

## Zwei Nutzungsarten reichen für ein Urbanes Gebiet

**Öffentliches Recht.** Ein Urbanes Gebiet erfordert nur zwei Hauptnutzungen. Das sind zum einen Wohnen sowie zum anderen Gewerbe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Kommunen sollten diese in ihren Plänen festhalten.

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15. Mai 2025, Az. 10 D 203.22.NE

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Hellriegel  
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

### DER FALL

Auf einem zentral gelegenen, ehemaligen Krankenhausareal plante eine Stadt ein verdichtetes Gebiet mit einem Urbanen Gebiet, Einzelhandel, Praxen und Wohnungen. Ein Anwohner griff den B-Plan im Normenkontrollverfahren an. Er rügte die Wahl des beschleunigten Verfahrens, den Einsatz eines Angebotsbebauungsplans trotz konkreten Investorenvorhabens sowie Abwägungsfehler mit Blick auf

Lärm, Verkehr und Denkmalschutz. Das Oberverwaltungsgericht wies den Antrag zurück. Es betonte, dass die Stadt den Nutzungsmix eines Urbanen Gebiets real anstrebe, die hohe Dichte städtebaulich gewollt und die eingereichten Gutachten tragfähig seien. Die Entscheidung für § 13a BauGB und für einen Angebotsbebauungsplan liege im weiten Ermessen der Gemeinde.

### DIE FOLGEN

Die Entscheidung schafft Klarheit zur Struktur des Urbanen Gebiets. Gemeinden dürfen ein solches nach der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts nur dann festsetzen, wenn sie die Verwirklichung eines Urbanen Gebiets auch tatsächlich anstreben. Dazu müssen die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und verträgliches Gewerbe realisiert werden. Mit der Klarstellung zum zweigliedrigen Verständnis der Hauptnutzungsarten setzt das Oberverwaltungsgericht einen

dogmatischen Meilenstein. Denn es überholt damit den Ansatz, dass die sozialen oder kulturellen Einrichtungen, auf die der Wortlaut des § 6a BauNVO ebenfalls Bezug nimmt, nicht als dritte eigenständige Hauptnutzungsart zu verstehen sind. Das Bundesverwaltungsgericht hatte dies zuletzt ausdrücklich offengelassen.

### WAS IST ZU TUN?

Gemeinden sollten bei der Festsetzung Urbaner Gebiete die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe ausdrücklich konzeptionell verankern und im Plan sowie in der Begründung nachvollziehbar darstellen. Der Nutzungsmix muss im Entwurf erkennbar angelegt sein. Die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts stärkt die planerische Rechtssicherheit und reduziert das Risiko, dass Festsetzungen eines Urbanen Gebiets als Etiketten-

schwindel entlarvt werden. Es bleibt abzuwarten, ob das Bundesverwaltungsgericht die Zweiteilung der Hauptnutzungsarten des Urbanen Gebiets in seiner künftigen Rechtsprechung bestätigen wird.

(redigiert von Monika Hillemacher)