergstr. 13,	Pension (Meeresblick)	Seestr. 75,	Wohnhaus
Bergstr. 14,	Pension (Itselfrieden)	Seestr. 79,	Pension (Haus Schmidt-Baroni)
Bergstr. 15,	Pension (Villa Diana)	Seestr. 82,	ehem. Pensionshaus
Bergstr. 16,	Pension (Villa Frieda)	Seestr. 83,	Hotel (Hotel Buchenpark)
Bergstr. 17,	Pension mit Hofgebäude (Bergstr. 17a)	Seestr. 84,	Pension
Bergstr. 18,	Pension (Belvedere) mit Hofgebäude	Strandpromenade 02,	ehem. Pensionshaus (Haus Ida-Marie)
Bergstr. 19,	Pension (Villa Carola) mit Hofgebäude (Helen; Bergstr. 19a)	Strandpromenade 05,	Wohnhaus
Bergstr. 20,	Pension (Laetitia) mit Hofgebäude (Bergstr. 20a)	Strandpromenade 06,	Wohnhaus (Carmen)
Bergstr. 21,	Pension (Sommerfreude)	Strandpromenade 07,	Wohnhaus (Ulick)
Bergstr. 22,	Pension (Hubertus) mit Hofgebäude (Bergstr. 22a)	Strandpromenade 09,	Wohnhaus (Kleiner Seehof)
Bergstr. 23,	Pension (Buckeck) mit Anbau	Strandpromenade 10,	ehem. Pensionshaus (Seehof)
Bergstr. 38,	Wohn- und Geschäftshaus	Strandpromenade 11,	ehem. Pensionshaus (Vineta)
Bergstr. 40,	Pension (Villa Meeresstrand)	Strandpromenade 15,	Gasthaus und Pension (Asgard)
Bergstr. 44,	Wohnhaus (Aster)	Strandpromenade 16,	Wohnhaus mit Zaun
Bergstr. 47,	ehem. Pensionshaus	Strandpromenade 17,	ehem. Pensionshaus
		Strandpromenade 18,	ehem. Pensionshaus (Atlantic)
		Strandpromenade 19,	Balkon und Metallbrüstung
		Strandpromenade 22,	ehem. Pensionshaus (Haus Aggir)
		Strandpromenade 25,	Pension (Haus Germania)
		Strandpromenade 26,	Pension (Seeblick) mit Erweiterungsbau
		Strandpromenade 30,	Pension (Villa Dora)

# Worin besteht die Gefahr ?

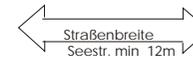
Es stellt sich eine Frage. Wieviel Verfremdung verträgt die Bäderarchitektur ? Wie viel städtische Enge, wieviel lässt sich verdichten und konzentrieren ? Wann verliert die Küste ihre Unverwechselbarkeit, ab wann wird sie austauschbar und reiht sich ein in die Reihe der Bettenburgen anderer Regionen entlang der Ostseeküste ?

Erkennen wir das Einzigartige, das Besondere erst, wenn es zu spät ist?



