



# STADT BAD NENNDORF

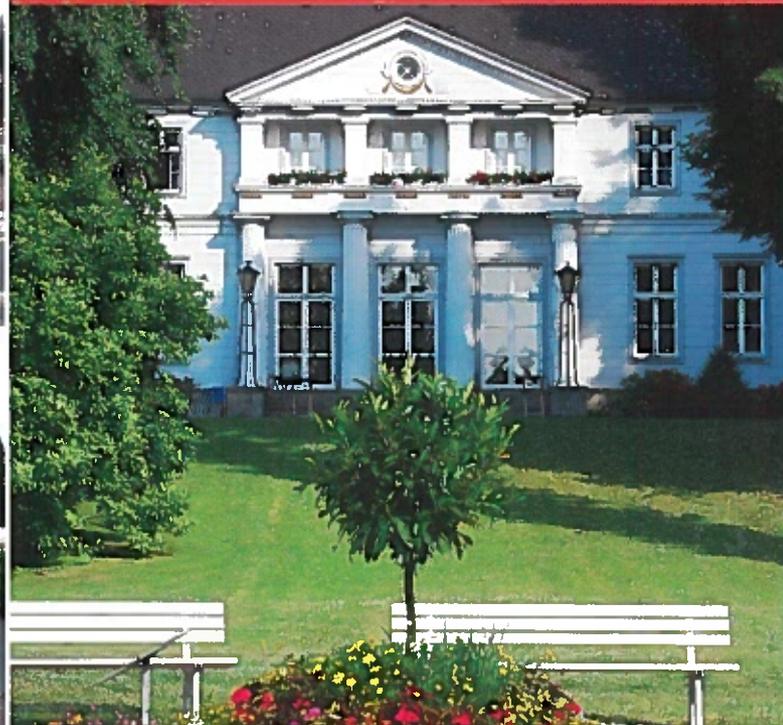
# 1

## Bürgerinformation

zum Sanierungsgebiet Stadtzentrum

## Einladung zur Bürgerversammlung

am 12. 1. 2009 ab 19.00 Uhr  
im Vereinsheim, Bahnhofstraße 65



## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Die Stadt Bad Nenndorf ist in das Städtebauförderprogramm des Bundes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. In diesem Förderprogramm erhalten Städte und Gemeinden finanzielle Unterstützung bei der Stärkung Ihrer Innenstädte. Um Ihnen die Planungen in Bad Nenndorf zu erläutern, erhalten Sie mit diesem Faltblatt erste wichtige Informationen zu unserem Sanierungsgebiet und für den 12. 1. 2009 eine Einladung zur ersten Bürgerversammlung. Wir würden uns sehr freuen, wenn sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger in den Arbeitsgruppen (Workshops) aktiv am Sanierungsprozess beteiligen. Wenn Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich an einen der Ansprechpartner die wir auf der Rückseite nennen und/oder nehmen Sie an einer der Veranstaltungen teil, wo Ihre Fragen beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gudrun Olk | Bürgermeisterin      Bernd Reese | Stadtdirektor

