



KDU Krist Deller & Partner Hohenzollernstraße 34 56068 Koblenz

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville

Wiesbaden, den 06.04. 2023
Unser Zeichen: 0001/23/WI/s – ah/lr
Ansprechpartner: Rechtsanwältin Dr. Anna van den Heuvel
Sekretariat: Frau Rüdig
Telefon DW: 0611 – 334 38 71

Ehemalige Staatsweingüter

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kunkel,

in vorbezeichneter Angelegenheit haben wir im Juni 2017 die nähere Umgebung der ehemaligen Staatsweingüter als Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der Belange des Lärmschutzes bei der Überplanung des vormaligen Staatsweingüter Geländes an der Schwalbacher Straße geprüft und bewertet. Aufgrund geänderter Planvorstellungen in Bezug auf das Vorhabengrundstück haben Sie uns gebeten, unsere damalige Stellungnahme zu aktualisieren.

Wir sind zum Ergebnis gekommen, dass der Bereich zwischen Taunusstraße im Osten und Waldstraße im Westen sowie zwischen Friedhof im Norden und Balduinstraße im Süden als Mischgebiet (MI) oder mischgebietsähnliche Gemengelage einzustufen ist, so dass immissionsschutzrechtlich in jedem Fall die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich sind. Der Bereich westlich der Waldstraße zwischen Rieslingstraße und Scharfensteinstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen, so dass für diesen Bereich immissionsschutzrechtlich die für allgemeine

Baurecht
Vergaberecht
Verwaltungsrecht

Kanzlei Koblenz

Dr. iur. Matthias Krist
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Vergaberecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungswirt

Dr. iur. Frank Deller
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Dr. iur. Marcel Séché
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. iur. Anna van den Heuvel
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Zert. Beraterin Datenschutzrecht
(FU Hagen)

Ferdinand L. Normande Abbate
Rechtsanwalt

Hohenzollernstraße 34
56068 Koblenz
Telefon 02 61. 1 33 99 33
Telefax 02 61. 1 33 99 34
koblenz@kdu.de

Kanzlei Köln

Sürther Hauptstrasse 77-79
50999 Köln
Telefon 02 61. 1 33 99 33
Telefax 02 61. 1 33 99 34
koeln@kdu.de

Kanzlei Wiesbaden

Danziger Straße 64
65191 Wiesbaden
Telefon 06 11. 334 38 71
Telefax 06 11. 334 38 74
wiesbaden@kdu.de

Partnerschaft
von Rechtsanwälten mbB
AG Koblenz, PR-Nr. 217



Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich sind. Davon abweichende Festlegungen von Immissionsrichtwerten in erteilten Baugenehmigungen sind nur insofern von Bedeutung, als bei der Ermittlung der Vorbelastung von einem genehmigungskonformen Betrieb ausgegangen werden kann. Bei nicht genehmigten Anlagen ist eine genehmigungsfähige Vorbelastung zu berücksichtigen.

Im Einzelnen:

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Grundstück Schwalbacher Str. 56-64, 65346 Eltville (Gemarkung Eltville, Flur 21, Flurstück 4/3) soll erstmals überplant werden. Auf dem Grundstück befindet sich im Osten an der Schwalbacher Straße der Gebäudekomplex der ehemaligen Staatsweingüter, dessen Nutzung vor Jahren aufgegeben wurde. Die teilweise denkmalgeschützten Gebäude werden seit der Nutzungsaufgabe nicht mehr genutzt und sind nach einem Brand teilweise im Verfall begriffen. Der westliche Grundstücksteil an der Waldstraße ist nicht bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB einzustufen ist.

Die Überlegungen aus dem Jahr 2017 auf dem Grundstück im östlichen Bereich an der Schwalbacher Straße unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz ein Hotel mit Veranstaltungshalle zu realisieren und im Übrigen Wohnbebauung zu ermöglichen, wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Die derzeitige Planung sieht vor, dass im östlichen Bereich des Grundstücks an der Schwalbacher Straße eine Nutzung durch Büros und Arztpraxen, Service Wohnen und Shared Workspace oder Tagespflege realisiert werden. Im Übrigen soll Wohnnutzung ermöglicht werden.

Auf der Grundlage der Arbeitskarte „Nutzungen“ des Büros Stadt Quartier vom 15.02.2023 (**Anlage 1**), eines Luftbildes (**Anlage 2**) und der verfügbaren Genehmigungsunterlagen (**Anlage 3**) sollen für die nicht überplanten Bereiche der näheren Umgebung die vorhandenen gewerblichen und sonstigen nicht dem Wohnen dienenden baulichen Nutzungen und deren zulässiger Umfang festgestellt sowie die Gebietseinstufung gemäß Nr. 6 der TA Lärm vorgenommen werden. Das Untersuchungsgebiet umfasst folgenden Bereich:

- im Norden die Bebauung bis in Höhe der Friedhofszufahrt,
- im Osten die Taunusstraße,
- im Süden die Balduinstraße und Scharfensteinstraße
- im Westen die Straße „Im Setzling“.



