

## Urbane Gebiete sind auch in Stadtrandlagen zulässig

**Öffentliches Recht.** Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist nicht auf die Innenstadt begrenzt, sondern auch am Stadtrand zulässig, auch als Neuplanung.

OVG Koblenz, Urteil vom 11. Mai 2022,  
Az. 8 C 10646/21.OVG

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Hellriegel  
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

### DER FALL

Die Antragssteller wenden sich mit Normenkontrollanträgen gegen einen Bebauungsplan, der am Stadtrand von Ludwigshafen ein mehrfach untergliedertes Urbanes Gebiet festsetzt. In den verschiedenen Bereichen sollen unter anderem Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zu-

zulässig sein. Gegenwärtig befinden sich in dem Gebiet ein Bestandsgebäude und eine unbebaute Fläche, auf der früher eine Lagerhalle stand. Gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wenden die Antragssteller ein, dass ein solches Gebiet nur bei vorhandenen Bebauungsbeständen oder Gemengelage festgesetzt werden könnte.

### DIE FOLGEN

Das OVG Koblenz sah die Normenkontrollanträge als unbegründet an. Die Festsetzung des Urbanen Gebiets war von der Ermächtigung nach § 6a BauNVO gedeckt. Zwar ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf die städtische Innenentwicklung ausgerichtet. Allerdings ist der Anwendungsbereich der Norm nicht auf bebaute Bereiche beschränkt. Somit kommen sowohl die erstmalige Ausweisung eines Baugebiets als auch die Festsetzung

eines solchen Gebiets am Stadtrand in Betracht. Außerdem sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Gemeinde die Ausweisung eines Urbanen Gebiets nur vorgeschoben hat, um ein reines Wohngebiet zu ermöglichen, bei dem die geringen Immissionswerte umgangen werden. Zwar liegt ein planerischer Schwerpunkt auf der Wohnbebauung. Doch die für ein Urbanes Gebiet charakteristischen Hauptnutzungsarten sind weiter zulässig.

### WAS IST ZU TUN?

Das Urteil des OVG schließt sich an eine Entscheidung des VGH Bayern an, die ebenfalls einen breiten Anwendungsbereich des Urbanen Gebiets bejaht (Az. 1 CS 19.882). Denn der VGH erachtete die Festsetzung eines Urbanen Gebiets in kleineren und mittleren Kommunen als zulässig. Damit ist der Weg für eine breite Ausweisung Urbaner Gebiete frei, die den Vorteil haben, dass sie über hohe Orientierungswerte bei der Grundflächenzahl und der Geschlossflächenzahl verfügen. Urbane Gebiete können sowohl in kleineren, mittleren und großen Gemeinden

als auch am Stadtrand oder auf nicht bebauten Flächen festgesetzt werden. Dessen ungeachtet gilt weiterhin stadtplanerisch der Vorrang der Nachverdichtung und Innenentwicklung, insbesondere auch um das 30-ha-Ziel der Bundesregierung zu erreichen. Danach sollen ab 2030 nur noch maximal 30 ha pro Tag versiegelt werden. Aktuell wird noch doppelt so viel versiegelt, weshalb der gesetzgeberische Auftrag aus § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verfehlt wird, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. (redigiert von Anja Hall)