

MERKBLATT

Gebietsabgrenzung

Ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zur Einrichtung einer Standortinitiative ist eine eindeutige und nachvollziehbare Gebietsabgrenzung, die den Bestimmungen des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) entspricht. Bei der Festlegung der Gebietsgrenzen spielen die Nutzung der Grundstücke sowie deren Lage bzw. Belegenheit eine ausschlaggebende Rolle. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass nur solche Grundstücke in eine Standortinitiative einbezogen werden, denen gemessen an den konkreten Zielen und Maßnahmen im Innovationsbereich bzw. -quartier entsprechende Vorteile erwachsen können. Schließlich müssen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer der Grundstücke bzw. die Erbbauberechtigten – vermittelt durch die Eigentümerinteressen – eine möglichst homogene Gruppe bilden.

1. Grundstücksnutzung

Das GSPI erlaubt die Einrichtung von Innovationsbereichen in Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren. Dabei muss das jeweilige Gebiet durch zentrumstypische Nutzungen wie Einzelhandel, Büro, Gewerbe, Praxen etc. geprägt sein. Es dürfen aber auch Nutzungen wie z. B. Wohnen oder für den Gemeinbedarf vorhanden sein, da sie ebenfalls zum zentrumstypischen Nutzungsmix beitragen.

Ähnliches gilt auch für Innovationsquartiere: Zwar werden diese in räumlich abgrenzbaren Wohnquartieren eingerichtet, Grundstücke mit einzelnen gewerblichen Nutzungen bzw. Dienstleistungen oder Einzelhandel, die vor allem der Nahversorgung des Wohnquartiers dienen, können jedoch ebenso innerhalb der Gebietsgrenzen liegen.

Bei gemischt genutzten Gebieten muss die Entscheidung darüber, ob ein Innovationsbereich oder Innovationsquartier eingerichtet werden soll, vor dem Hintergrund der Ziele und der geplanten Maßnahmen erfolgen. So können zum Beispiel auch in Gebieten mit einem überwiegenden Wohnanteil Innovationsbereiche eingerichtet werden, wenn die zentrumstypischen Nutzungen wie Einzelhandel oder Dienstleistungen das Gebiet ebenfalls prägen und die Zielsetzungen und Maßnahmen vorrangig der Verbesserung der Situation des Einzelhandels, der Dienstleisterinnen und Dienstleister und der Gewerbetreibenden dienen sollen. Dabei muss der gewerbliche Anteil möglichst gleichmäßig über alle Grundstücke verteilt sein, so dass alle Grundstücke von den Maßnahmen profitieren können. Rein dem Wohnen vorbehaltene Grundstücke in solchen Gebieten können Bestandteil des Innovationsbereichs sein, wenn zu erwarten ist, dass sie von den Maßnahmen ebenfalls profitieren können.

Hat die Nutzung eines Grundstücks überhaupt keinen Bezug zur Standortinitiative und das Grundstück somit absehbar von keiner der geplanten Maßnahmen einen Vorteil, ist es bei einer Randlage nicht in das Gebiet der Standortinitiative aufzunehmen. Liegt das Grundstück hingegen mitten im Gebiet der Standortinitiative, ist § 5 Absatz 1 GSPI zu beachten. Demnach sind abgabenpflichtige Grundstücke i. S. d. GSPI Grundbuchgrundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer und Grünflächen sowie solche Flächen, deren wirtschaftliche Nutzung nicht zulässig ist oder die offensichtlich von keiner der geplanten

Maßnahmen einen Vorteil haben. Diese als Ausnahmen definierten Flächen liegen zwar innerhalb der Gebietsgrenzen einer Standortinitiative, sind jedoch von der Abgabepflicht ausgenommen. Dabei ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht zulässig, wenn sie durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. Bauplanungsrecht, Natur- und Landschaftsschutzrecht, Verkehrsrecht) ausgeschlossen ist. Aber auch Grundstücke, die wirtschaftlich genutzt werden, können im Ausnahmefall von der Abgabepflicht ausgenommen sein und zwar dann, wenn sie in einer Form genutzt werden, die von keiner der Maßnahmen der Standortinitiative profitiert. U.a. kann es sich dabei um Gemeinbedarfsnutzung oder um Grundstücke handeln, auf denen sich Pumpwerke, Umspannstationen, Mobilfunkmasten oder bauliche Nutzungen befinden. Ob ein solches Grundstück jedoch tatsächlich gem. § 5 Absatz 1 GSPI von keiner der Maßnahmen der Standortinitiative profitiert, muss im Einzelfall geprüft werden.

2. Lage

2.1 Belegenheit eines Grundstücks

Grundstücke, die keine Adresse und keine Zuwegung im Gebiet der Standortinitiative haben, sollen grundsätzlich nicht in die Gebietsabgrenzung einbezogen werden, denn es ist davon auszugehen, dass ihnen keine Vorteile durch die BID- bzw. HID-Maßnahmen erwachsen.

