

## Entwicklungsmaßnahme bleibt trotz anderer Möglichkeiten zulässig

**Öffentliches Recht.** Gemeinden dürfen auf das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zurückgreifen, wenn sich die Planungsziele mit den üblichen Mitteln des Bauplanungsrechts nicht verlässlich umsetzen lassen.

*OVG Berlin-Brandenburg, Urteile vom 26. Februar 2026, Az. OVG 10 A 8.20 u.a.*

*Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Hellriegel  
Rechtsanwälte*



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

### DER FALL

Das OVG hatte über mehrere Normenkontrollanträge gegen die Entwicklungs-bereichsverordnung „ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ zu entscheiden. Das Land Berlin verfolgt dort die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit rund 1.800 Wohnungen, Schulen sowie Gewerbe auf einer weitgehend brachliegenden Fläche. Die Antragstellerinnen, die Eigentümerinnen betroffener Grundstücke sind,

wandten sich gegen die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Sie machten insbesondere geltend, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung lägen nicht vor (§ 165 BauGB). Die Entwicklungsziele könnten auch durch mildere Mittel wie Bebauungspläne, städtebauliche Verträge oder Sanierungsmaßnahmen erreicht werden. Zudem rügten sie Eingriffe in ihr Eigentum.

### DIE FOLGEN

Das OVG hat die Normenkontrollanträge im Wesentlichen zurückgewiesen und die hohen Anforderungen an städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen konkretisiert. Nach Auffassung des Gerichts rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme. Entscheidend war dabei insbesondere die Größe, Komplexität und stadtentwicklungspolitische Bedeutung des Vorhabens. Das Gericht stellte klar, dass die Entwicklungsmaßnahme nicht schon deshalb unverhältnismäßig ist, weil theoretisch andere Instrumente des Städtebaurechts zur Verfügung

stehen. Maßgeblich sei vielmehr, ob diese Instrumente die angestrebte Entwicklung tatsächlich gleichwertig gewährleisten könnten. Nach Auffassung des Senats fehlte es daran auch deshalb, weil die betroffenen Eigentümer nicht bereit waren, ihre Grundstücke zu den vor der Entwicklung bestehenden Bodenwerten zu veräußern. Der Ordnungsgeber habe schließlich die Belange der betroffenen Eigentümer und auch sonst alle Gesichtspunkte für und gegen die Maßnahme sorgfältig in die Abwägung eingestellt.

### WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung stärkt die Bedeutung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Instrument für großflächige Quartiersentwicklungen. Sie dürfte Kommunen Rückenwind geben, komplexe Stadtentwicklungsprojekte auch gegen erheblichen Widerstand einzelner Eigentümer durchzusetzen. Für Grundstückseigentümer zeigt die Entscheidung, dass das OVG den Berliner Bezirken bei der

Wahl städtebaulicher Instrumente einen weiten Spielraum zugesteht. In der Praxis wird es daher künftig noch wichtiger sein, frühzeitig belastbare Kooperationen zwischen öffentlicher Hand und Eigentümern zu entwickeln, um die angestrebten Entwicklungsziele gemeinsam umzusetzen und die einseitige Festlegung eines Entwicklungsbereichs zu verhindern.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)