

den, um die Ansiedlung größerer »Supermarkt«-Betriebe unterhalb der Größe großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden. Die besonderen städtebaulichen Gründe (Abs. 9) könnten darin liegen, daß wegen der das MI-Gebiet umgebenden WR- und WA-Gebiete i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf eine gute »Durchmischung« und Gewährleistung des in den detaillierten Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten Gebietscharakters des Baugebiets abgestellt werden muß.

- 1.5 Die gebotene **quantitative Mischung** von Wohnen und Gewerbe in einem MI-Gebiet sollten die Gemeinden noch mehr als bisher durch *Differenzierung* und *Modifizierung*, ggf. auch durch die »vertikale« *Gliederungsmöglichkeit* (s. Rn 19) u. grundsätzlich mit Hilfe des Instrumentariums des § 1 (§ 1 Rn 83 ff.) sicherstellen, um dadurch einer »Entmischung« des MI-Gebiets entgegen ihren Planungsvorstellungen vorzubeugen, insbes. um die Entwicklung des MI-Gebiets zu einem GE-Gebiet oder zu einem WA-Gebiet zu verhindern. Da das MI-Gebiet im Wesen für eine »horizontale« Gliederung i. S. einer Entmischung nicht geeignet ist, sollte eine großflächige Gliederung nach § 1 Abs. 4 für MI-Gebiete nicht vorgesehen werden; in Betracht kommt im wesentlichen nur eine Gliederung nach der Bebauungstiefe, z. B. in eine rückwärtige Werkstatt- u. Lagerzone, während Wohnungen, Läden und Büros nur in den Vordergebäuden vorgesehen werden.

Mit Recht hat das BVerwG in seinem U. v. 4. 5. 88, aaO., herausgestellt, daß die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen u. Gewerbe) nicht zu genau oder zu annähernd gleichen Anteilen – wie immer diese auch rechnerisch zu bestimmen sind – im jeweiligen Gebiet vertreten sein müssen. In dem entschiedenen Fall waren die gewerblichen Betriebe bei Verwirklichung des beantragten Vorhabens mit 85 % an der Grundfläche des Gebiets beteiligt, wobei die Einzelhandelsbetriebe nach *Anzahl und Umfang* i. S. des § 15 Abs. 1 Satz 1 der typischen Eigenart eines Mischgebiets widersprachen. Die Entscheidung des BVerwG ist deshalb bedenkenfrei und zwar auch dann, wenn auf dem einen oder anderen gewerblichen Grundstück später Wohngebäude errichtet würden. Die vier eigenständigen Wohngebäude des MI-Gebiets könnten nämlich auch später zu Bürozwecken verwandt werden oder Ladengeschäfte aufnehmen. Eine solche Entscheidung muß zwangsläufig stets eine nach der derzeitigen Sach- u. Rechtslage sein.

Die gebotene Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe kann durch ein neues Vorhaben sowohl qualitativ als auch quantitativ gestört sein. Nur wenn beides nicht der Fall ist, bleibt die Eigenart des Gebietstyps gewahrt. In Fällen eines faktischen Mischgebiets (§ 34 Abs. 2 BauGB) gelten keine anderen Anforderungen an die gebotene »Durchmischung« als bei der »unmittelbaren« Anwendung des § 6 BauNVO (so BVerwG, B. v. 11. 4. 96 – 4 B 51.96 –, ZfBR 97, 51).

- 1.6 So verständlich es ist, in der städtebaulichen Praxis möglichst von bestimmten Verhältnisanteilen ausgehen zu können, so erweist sich gerade ein MI-Gebiet als ein Gebiet, das häufigen Veränderungen i. d. Grundstücksnutzung unterliegt. Ein **Mißverhältnis** des gebotenen quantitativen Mischungsverhältnisses und damit der **Widerspruch** zum normativ vorgegebenen **spezifischen Gebietscharakter** (weitgehend mit der Eigenart identisch) kann sich zwar aus einem **übermäßig großen Anteil** einer Nutzungsart an der Grundfläche des MI-Gebiets, aber auch aus anderen Umständen ergeben, beispielsweise aus einem Mißverhältnis der Geschosflächen oder der Zahl der eigenständigen gewerblichen Betriebe i. Verhältnis zu den vorhandenen Wohngebäuden, evtl. erst aus *mehreren* solcher Merkmale zusammengenommen. »Erforderlich ist stets eine Bewertung *aller* für eine quantitative Beurteilung in Frage kommenden tatsächlichen Umstände im