



Stadtplanungsamt

---

**Beschlussvorlage**

**Vorlagen-Nr.**  
**B-7129/2020**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	15.09.2020
Stadtverordnetenversammlung	06.10.2020

---

**Titel:**

**Förmliche Festlegung des Gebietes „Auf dem Sande,, als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB**

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Erhaltungsgebietes „Auf dem Sande“ (Erhaltungssatzung „Auf dem Sande“) wird beschlossen. (Anlage 1)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erhaltungssatzung ortsüblich bekannt zu machen.

---

**Finanzielle Auswirkung: [nein]**

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

---

**Veröffentlichungspflichtig**

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter

---

## Erläuterung/Begründung:

2017 wurde die Siedlung „Auf dem Sande“ in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Zur Umsetzung der sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen abgeleiteten Sanierungszielen beschloss die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 02.04.2019 die Sanierungssatzung „Auf dem Sande“.

Aufgrund der neuen Programmstruktur der Städtebauförderung ab 2020 wird das ehemalige Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in das neue Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ überführt. Dies erfordert die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als Satzung, um den Bundes- und Landesanteil der förderfähigen Kosten von jeweils 40 v. H. einzusetzen, so dass der kommunale Eigenanteil nicht über 20 v. H. hinausgeht (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020, Artikel 5 Abs. 3).

Die Siedlung „Auf dem Sande“ entstand als Ansiedlung für Arbeiter des direkt angrenzenden Industriegebiets. Als städtebauliches Zeugnis des Siedlungsbaus der Weimarer Zeit und als „Siedlung der Moderne“ ist sie von nationaler Bedeutung. Zwischen 1919 und 1930 entstand die heterogene Siedlung unter den Einflüssen des Gartenstadtideals als in sich abgeschlossener und eigenständiger Siedlungskörper.

Die Mehrheit der Gebäude sind als Einzeldenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburgs aufgeführt.

## Begrenzung des Erhaltungsgebietes

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst den Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Auf dem Sande“ und wird im Südosten um den Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus in den Straßen Alex-Sailer-Straße, Schieferling, Jüterboger Tor erweitert. Dieser Teilbereich war im Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen inbegriffen, wies jedoch aufgrund der Sanierungstätigkeit durch die Wohnungsgenossenschaft GWG keine städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB auf, die die Anwendung des Sanierungsrechtes gerechtfertigt hätten. Die Erhaltungssatzung gilt somit für den gesamten Bereich der denkmalgeschützten Siedlung.

## Rechtsfolgen

Die Festsetzung eines förmlichen Erhaltungsgebietes erzeugt wie in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet einen Genehmigungsvorbehalt bei der Errichtung, dem Rückbau, der Änderung und Nutzungsänderung bei der Stadt Luckenwalde. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin hat hierzu bei Vorhaben, bei denen nicht die Brandenburger Bauordnung Anwendung findet, der Stadtverwaltung einen formlosen Antrag zu stellen. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung und Bürgerfreundlichkeit soll ein kombiniertes Antrags- und Genehmigungsverfahren angewendet werden, welches gleichzeitig die sanierungsrechtliche Genehmigung und die Genehmigung nach Erhaltungssatzung beinhaltet.

Die Festlegung eines Erhaltungsgebietes auf Grundlage § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfordert die Analyse, Beschreibung und Begründung der erhaltenswerten städtebaulichen Eigenart (Stadtgestalt und Stadtbild). Dies geschah einerseits im Rahmen der Gestaltfibel 2003 sowie im Rahmen der Bestandsanalyse während der Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne § 141 BauGB zur förmlichen Festlegung der Sanierungssatzung, die am 02.04.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

### städtebauliche Eigenart der Stadtgestalt/Stadtstruktur

Die Bebauung ist im Parzellenrhythmus strukturiert erhalten, die Baufluchten entlang der öffentlichen Straßen sind unverändert geblieben. Prägnant für den Siedlungskörper ist auch das an der Rudolf-Breitscheid-Straße gelegene Torhaus, das durch die südlich anschließende Aufweitung eine Platzsituation schafft und mit dem L-förmigen Riegel an der Alex-Sailer-Straße ein Pendant findet. Im dazwischen befindlichen Straßenzug (Auf dem Sande) sind Doppel- und Reihenhäuser mit Nebengebäuden errichtet worden, die ausreichend große Parzellen für Ackerland im rückwärtigen Bereich aufwiesen. Auffällig ist hier in besonderer Weise die modulare Typenbaustruktur, die den Siedlungszusammenhang durch einheitliche Dach- und Fassadengestaltung unterstreicht.

Das als Arbeitersiedlung geplante Gebiet dient bis auf wenige Sonderbauten der Funktion „Wohnen“, so dass weitestgehend von einer homogenen Nutzung gesprochen werden kann. Neben den beiden Bildungseinrichtungen sind das ein Nahversorger- und Bürogebäude in der Jüterboger Straße und die denkmalgeschützten Gebäudekomplexe des Stadtbads und des ehemalige E-Werks an der Rudolf-Breitscheid-Straße.

### städtebauliche Eigenart des Stadtbildes

Die Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen blieben aufgrund der erhaltenen historischen Baukörper unverändert. Der überwiegende Gebäudebestand ist zweigeschossig ausgeführt. Dies betrifft insbesondere den Siedlungsrand.

Die Hausnummern 13 bis 28 und die Hausnummern 29 bis 52 „Auf dem Sande“ und die Gebäude des Grundweges stellen eine rhythmische Anordnung von eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie den dazugehörigen Nebengebäuden dar. Mehr als die Hälfte der Gebäude verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss. 80% der Gebäude stehen traufseitig zu Straße, wodurch die straßenseitig ausgeführten Gauben für das Siedlungsbild von hoher Bedeutung sind.

An der Rudolf-Breitscheid-Straße und die Hausnummern 1 bis 12 „Auf dem Sande“ wurden Reihenhäuser in Komposition mit dem Mietwohnungsbau des Torbogens, der dominierend die Siedlung prägt, konzipiert. Rhythmisch wurden giebelständige und traufständige Baukörper aneinandergereiht.

Die Alex-Sailer-Straße, der Schieferling und das Jüterboger Tor sind durch zwei- bzw. mehrgeschossigen Mietwohnungsbau der späten 20iger Jahre geprägt.

Die Bebauung der Rothestraße und teilweise „An den Giebeln“ ist ebenfalls durch zweigeschossigen Mietwohnungsbau gekennzeichnet, der jedoch Ende der 20iger Jahren gebaut wurde und zeitbezogen minimal abweichende Gestaltmerkmale aufweist.

### **Anlage:**

Anlage 1\_Erhaltungssatzung\_Auf dem Sande

Anlage 1\_zur\_Anlage1\_Auf dem Sande\_Erhaltungssatzung\_Lageplan