

**Zulässigkeit von Vorhaben in Mischgebieten  
im Hinblick auf die Wahrung der allgemeinen  
Zweckbestimmung**

---

13. September 2012  
Jörg Finkeldei

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die erste Hauptnutzung umfasst dabei das Wohnen in Wohngebäuden und Wohnungen im Sinne des § 3 BauNVO. Welche Nutzungsarten unter den Begriff des Gewerbebetriebs im Sinne der Zweckbestimmung des Mischgebiets fallen, ist § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 BauNVO zu entnehmen.

Ministerium für  
Infrastruktur und  
Landwirtschaft

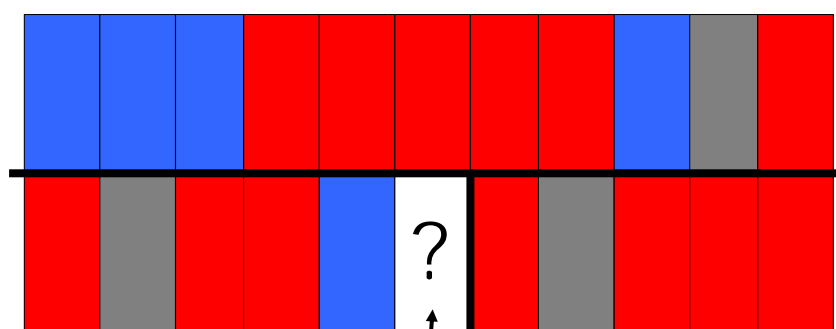
Aus der allgemeinen Zweckbestimmung folgt eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen einerseits und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben andererseits (u. a. BVerwG, B.v. 11.04.1996 – 4 B 51.96 – ZfBR 1997, 51). Das damit verbundene Nebeneinander dieser beiden Hauptnutzungsarten hat sowohl eine berechtigende als auch eine verpflichtende Funktion: Zum einen setzt dies eine grundsätzliche wechselseitige Rücksichtnahme der beiden Nutzungsarten voraus. Zum anderen muss das Mischgebiet beiden Nutzungsarten aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugänglich sein, d. h. keine der beiden Nutzungsarten soll ein deutliches Übergewicht gegenüber der anderen darstellen.

Ministerium für  
Infrastruktur und  
Landwirtschaft

Daraus folgt, dass eine quantitative und qualitative Mischung von Wohnen und entsprechenden Gewerbebetrieben gewahrt sein muss. Ab welcher Anzahl oder ab welchem Umfang eine solche Mischung nicht mehr gegeben ist, kann nicht verallgemeinernd beantwortet werden, sondern bedarf immer der Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. **Eine pauschale Forderung nach einer Mischung der Nutzungen von 50:50 ist unzulässig!**

Grundsätzlich bestehen deshalb keine konkreten Vorgaben hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Wohnen und Gewerbe: So ist es beispielsweise durchaus zulässig, dass bestimmte Teile durch jeweils eine der beiden Hauptnutzungsarten stärker geprägt sind (deutlich mehr als 50 %). Das in der allgemeinen Zweckbestimmung formulierte Gebot der Durchmischung gilt erst dann als verletzt, wenn eine der Hauptnutzungsarten optisch eindeutig dominiert.

### Nutzungsverhältnis im MI

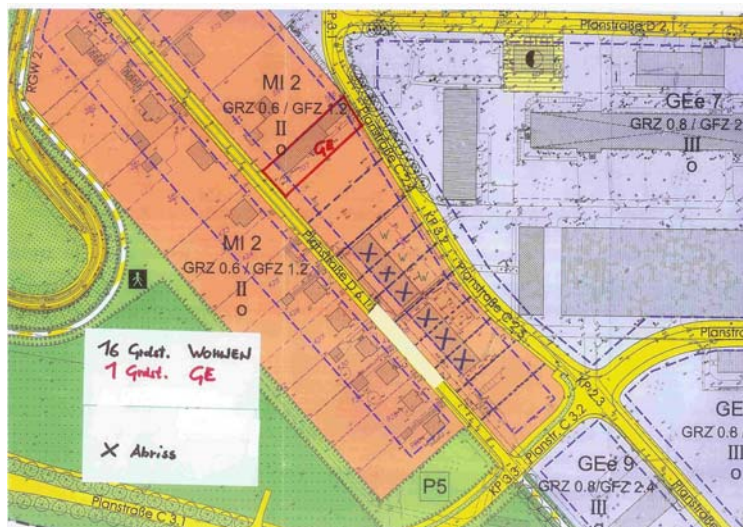


Gewerbe zulässig!

- Gewerbe
- Wohnen
- Keine Nutzung

Das Bundesverwaltungsgericht sah die Verletzung dieses Gebotes in einem konkreten Fall als gegeben, bei dem ein Mischgebiet zu 85 % durch Gewerbebetriebe genutzt wurde. Die übrigen Flächen dienten der Wohnnutzung; potentielle Erweiterungsflächen für das Wohnen existierten nicht. In diesem Fall widersprach sowohl die Anzahl als auch der Umfang der Gewerbebetriebe der typischen Eigenart eines Mischgebietes (BVerwG, U.v. 4. Mai 1988 – 4 C 34.86 – BauR 1988, 440).