Neubau Meeresstrand  
möglich 7 Geschosse bis Traufhöhe 21 m

Ersatz Aegir  
Möglich 6 Geschosse bis Traufhöhe 18 m  
+ Mansarddach



Neubau Meeresstrand  
Möglich 7 Geschosse bis Traufhöhe 21 m

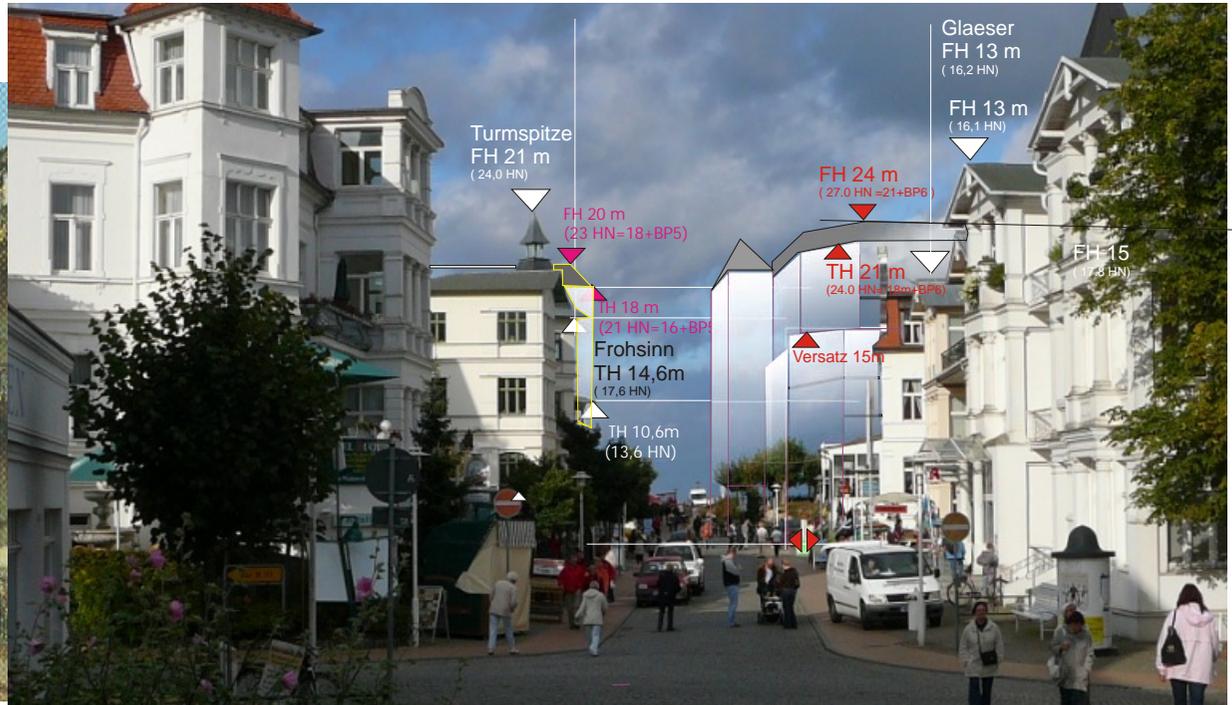
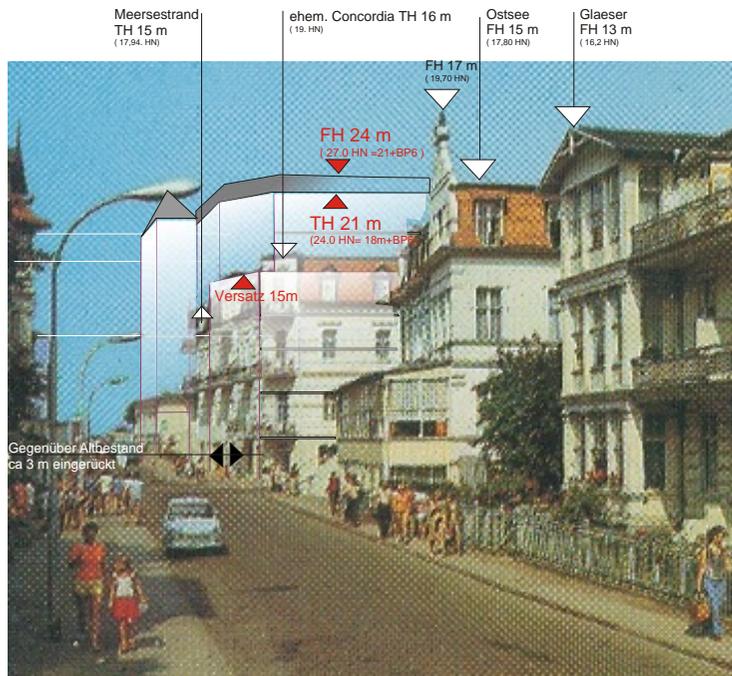
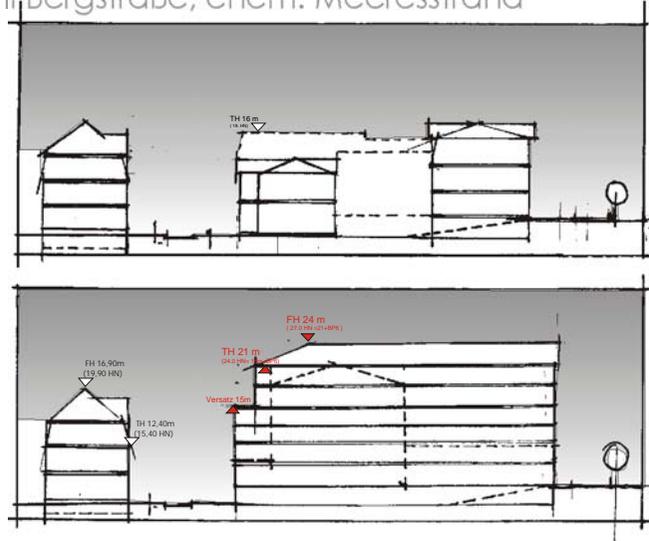