2.2 Grundstücksteilung

Grundsätzlich sollten Grundstücke in vollem Umfang in das Gebiet der Standortinitiative aufgenommen werden. Allerdings hat sich in der Praxis gezeigt, dass eine Gebietsabgrenzung, die sich ausschließlich an den Grundstücksgrenzen orientiert, Probleme verursachen kann. Gemäß § 5 Absatz 2 Satz 2 GSPI können deshalb Grundstücke ausnahmsweise auch nur zu einem Teil in den Bereich einer Standortinitiative einbezogen werden, wenn der außerhalb der Standortinitiative verbleibende Teil des Grundstücks von keiner der BID- bzw. HID-Maßnahmen einen erheblichen Vorteil hat. Diese Möglichkeit der teilweisen Hereinnahme von Grundstücken in die Standortinitiative kann aus Gründen der größtmöglichen Beitragsgerechtigkeit notwendig sein, um so die Abgabepflicht auf diejenigen Grundstücksteile zu beschränken, deren Lage die Standortinitiative voraussichtlich und typischerweise dauerhaft verbessert. Unter anderem können folgende Gründe für eine solche anteilige Berücksichtigung von Grundstücken sprechen:

- Die Zuwegung des Grundstücksteils, das nicht Teil der Standortinitiative wird, erfolgt über eine Straße, die sich außerhalb des Innovationsbereichs bzw. -quartiers befindet. Eine Wegeverbindung zwischen den Grundstücksteilen besteht nicht.
- Die Grundstücksteile, die sich innerhalb bzw. außerhalb der Standortinitiative befinden, werden wirtschaftlich unterschiedlich genutzt.
- Die Grundstücksteile, die sich innerhalb bzw. außerhalb der Standortinitiative befinden, bilden keine bauliche Einheit und es ist keine bauliche Verbindung zwischen den Grundstücksteilen vorhanden. Dies kann der Fall sein, wenn sich verschiedene, nicht miteinander verbundene Gebäude auf dem Grundstück befinden oder Gebäudeteile insbesondere durch Brandschutzmauern getrennt sind.

3. Gruppenhomogenität

Werden mehrere Straßenzüge bzw. nach anderen Kriterien abgrenzbare, strukturell unterschiedliche, jedoch einem Zentrum zugehörige Teile in einem Gebiet zusammengefasst (z. B. mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten wie Dienstleistung / Einzelhandel oder unterschiedlicher Frequentierung), ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, ob die Homogenität der Eigentümerinteressen gewahrt ist. Wird eine außergewöhnliche Häufung von Ablehnungen der Abgabepflichtigen spätestens im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Antrags in einem Gebietsteil festgestellt, das sich strukturell vom übrigen Gebiet unterscheidet, so kann dies ein Indiz für eine fehlende Gruppenhomogenität sein. Wird trotz der Ablehnungen

das Nichtzustimmungsquorum nicht erfüllt, ist zu prüfen, ob dieses bei Einrichtung eines Innovationsbereichs nur in diesem bestimmten Gebietsabschnitt erfüllt worden wäre. Ist dies der Fall, ist der betroffene Bereich aus der Gebietsabgrenzung herauszunehmen. Anderenfalls würde das mit den Zustimmungs- bzw. Nichtzustimmungsquoren eingerichtete Schutzkonzept des Gesetzes konterkariert werden.

4. Verfahren zur Festlegung der Gebietsabgrenzung

4.1 Anforderung an Karte und Grundstücksliste zur Festlegung der Gebietsabgrenzung

Die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger fertigt eine Karte an, auf der die Gebietsabgrenzung der Standortinitiative eingezeichnet ist. Als Grundlage sind die offiziellen Liegenschaftskarten der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) zu verwenden, die entweder (gebührenpflichtig) über den Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) oder (gebührenfrei) auf dem Geoportal der FHH (<https://geoportal-hamburg.de/geo-online/>)¹ zu finden sind. Zur Verfahrensbeschleunigung sind folgende Maßgaben zu beachten: Die Kartengrundlage darf nicht älter als zwei Monate sein, wird im pdf-Format eingereicht und muss mit Überschrift, Legende, Maßstabsleiste, Datum und Nordung versehen sein. Das Gebiet der Standortinitiative muss sich optisch eindeutig von den umliegenden Flurstücken abheben.

Auf einem Ausdruck müssen die Flurstücksgrenzen und die Grenzen der Standortinitiative erkennbar und voneinander unterscheidbar sein. Gemarkung, Flurstücksnummern, Hausnummern und Straßennamen, sowohl der Straßen im Gebiet als auch der angrenzenden Wege müssen erkennbar sein. Umliegende Flurstücke, sowie der öffentliche Grund mit Flurstücksnummern, müssen ebenfalls auf der Karte dargestellt werden. Insbesondere, wenn ein Grundstück nur teilweise im Gebiet der Standortinitiative liegt, muss auch der übrige Teil des Grundstücks sichtbar sein. Die Trennung bzw. Teilung muss nicht nur exakt erkennbar sein, sondern auch bemaßt.

