

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit diesem Flyer erhalten Sie umfangreiche Informationen zu unserem Sanierungsgebiet „Belm-Marktring“. Nehmen Sie den Flyer bitte zu Ihren Unterlagen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Bernhard Wellmann | Bürgermeister

Das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Mit dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden Kommunen bei der Stärkung ihrer Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne unterstützt. Es zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Ziel ist es, von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichen Leerständen, betroffene zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig zu stärken.

Die Ziele des Sanierungsgebietes Belm – Marktring

Mit der Sanierungsmaßnahme wird das Ziel verfolgt, den schleichenden Bedeutungsverlust der zentralen Funktionen des Gemeindezentrums aufzuhalten und Entwicklungen einzuleiten, die eine Gesundung des Zentrums bewirken. Hierzu zählen u.a.:

- Stärkung der Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktion
- Schaffung eines Kultur- und Bildungsangebotes
- Erhöhung der städtebaulichen Dichte
- Ansiedlung neuer Nutzergruppen
- Integration solitärer Nutzungen (Technikgebäude Telekom)
- Einrichtung von Möglichkeiten für Eventveranstaltungen

Die Qualität der öffentlichen Grünflächen und die mangelnde Grüngestaltung der Verkehrsräume soll ebenso verbessert werden, wie die wenig angenehme Aufenthaltsqualität im Zentrum, die unattraktiven Platzsituationen und die wenig ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone. Durch eine eigenständige Identität des Zentrums soll sich ein „Einkaufserlebnis“ einstellen, das ein positives Investitionsklima bewirkt.

Wie ist der aktuelle Stand?

Die Gemeinde Belm hat im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Ausweisung des Sanierungsgebietes ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich des Marktrings ausarbeiten lassen, welches städtebauliche Missstände festgestellt hat. Daraufhin hat der Rat der Gemeinde Belm am 09. Juli 2008 das Sanierungsgebiet „Belm-Marktring“ mit den im Plan gezeigten Abgrenzungen förmlich festgelegt. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 15. Juli 2008 wurde die förmliche Festlegung rechtsverbindlich.

Der städtebauliche Realisierungswettbewerb

Die Gemeinde Belm sieht in der gestalterischen Aufwertung ihres zentralen Bereiches die Chance und Aufgabe, für den Ort ein Identifikationsquartier zu gewinnen, das identitätsstiftend die Gemeinde Belm lebensvoll repräsentiert. Daher sind sieben Architektur- und Planungsbüros aufgefordert worden, Ideen und Lösungen zu entwickeln, um alternative bauliche Vorschläge für eine möglichst qualitätsvolle Neugestaltung der vorhandenen Freiflächen, Verkehrswege und Gebäude zu erhalten. Ziel soll es sein, die zentrale Mitte der Gemeinde Belm aufzuwerten und eine langfristige positive Entwicklung zu garantieren. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden Mitte Februar 2009 vorliegen.

Das Sanierungsverfahren/Der Sanierungsvermerk

Gemäß Satzung wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB Anwendung.

Zur Sicherung der Interessen der Gemeinde und der betroffenen Eigentümer wurde nach Beschlussfassung ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke im Sanierungsgebiet durch das Grundbuchamt eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB – zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Dabei kommen sowohl stadtplanerische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, ggf. aber auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Betracht. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder aber für steuerliche Vorteile) ist immer der Abschluss eines Modernisierungs-

vertrages zwischen der Gemeinde bzw. dem Sanierungsträger und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich (**bitte vor Beginn!**) beim Sanierungsträger, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden! Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Gibt es steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden. Vor Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Gemeinde abzuschließen. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann daher nicht übernommen werden.

Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Hier sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht zu nennen.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht, d.h. die betroffenen Bürger müssen der Gemeinde oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144/145 Baugesetzbuch. Danach müssen Eigentümer eine Genehmigung bei der Gemeinde einholen, wenn sie z. B.:

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- ein Gebäude errichten wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist.
- Werbeanlagen anbringen wollen,
- Gebäude abbrechen wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung oder -vereinigung vornehmen wollen.