Foto: Postkarte Reinhold

29.09.2014 Höhenbezug auf Kreuzung 3,0 m HN

# Welche Besonderheiten bleiben unberücksichtigt ?

Skizze Straßenprofil Bergstraße, ehem. Meeresstrand



## Maßstab der Bäderarchitektur

**Der Maßstab der Bäderarchitektur**, geprägt durch Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen sowie die Gebäudeproportion der Villen wird mit dem Bebauungsplan nicht erkannt.

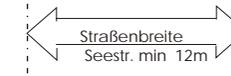
B Plan:  
TH: Traufhöhe 18m  
FH: Firsthöhe 21 m  
ab BP, Bezugspunkt 6,00 m ü HN

Frohsinn TH 14,6 m  
(17,6 HN)

B Plan:  
TH: Traufhöhe 16m  
FH: Firsthöhe 18 m  
ab BP, Bezugspunkt 5,00 m ü HN



Darstellung der Höhenbezüge in Bezug auf Bergstraße (3,0mü HN)



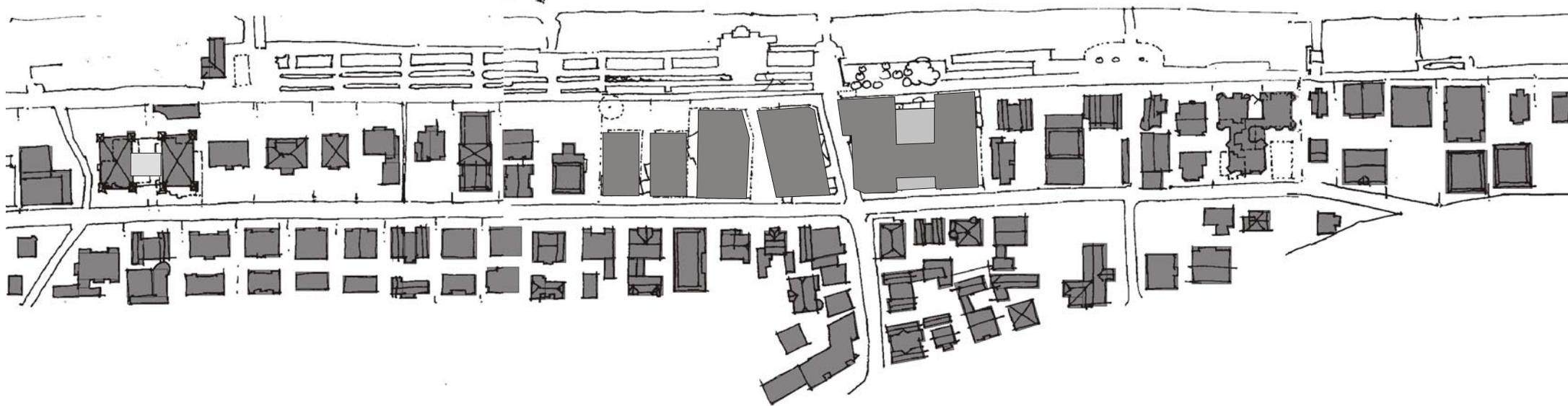
# Welche Besonderheiten bleiben unberücksichtigt ?

Planung

Die sich an der Küste herausgebildete besondere **städtebauliche Situation** der Promenadenbebauung, die Funktion und die Struktur der dahinterliegenden Straßenräume wird nicht erkannt.