Zusätzlich zur Karte muss die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger eine Liste aller abgabenpflichtigen Grundstücke, inkl. Gemarkung, Flurstücksnummern, Adressen sowie der einzubeziehenden Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse (siehe auch Merkblatt Ermittlung der Geschosshöhen) sowie der Bodenrichtwerte nach § 5 Absatz 5 Satz 1 GSPI einreichen. Die abgabenpflichtigen Grundstücke in der Grundstücksliste müssen mit den abgabenpflichtigen Grundstücken in der Karte identisch sein. Die Liste ist mit einem Datum zu versehen.

4.2 Verfahrensablauf und Zuständigkeiten bei der Festlegung der Gebietsabgrenzung

Die Gebietsabgrenzung wird in einer möglichst frühen Phase der Vorbereitung einer Standortinitiative in folgendem Verfahren festgelegt:

- Die potenzielle Aufgabenträgerin bzw. der potenzielle Aufgabenträger unterbreitet der Aufsichtsbehörde einen Vorschlag auf Basis der unter 4.1 aufgeführten Karte und einer Aufstellung der zu berücksichtigenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Die Aufsichtsbehörde prüft diese und vereinbart bei Bedarf eine Ortsbesichtigung mit der Aufgabenträgerin bzw. dem Aufgabenträger, an der ggf. Mitglieder der BID- / HID-Initiative oder Vertreterinnen und Vertreter des zuständigen Bezirksamts teilnehmen.

¹ Die Nutzung der Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems aus dem Geoportal unterliegen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“. Bei der Nutzung ist erstens sicherzustellen, dass der LGV als Bereitsteller der Daten genannt wird, zweitens dass der Vermerk „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 genannt wird und drittens, dass ein Verweis auf das Geoportal erfolgt.

- Die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger fertigt ein Protokoll über diesen Termin und seine Ergebnisse an und versendet es an alle Beteiligten. Damit gilt die Gebietsabgrenzung für alle Beteiligte als abgestimmt. Bei nachträglichen Änderungen der Gebietsabgrenzung kann das Verfahren wiederholt werden.
- Auch für Folge-BIDs bzw. -HIDs ist dieselbe Vorgehensweise anzuwenden.

4.3 Verfahren zur Erstellung der Grundstücksliste

Die Daten für die unter § 5 Absatz 3 Ziffer 3 GSPI genannte Aufstellung der betroffenen Grundstücke sind für die Höhe der von den Abgabepflichtigen zu zahlenden Abgaben relevant. Es soll damit den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern bzw. Erbbauberechtigten ermöglicht werden, spätestens im Rahmen der öffentlichen Auslegung die jeweilige finanzielle Belastung absehen zu können. Diese Daten müssen deshalb verlässlich sein. Solche Verlässlichkeit bietet die „Antragsunterlage gemäß § 5 Absatz 3 des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen“, die durch die Aufgabenträgerin bzw. den Aufgabenträger beim LGV zu beantragen ist.

Diese Auskunft ist über das E-Mail-Funktionspostfach gutachterausschuss@gv.hamburg.de zu beantragen. Als Grundlage für die Auskunft ist die Gebietsabgrenzung sowie die Liste der abgabepflichtigen Grundstücke innerhalb der Abgrenzung dem Anhang beizufügen. Grundstücksteilungen sind in Bezug auf den zum Grenzverlauf zu erläutern, so dass die Abmessung der abgabepflichtigen Grundstücksflächen hinreichend genau erfolgen kann. Der LGV ergänzt die Daten um Geschoss- und Flächenangaben sowie den Bezugsbodenwert. In der Antragsunterlage macht er außerdem über die Angabe der Grundbuchblattnummer und der laufenden Nummer des Grundstücks im Grundbuch kenntlich, welche Flurstücke zum selben Grundstück gehören. Er überprüft zudem, ob die Liste der Aufgabenträgerin bzw. des Aufgabenträgers auch alle Flurstücke enthält.

Für die Erstellung der Antragsunterlage wird der LGV gemäß gültigem Preis- und Leistungsverzeichnis pauschal vergütet. Um einen erhöhten Aufwand beim LGV, z. B. durch spätere Änderungen der Gebietsabgrenzung, zu vermeiden, soll nur die bereits im unter 4.2 beschriebenen Verfahren abgestimmte Gebietsabgrenzung verwendet und mögliche Unklarheiten in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde beseitigt werden. Um für die Antragsstellung eine möglichst hohe Aktualität der Daten zu gewährleisten, wird zudem empfohlen, die Unterlage in zeitlicher Nähe zur Beantragung der Standortinitiative zu beauftragen. Die Daten des LGV geben jeweils den tatsächlichen Bestand an Geschossen auf dem Grundstück an, wie es im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ausgewiesen ist. Es kann sein, dass es sich bei den Geschossen auf einem Grundstück jedoch nur um einen unerheblichen Überbau von einem Nachbargrundstück handelt, welcher nach § 9 Absatz 5 und 6 GSPI nicht für das überbaute Grundstück heranzuziehen ist, sodass die Daten ggf. korrigiert werden müssen.

Stand: 6. März 2023

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Neuenfelder Straße 19 | 21109 Hamburg

E-Mail: bid@bsw.hamburg.de

www.hamburg.de/bid