

MERKBLATT

Gebietsabgrenzung

Vorbemerkung: Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Innovationsbereiche nach den Vorschriften des GSED. Sie gelten sinngemäß für Innovationsquartiere, die nach den Regelungen des GSW eingerichtet wurden.

Ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zur Einrichtung eines Innovationsbereichs ist eine eindeutige und nachvollziehbare Gebietsabgrenzung, die den Bestimmungen des GSED 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 einen Innovationsbereich einbezogen werden, denen gemessen an den konkreten Zielen und Maßnahmen im Innovationsbereich entsprechende Vorteile erwachsen können. Schließlich müssen die Grundeigentümer – vermittelt durch die auf ihren Grundstücken ausgeübte Nutzung – eine möglichst homogene Gruppe bilden.

1. Grundstücksnutzung

Das GSED erlaubt die Einrichtung von Innovationsbereichen in Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren. Dabei müssen in dem jeweiligen Gebiet die entsprechenden zentrumstypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Büro, Gewerbe, Praxen etc. den Schwerpunkt bilden. Nutzungen wie z.B. Wohnen oder Gemeinbedarfsnutzungen dürfen, da sie auch zum zentrumstypischen Nutzungsmix beitragen, ebenfalls vorhanden sein, müssen allerdings von untergeordneter Bedeutung sein. Hat die Grundstücksnutzung überhaupt keinen BID-Bezug, ist der Grundstückseigentümer u.U. von der Abgabe zu befreien oder das Grundstück aus dem Gebiet herauszunehmen (siehe Punkt 3.).

Ähnliches gilt auch für Innovationsquartiere: Zwar bezieht sich das GSW auf Wohnquartiere, Grundstücke mit einzelnen gewerblichen Nutzungen bzw. Dienstleistungen oder Einzelhandel, die vor allem der Nahversorgung des Wohnquartiers dienen, können jedoch ebenso innerhalb der Gebietsgrenzen liegen.

2. Lage

2.1 Belegenheit eines Grundstücks

Grundstücke, deren Erschließung nicht aus dem Innovationsbereich erfolgt, sollen grundsätzlich nicht in die Gebietsabgrenzung einbezogen werden, denn es ist davon auszugehen, dass ihnen keine Vorteile durch BID-Maßnahmen erwachsen.

2.2 Herausnahme von Teilen eines Grundstücks aus einem Innovationsbereich

Grundsätzlich sollten Grundstücke in vollem Umfang in einen Innovationsbereich aufgenommen werden. Allerdings hat sich in der Praxis gezeigt, dass eine Gebietsabgrenzung, die sich ausschließlich an den Grundstücksgrenzen orientiert, Probleme verursachen kann. Unter bestimmten Umständen können daher Teile eines Grundstücks aus einem Innovationsbereich herausgenommen werden. Mögliche Kriterien für die Herausnahme sind:

- Die Zuwegung des Grundstücksteils, das nicht Teil des Innovationsbereichs wird, erfolgt über eine Straße, die sich außerhalb des Innovationsbereichs befindet. Eine Wegeverbindung zwischen den Grundstücksteilen besteht nicht.
- Die Grundstücksteile, die sich innerhalb bzw. außerhalb des Innovationsbereichs befinden, werden wirtschaftlich unterschiedlich genutzt.
- Die Grundstücksteile, die sich innerhalb bzw. außerhalb des Innovationsbereichs befinden, bilden keine bauliche Einheit und es ist keine bauliche Verbindung zwischen den Grundstücksteilen vorhanden.

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 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

Die Gebietsabgrenzung wird in folgendem Verfahren festgelegt:

- Der potenzielle Aufgabenträger bzw. die BID-Initiative unterbreitet einen Vorschlag,
- dieser wird in einem Termin – ggf. im Rahmen einer Ortsbesichtigung - unter Beteiligung des Aufgabenträgers / der BID-Initiative, der BSU, des zuständigen Bezirksamts und der Finanzbehörde geprüft,
- dabei werden u.a. mögliche Befreiungstatbestände für in Frage kommende Grundstücke erörtert und
- das Bezirksamt teilt abschließend dem Aufgabenträger mit, ob die Gebietsabgrenzung in der vorgeschlagenen Form den Anforderungen des GSED entspricht oder ob Modifikationen erforderlich sind.

Stand: Juni 2014