Städtebauliche Situation

2



Bestand

Mit ehemal. Bebauung Orlopp - Meeresstrand



# Historischer Promenadenbereich Bebauungsstand 1920 - 1980

Überschlägliche Ermittlung der oberirdische wirksamen Bruttogeschossflächen BGF (m²) (ohne Keller) der Baustruktur des Promenadenbereiches

## Städtebauliche Situation

Bewertung::

Die damalige Baustruktur reflektiert den Entwicklungsstand bis in die 30 er Jahre und kann nicht unbedingt als Lückenhaft angesehen werden

35.745 m² Bruttogeschossfläche

34,33 geschätzt, noch keine detaillierten Angaben

Vor Umbau



# Promenadenbereich geplant

# 2

## Städtebauliche Situation

Überschlägliche Ermittlung der oberirdische wirksamen Bruttogeschossflächen BGF (m<sup>2</sup>) (ohne Keller, TG) der Baustruktur des Promenadenbereiches

Bewertung:

Bis 2007 erfolgte Neubauten, Verdichtungen 6.750 m<sup>2</sup>

geplant : B. Plangebiet 34.480

abzgl. ehem. Bestand 11.020

23.460 m<sup>2</sup> Verdichtung

64.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche



Fazit: Mit dem B-Plan ( 230 m Promenade) wird eine Bruttogeschossfläche ermöglicht, welche die gesamte 1. Reihe vom Fischerweg bis Seehof ( 750 m) incl. Orlopp und Meeresstrand hatte.

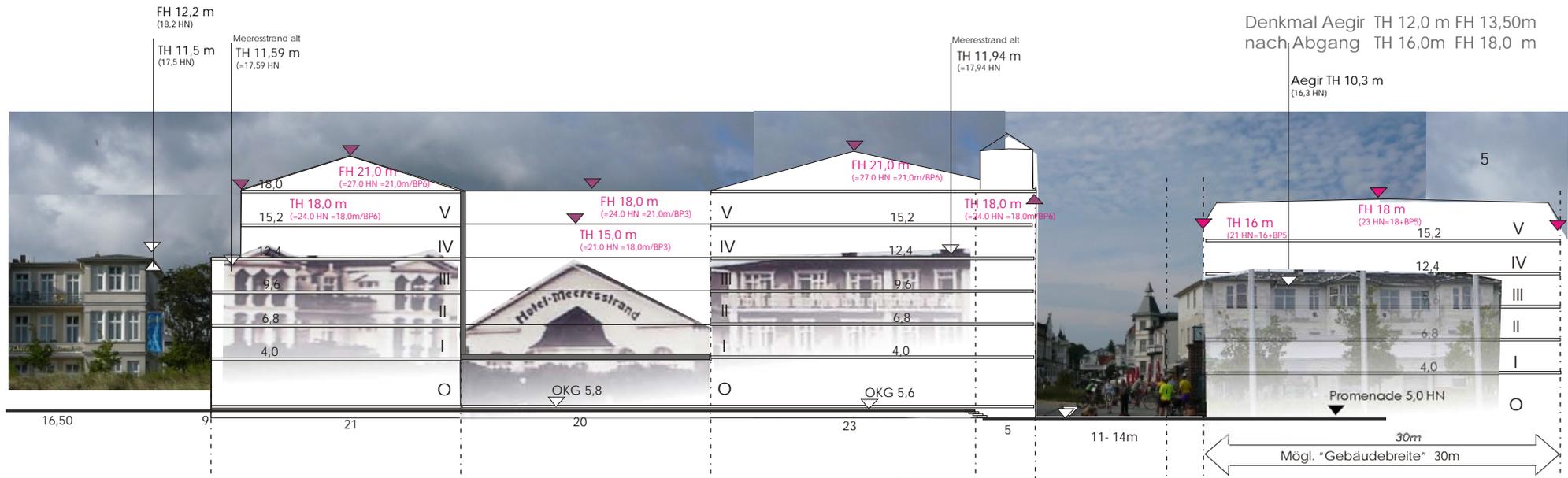


# Welche Besonderheiten bleiben unberücksichtigt ?

## Denkmalobjekte



Die Bäderarchitektur vereint unterschiedlichste Gebäudeformen und Charaktere. Dadurch wird die Bäderarchitektur prägend und unverwechselbar. Daraus ergibt sich auch die Begründung, weshalb einzelne **Denkmalobjekte** in diesem Bereich unbedingt erhalten werden müssen. Dies berücksichtigt der Bebauungsplan nicht und ermöglicht „nach Abgang eines Denkmalobjektes“ eine wesentliche höhere Grundstücksüberbauung.