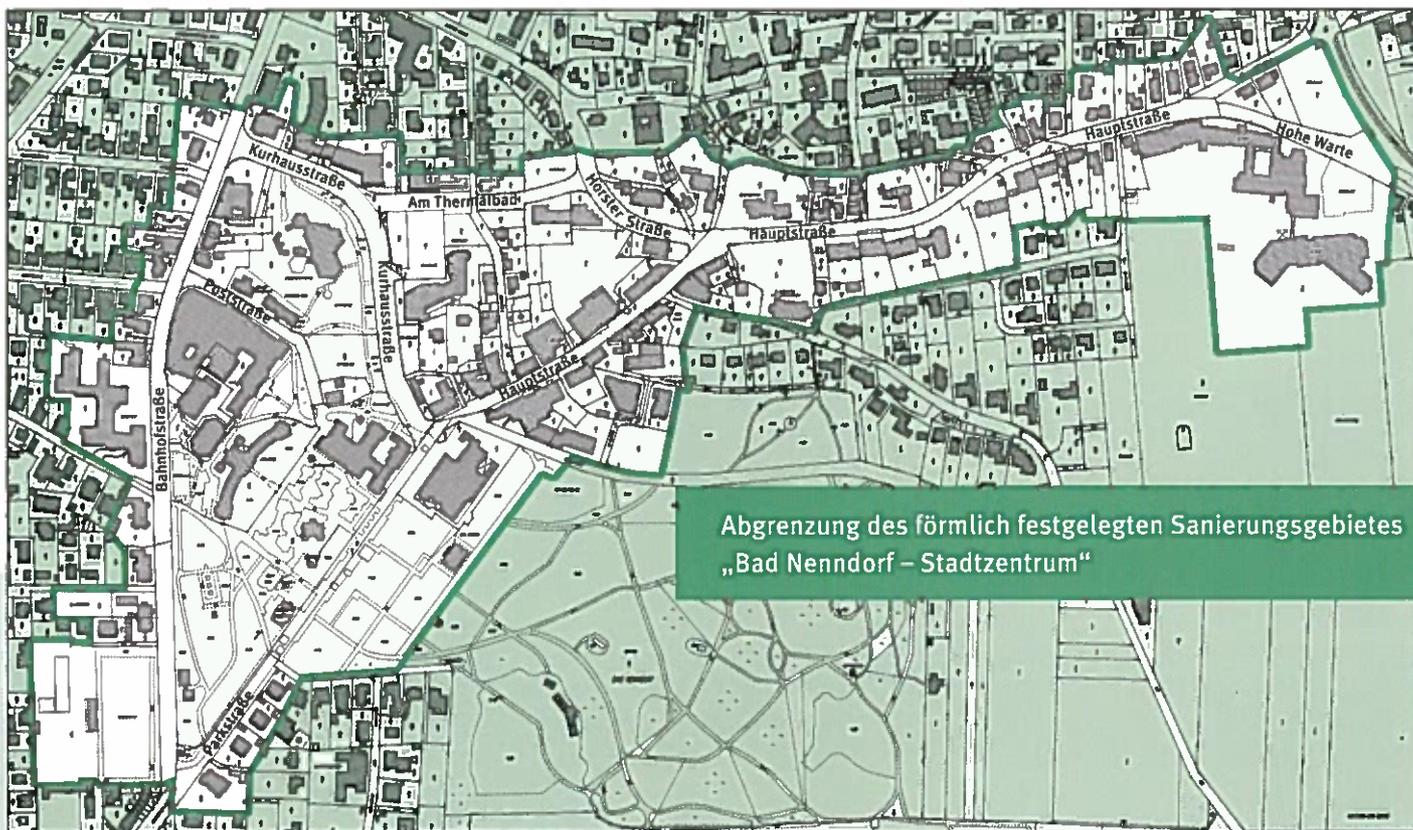
### Das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

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 Stadt Bad Nenndorf ist 2008 in das Förderprogramm aufgenommen worden.

### Die Ziele der Sanierung im Zentrum von Bad-Nenndorf

Ziel der Sanierung in Bad Nenndorf ist, entsprechend dem Förderprogramm, das Zentrum attraktiver zu gestalten und nachhaltig weiter zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind angedacht:

- die Ausbildung / Herstellung eines zentralen Platzes als Kommunikationszentrum und Platz für den Wochenmarkt und für Veranstaltungen
- Attraktivierung der Fußgängerzone (Hauptstraße) mit einer optischen Anbindung an die Promenade, Kurhaus- und Kampstraße
- Umgestaltung der Kurhausstraße zum verkehrsberuhigten Bereich
- Schaffung von dringend benötigten Parkplätzen durch den Neubau eines Parkhauses/einer Parkpalette
- Umgestaltung der Straße Am Thermalbad (gestalterische Aufwertung, Anlegen von Radwegen, Verbesserung der Grünanlagen)
- Umgestaltung der Kampstraße  
Aufwertung der Straße durch einen neuen Straßenbelag, soweit möglich, zusätzliche Grünflächen im Straßenraum
- Betonung des Zentrumseinganges im Osten  
Betonung der Platzsituation am Kreuzungspunkt Hauptstraße/Horster Straße, Attraktivierung des Straßenbereiches zwischen Kirche und Gemeindehaus
- Umgestaltung der Horster Straße  
Soweit möglich die Anlage eines Radweges sowie neue Grünanlagen (z. B. an Stelle des Aluminiumgeländers)
- Umgestaltung der Bahnhofstraße  
Betonung der Zentrumseingänge durch Oberflächengestaltung, Licht, Vegetation und der Anlage eines Radweges
- Neuordnung der Bereiche zwischen Hauptstraße und Am Thermalbad, um die Bebauung der Lücken durch private Investoren, z. B. mit Wohn- und Geschäftshäusern, zu initiieren
- Umgestaltung des ehemaligen Kurhauses
- Umgestaltung der Kurpromenade
- Aufwertung des Kurparks
- Sanierung des Schlösschen
- Sanierung des Landgrafenhauses
- Umgestaltung der Freifläche neben der Wandelhalle
- Umgestaltung der Poststraße zum verkehrsberuhigten Bereich
- Umbau der Hauptstraße im östlichen Bereich



Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bad Nenndorf – Stadtzentrum“

### Wie ist der aktuelle Stand ?

Zunächst sind im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes so genannte „Vorbereitende Untersuchungen“ im Zentrum durchgeführt worden. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden die städtebaulichen Missstände im Zentrum Bad Nenndorf konkret aufgezeigt und dem Rat die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes vorgeschlagen.

