



Informationsblatt

Stand: Juni 2017

Information über Genehmigungspflichten für Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

Ihr Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereiches.

Der für diese Stadtgebiete zuständige **Bereich Stadterneuerung** weist darauf hin, dass für formal festgelegte Entwicklungsbereiche und Sanierungsgebiete das **besondere Städtebaurecht nach dem Baugesetzbuch (§§ 140ff BauGB)** gilt.

Auch wenn Bauvorhaben nach § 61 der Brandenburgischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist innerhalb des Geltungsbereichs einer Satzung des Sanierungsgebiets oder des Entwicklungsbereichs eine entwicklungs- bzw. sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Dies trifft auf alle baulichen Vorhaben zu, „welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs“. Diese Genehmigungspflicht entfällt erst mit Aufhebung der Satzung oder der Einzelentlassung eines Grundstückes.

Auf Grund der komplexen Bauvorschriften kommt es immer wieder vor, dass genehmigungsfrei errichtete Bauten nicht allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften genügen. Aus diesem Grund bieten wir Ihnen an, die Beratung des Bereiches Stadterneuerung **vor** Antragstellung in Anspruch zu nehmen, um Verstöße gegen sanierungs- bzw. entwicklungsrechtliche Ziele bzw. geltendes Planungsrecht zu vermeiden. So können noch Korrekturen erfolgen, welche nach Errichtung der Bauten sowohl für den Bauherrn als auch für die Verwaltung zeitaufwendig und teuer sein können.

Deswegen wenden Sie sich im Fall von den umseitig genannten Bauvorhaben bitte frühzeitig an:

Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6-10
Haus 1, Zi 234 (Sekretariat)
Tel.: 0331-289-3221
stadterneuerung@rathaus.potsdam.de

Namen und Telefonnummer der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den umseitig genannten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen finden Sie in der nachstehenden Tabelle.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter www.potsdam.de/stadterneuerung unter dem Reiter „Dienstleistungen“; alphabetisch unter „S“ „Sanierungs- und entwicklungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben“ bzw. von den zuständigen Mitarbeitenden (s. umseitige Telefonliste).





Einer schriftlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung der Landeshauptstadt Potsdam bedürfen die im § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Für städtebauliche Entwicklungsbereiche gilt dies nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB entsprechend:

- **Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (ab 30 m² Grundfläche, ab 2 m Höhe/Tiefe)**
- **Aussachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten (ab 30 m² Grundfläche)**
- **teilweise bzw. vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen**
- **erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen**

Zu den baulichen Vorhaben, die einer sanierungsrechtlichen bzw. entwicklungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, gehören u.a.:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (Carports, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenhäuser etc.)
- oberirdische Garagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze und deren Zufahrten sowie Versiegelungen durch Wege, Terrassen etc.
- Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden
- vor der Außenwand eines Gebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten oder Überdachungen
- Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen
- Masten und Antennenanlagen
- Gasbehälter, Wasserbecken, Schwimmbassins sowie Windenergieanlagen
- Mauern, Zäune und Einfriedungen
- Erkundungsgrabungen und -bohrungen für Bodenuntersuchungen
- Änderung von Fenstern und Türen, Gebäudehülle und Dach in Sanierungsgebieten und Block 27, an Denkmälern und in deren Umgebung. Dies kann auch dort in Entwicklungsbereichen gelten, wo für Neubauten in Bebauungsplänen textliche Festsetzungen zu Dacheindeckung, -form und -neigung sowie Farbgestaltung von Dach und Fassade getroffen wurden.

Für die Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche gelten Bebauungspläne. Diese sind unter <https://www.potsdam.de/bebauungsplaene> einsehbar. Die gültigen Sanierungs- und Entwicklungssatzungen finden sich unter <https://www.potsdam.de/satzungen-aus-dem-bau-und-planungsbereich>.

Stadterneuerungsgebiet	Sacharbeiter*in (Stand 2017)	0331/289- Durchwahl
Sanierungsgebiete		
Holländisches Viertel	Hr. Stöhr	-3243
2. Barocke Stadterweiterung	Hr. Stöhr	-3243
Potsdamer Mitte	Hr. Beyer / Hr. Ohst	-3229 / -3246
Schiffbauergasse	Fr. Straßberger	-3245
Am Kanal/ Stadtmauer	Fr. Straßberger	-3245
Sanierungsgebiete Babelsberg	Fr. Hain	-3215
Am Findling	Hr. Krampitz	-3242
Entwicklungsbereiche		
Entwicklungsbereich Bornstedter Feld	Hr. Claussen	-3247
Entwicklungsbereich Babelsberg	Fr. Humm	-3232
Block 27	Hr. Stöhr	-3243
Krampritz	Fr. Dammann	-3233