# Welche Besonderheiten bleiben unberücksichtigt ?

5

## Saisonverlängerung



Das städtebauliche Ensemble des Promenadenbereiches der angrenzenden Hotels und der vorgelagerten eingeschossigen Cafe und Logierbereiche war so angelegt, dass die Frühjahres- und Herbstgäste Cafe und Promenade in der Sonne genießen konnten. Ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel der **Saisonverlängerung** ! Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Gestaltung nicht und führt eine Gebäudehöhe von 18 m bis an die Promenade heran. Der zentrale Promenaden- und Kurparkbereich wird verschattet, ab einem bestimmten Sonnenstand auch der Strand.



Bereich Aegir, Orlopp

Die Baugrenze bis VK Pavillion  
Traufhöhe geplant 16 m (Aegir) bzw. 18 m (Orlopp neu) über Promenade



Bereich Meeresstrand

Baugrenze bis Grundstücksgrenze  
chem. Traufhöhe 12 m - geplant 18 m

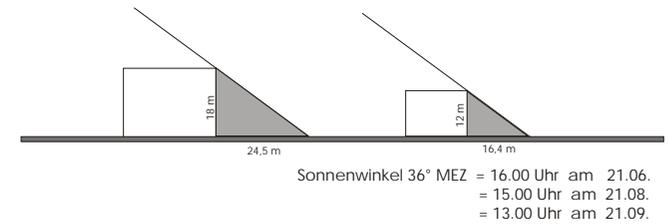
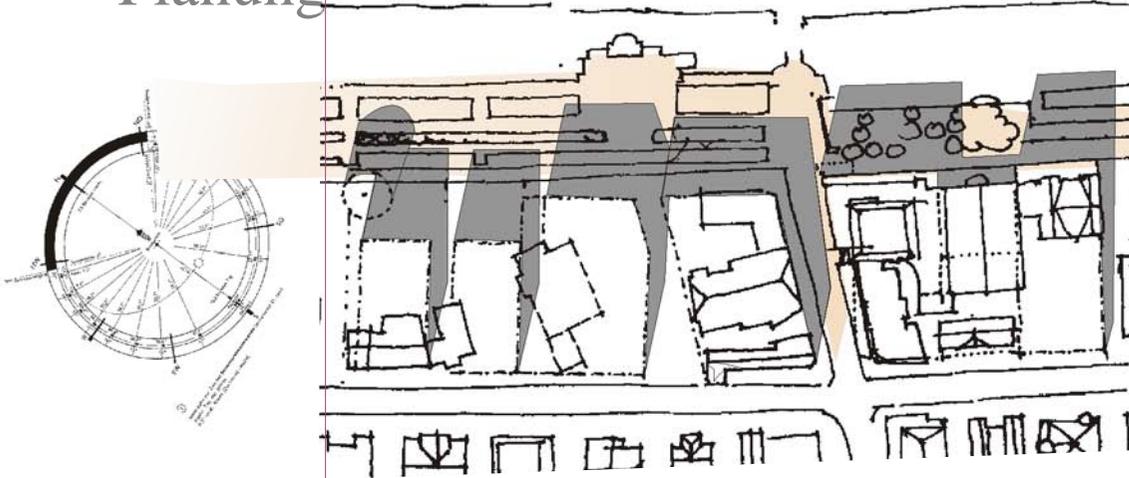
# Welche Besonderheiten bleiben unberücksichtigt ?

Promenadenverschattung bei 36° Sonnenstand

Auch bei relativ noch steilem Sonnenwinkel ist der Kurbereich bereits verschattet.  
Bisherige Freibereiche sowie auch der Konzertplatz liegen im Schatten.  
Traditionelle Nutzungen wie Kaffebereiche, Eis werden sich verlagern.

## Saisonverlängerung

### Planung



### Bestand



Die Qualitäten des Kurplatzes in Bansin sind bekannt.  
Fast immer Sonne auch zur Kaffezeit bis in den späten August