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2008 das Sanierungsgebiet „Bad Nenndorf – Stadtzentrum“ mit den im Plan gezeigten Abgrenzungen förmlich festgelegt. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 31.07.2008 wurde die förmliche Festlegung rechtsverbindlich.

Der nächste Schritt ist die Aufstellung eines „Städtebaulichen Rahmenplanes“. Im Rahmenplan werden die Ziele aus den Vorbereiteten Untersuchungen für das Zentrum von Bad Nenndorf konkretisiert und in den Folgejahren fortgeschrieben. Die Stadt Bad Nenndorf bietet ihren Bürgern die Möglichkeit am Rahmenplan mitzuarbeiten.

### Der Rahmenplan/ Ihre Mitarbeit ist gefragt !

Der Rahmenplan beschreibt Ziele für die städtebauliche Entwicklung in einer Stadt für einen längeren Zeitraum. Er fasst die Aspekte der künftigen Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung, private

und öffentliche Flächen, sonstige Flächennutzung), der verkehrlichen Entwicklung (fließender und ruhender Verkehr) und der gestalterischen Absichten in der Stadterneuerung zusammen.



An diesen Planungen können die Bürger von Bad Nenndorf mitarbeiten! In den folgenden Monaten finden „Workshops“ (Arbeitsgruppen) statt, in denen wir konkrete Planungen der Stadtsanierung in Bad Nenndorf erarbeiten. Z. B. wo sollte es Verbesserungen im Straßenverkehr geben? Wie könnten Grünflächen im Stadtgebiet aufgewertet werden? In welchen Bereichen kann man das Stadtbild von Bad Nenndorf verbessern? usw..

Auch wenn Sie nur wenig Zeit haben und nicht an jedem Treffen teilnehmen können, sind Sie als Teilnehmer in den Arbeitsgruppen jederzeit willkommen. Die Termine werden in der Tagespresse bekannt gegeben, stehen auf unserer Internetseite unter „Bekanntmachungen“. Nachfolgend ein paar wichtige rechtliche Hinweise im Rahmen des Sanierungsverfahrens in Bad Nenndorf:

### 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 die Grundbücher 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 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.

### 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. Diese Maßnahmen sind zum einen öffentliche Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, unter bestimmten Voraussetzungen können auch private Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet finanziell gefördert werden. Bei den privaten Maßnahmen ist u. a. eine Voraussetzung, dass es sich um stadtbildprägende Gebäude handelt. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Gemeinde 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 der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass vor der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Stadt abgeschlossen wird (auch wenn Sie keine Fördermittel erhalten!). Ohne einen Modernisierungsvertrag kann Ihnen keine Bescheinigung im Sinne des § 7h EStG ausgestellt werden.

Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich 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 Stadt 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.

## Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung ?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung kann bei der Stadt Bad Nenndorf, im Bauamt (siehe Rubrik Ansprechpartner) gestellt werden. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist um bis zu drei Monate verlängert werden.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (im Einvernehmen mit der Gemeinde) erteilt. In diesem Fall ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrages bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden.

Unter bestimmten Voraussetzungen darf die Genehmigungspflicht um zwei Monate verlängert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet, oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Gemeinde eine Versagungspflicht.

## Benötige ich zusätzlich eine Baugenehmigung ?

Die Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde ersetzt nicht eine notwendige Baugenehmigung. Der Bauherr im Sanierungsgebiet muss daher zwei Anträge stellen: Den Antrag auf Sanierungsgenehmigung seines Vorhabens gem. §§ 144 BauGB und den üblichen Bauantrag.

## Was sind Ausgleichsbeträge ?

Zum Abschluss der Sanierung haben Gemeinde und Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und

nach der Sanierung ergeben. Nach dem besonderen Städtebau-recht haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanie-rung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet keine Beiträge nach dem Kommunalen Abgabegesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (z. B. öffent-liche Straßen, Wege, Plätze etc.).

## Ihre Ansprechpartner

Sanierungsstelle Stadt Bad Nenndorf | Bauamt  
Rodenberger Allee 13 | 31542 Bad Nenndorf

**Yvonne Möpert**

E-Mail: [yvonne.moepert@bad-nenndorf.de](mailto:yvonne.moepert@bad-nenndorf.de)

Telefon: 0 57 23 / 7 04-43 | Fax 7 04-67

## Sanierungsträger:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Projektleiter: Gerhard Kohle

Anne-Conway-Straße 1 | 28359 Bremen

Telefon: 04 21 / 32 901-35 | Fax: 32 901-22

E-Mail: [GKohle@baubeconstadtsanierung.de](mailto:GKohle@baubeconstadtsanierung.de)



**BauBeCon**  
Sanierungsträger GmbH

## Herausgeber:

Stadt Bad Nenndorf

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Gestaltung: Dipl. Des. Petra Kamerowski

Stand: 01 | 2009