### „Umkippen“ eines Mischgebiets

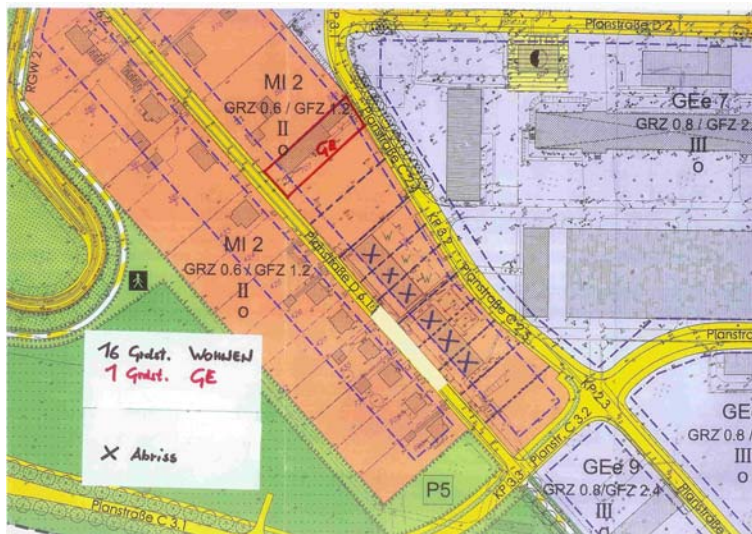


B-Plan setzt neben größerem GE ein MI gemäß § 6 BauNVO fest.

Tendenz: Zunehmende Wohnnutzung, 16 Grdst. Wohnen, 1 Grdst. Gewerbe.

Weitere Verkäufe und Teilungen lassen dominierende Wohnnutzung erwarten.

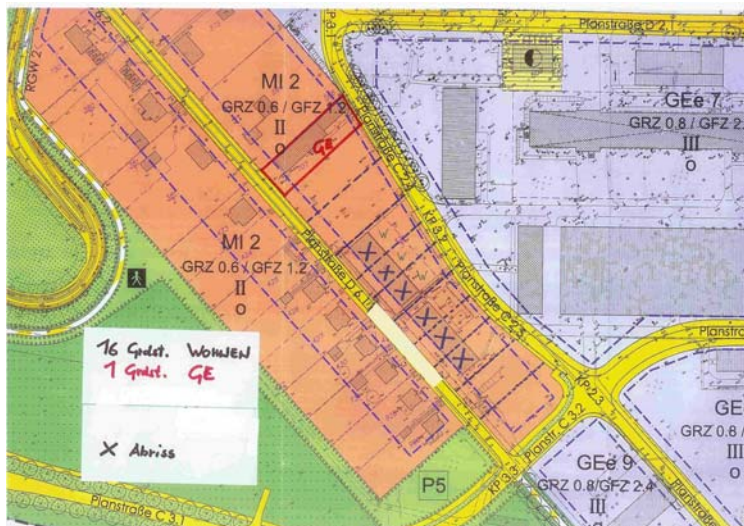
### „Umkippen“ eines Mischgebiets



BVerwG: Mischung und Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist typische Eigenart des Mischgebietes.

Typische Eigenart ist nicht erst verlassen, wenn eine der beiden Nutzungsarten verdrängt ist.

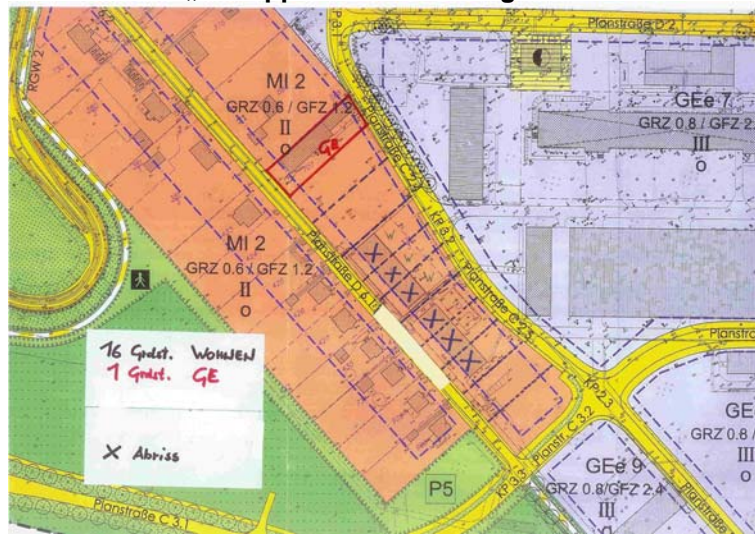
### „Umkippen“ eines Mischgebiets



Keine der gleichwertigen Nutzungsarten darf völlig dominieren.

Wenn es zu einem deutlichen Übergewicht einer Nutzungsart kommt, dann ist ein beantragtes Vorhaben im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig, weil es nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart eines MI widerspricht.

## „Umkippen“ eines Mischgebiets



Wann und mit welchem Vorhaben das „Kippen“ erreicht ist, muss in jedem Einzelfall ermittelt werden  $\Rightarrow$  Missverhältnis der Grundflächen, Geschossflächen oder der Anzahl von Betrieben und Wohngebäuden zueinander.

Wichtig: Konkrete Eigenart und Situation des Baugebietes berücksichtigen!