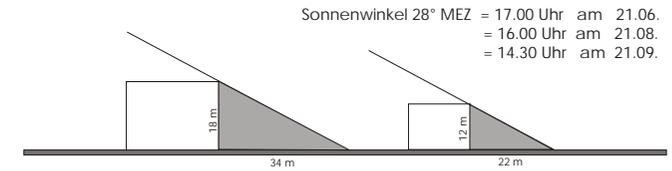
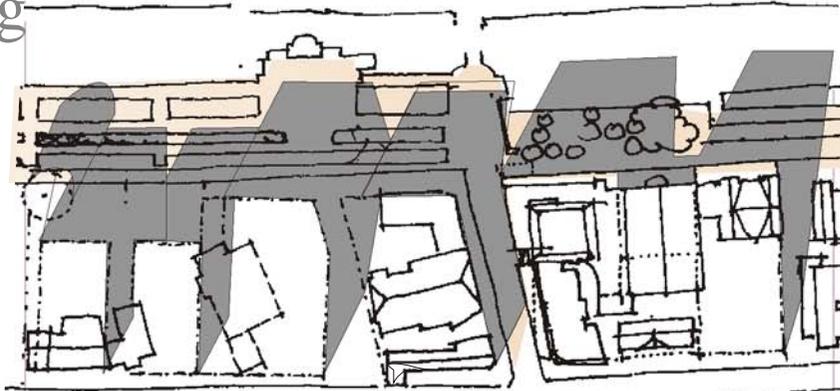
# Welche Besonderheiten bleiben unberücksichtigt ?

Promenadenverschattung bei 28 ° Sonnenstand

Mit steilerem Sonnenstand verändert sich der Charakter des Kurplatzes.

Abendliche Sonne bzw. Die nachmittagssonne im Herbst wird es nicht mehr geben.

## Planung



Durchschnittlich fast eine Stunde weiter zeigen sich die geplanten Qualitäten des Kurplatzes .  
Im Sommer noch bis in den Abend und im Herbst noch bis zum Nachmittag ist der Kurplatz besontt.  
Geplante aktive Saisonverlängerung!

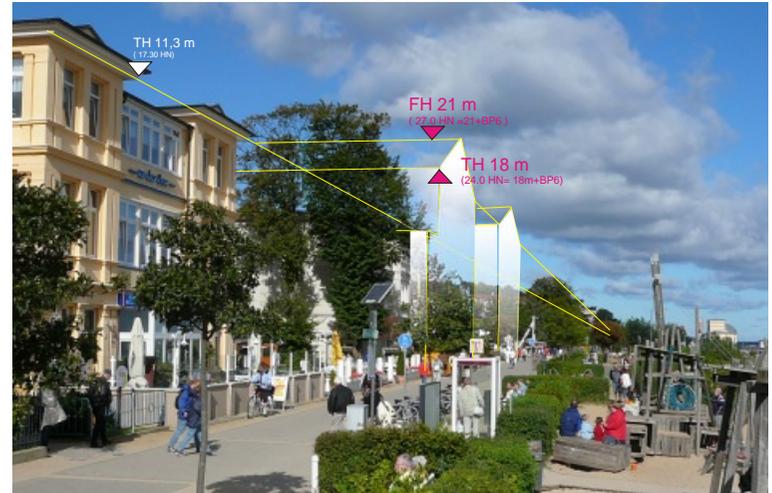
## Bestand



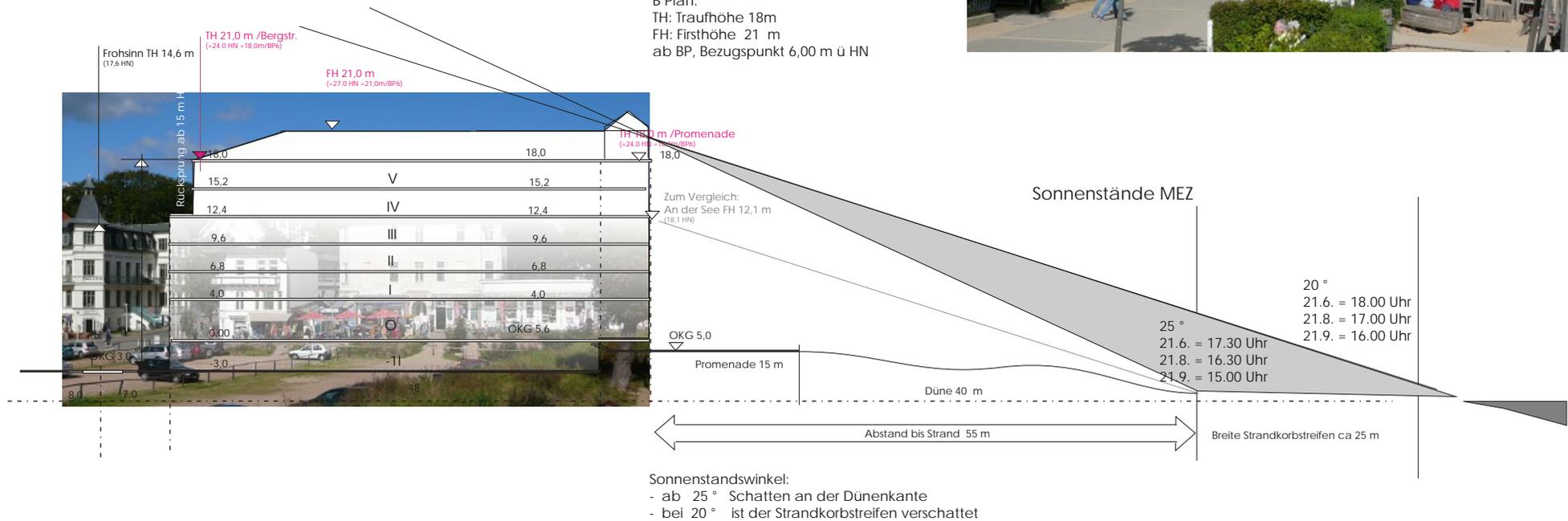
# Welche Besonderheiten bleiben unberücksichtigt ?

## Saisonverlängerung

### Strandverschattung ?



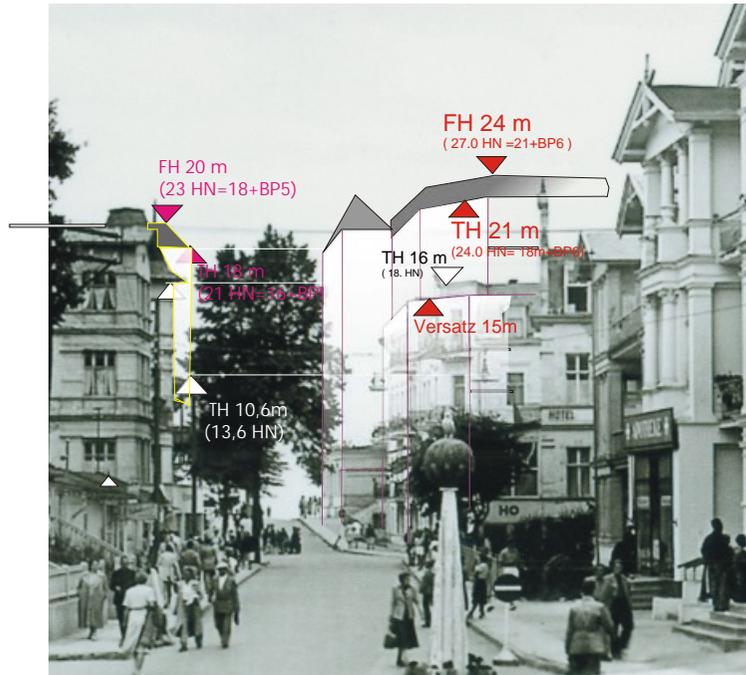
B Plan:  
TH: Traufhöhe 18m  
FH: Firsthöhe 21 m  
ab BP, Bezugspunkt 6,00 m ü HN



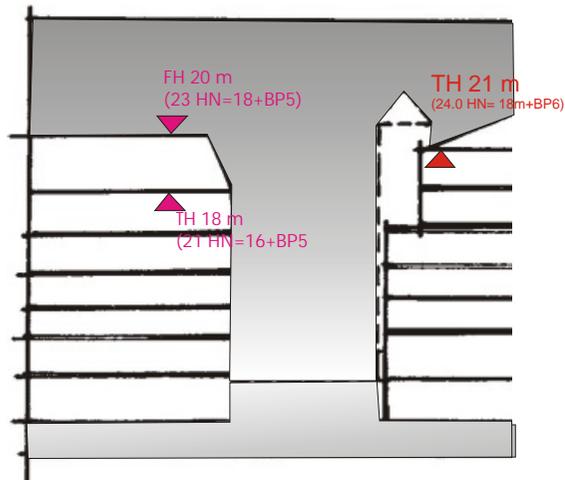
# Welche Besonderheiten bleiben unberücksichtigt ?

## Seestr. = Tor zum Meer

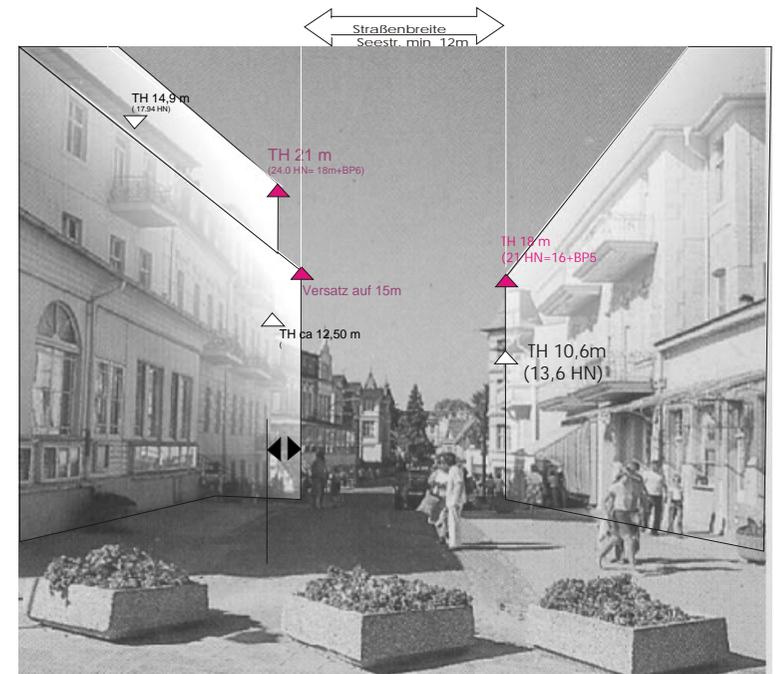
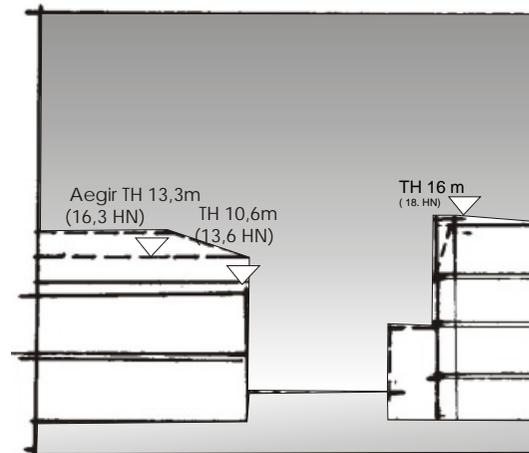
Die Seestraße ist für den Ort das Tor zum Meer . Die eingeschossigen Vorbauten vor Meeresstrand und Aegir bewirkten eine trompetenartige Öffnung der Seestraße, ähnlich übrigens wie in Ahlbeck. Dadurch strömte die Seeluft durch den Ort und prägt nicht nur die Luft sondern auch **das Flair des Seeheilbades**. Ebenso ermöglicht diese Seestraßenaufweitung den ankommenden Urlaubern den Blick auf das Meer und ist ganz einfach auch Hauptzugangsweg. Mit dem Bebauungsplan wird dieser Bereich verengt in der Breite ( von historisch 15m auf 12 m an der engsten Stelle) sowie auch mit den Gebäudeüberhöhungen optisch eingezwängt.



## Der Charakter des Promenadenzuganges



Straßenraumskizze



## Ein Grand Hotel für Bansin ?

Auch bei den vielen offenen Fragen, angefangen bei der bisherigen Orts- und Tourismusstruktur, der Erschließung bis zu den Platzreserven am Strand etc. ist die Idee eines Grand Hotels verlockend und würde den Bereich aufwerten. Zweifellos ein Gewinn für Bansin.

Dass diesem Gebäude eine Dominanz und Alleinstellungsmerkmal zugestanden wird, ist ebenso zweifelsfrei. Mit seiner Erscheinung sollte es jedoch den typischen Status der historischen Grand Hotels der Ostseeküste erfüllen. Es sollte sich von der umgebenden Bebauung abheben, aber auch Abstand und Freiraum gewähren.

Für die Seebäderarchitektur hat Bansin einen anspruchsvollen Ruf. Ein Grand Hotel sollte sich einreihen in klassischen Grands der Ostseeküste wie Heiligendamm, Binz, Sopot und ehemals Kaiserhof Atlantic Heringsdorf.