Die Immissionsrichtwerte nach der Nr. 6 der TA Lärm richten sich nach der Baugebietsart i.S.d. Baunutzungsverordnung (BauNVO), die im jeweiligen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt ist oder sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem Baugebietstyp der BauNVO, ist der Immissionsrichtwert für den in Nr. 6.1 Satz 1 der TA Lärm aufgeführten Gebietstyp maßgeblich, dem der Charakter des Gebiets am ehesten entspricht. Demgemäß muss auch eine Gemengelage i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB einem der in Nr. 6.1 TA Lärm aufgeführten Baugebietstypen zugeordnet werden. Eine gebietsbezogene Bildung von Zwischenwerten ist hier nicht möglich (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 15.10.2015 – 5 S 2020/13 – juris).

— Daher wurden die vorhandenen Nutzungen ermittelt (dazu II.) und bewertet (dazu III.). Sodann wurde geprüft, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebietstyp der BauNVO entspricht bzw. welchem Baugebietstyp der BauNVO sie am ehesten entspricht (dazu IV.).

II. Vorhandene bauliche Nutzungen

— Im Untersuchungsgebiet wurden neben Wohngebäuden folgende Nutzungen festgestellt:

- 1) Postverteilzentrale (Schwalbacher Str. 61, Parzelle 104/6), AK Nr. 1,
- 2) Fahrschule (Schwalbacher Str. 53 - 55, Parzelle 96/12), AK Nr. 2,
- 3) Getränkemarkt (Schwalbacher Str. 53, Parzelle 96/12), AK Nr. 3,
- 4) Bedachungsunternehmen (Schwalbacher Str. 55, Parzelle 96/12), AK Nr. 4,
- 5) Maschinenbauunternehmen (Schwalbacher Str. 51, Parzelle 34/4), AK Nr. 5, mit Betriebstankstelle, AK Nr. 5a,
- 6) Holzhandlung (Schwalbacher Str. 54, Parzellen 335/17 und 12/3), AK Nr. 6,
- 7) Bedachungsunternehmen (Schwalbacher Str. 52, Parzelle 20/1), AK Nr. 7,
- 8) Arztpraxis (Schwalbacher Straße 50b, Parzelle 371/20) AK Nr. 8,
- 9) Matratzenverkauf (Schwalbacher Str. 47, Parzelle 886/36), AK Nr. 9,
- 10) Steinmetz (Schwalbacher Str. 50a, Parzelle 755/20), AK Nr. 10,
- 11) Steuerberater (Balduinstraße 12, Parzelle 809/22), AK Nr. 14,
- 12) Steuerberater (Waldstraße 5, Parzelle 882/15), AK Nr. 15,
- 13) Blumenverkauf (Waldstraße 2, Parzelle 43/22), AK Nr. 16.

Für die gewerblichen Nutzungen wurde die Genehmigungslage anhand der in **Anlage 3** aufgeführten Bauakten der Stadt Eltville und des Rheingau-Taunus-Kreis geprüft und anhand des Aktenbestandes des Bauamtes der Stadt Eltville eine Aktualitätskontrolle durchgeführt.



Folgendes wurde festgestellt:

1. Postverteilzentrale (AK Nr. 1)

Gemäß Baugenehmigung vom 25.06.1998 (63-n-BA-455/98) wurde die Postverteilzentrale als „Briefzustellstützpunkt mit 19 Pkw-Stellplätzen“ mit folgenden Auflagen genehmigt:

- Nr. 19
„Die nachstehenden gebietsbezogenen Schallimmissionswerte sind einzuhalten:
 - Wohnhaus Herberstr. 7 tagsüber 50 nachts 35 dB(A)
 - Wohnhausneubau östlich des ZSPL tagsüber 50 nachts 35 dB(A)
 - Wohnhausneubau südöstlich des ZSPL tagsüber 50 nachts 35 dB(A)
 - Wohnhaus, ehemaliges Postgebäude, südlich des ZSPL tagsüber 55 nachts 40 dB(A)“
- Nr. 21
„Der Briefzustellstützpunkt und die dazugehörigen Parkplätze dürfen nicht in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr genutzt werden.“

Die zur Baugenehmigung gehörige Betriebsbeschreibung vom 08.04.1998 enthält folgende Angaben:

- Betriebsöffnung: 6.00 Uhr; Betriebsschluss: 19 Uhr,
- Postversorgung für Eltville und Kiedrich,
- Bearbeitung von Brief- und Frachtsendungen,
- Eintreffen der Versorgungsfahrzeuge (z.B. MAN 14t oder gleichwertig): 06:30, 07:00, 07:30, 11:30, verlassen nach etwa 8min Stand- und Entladezeit das Gelände wieder,
- Versorgungsfahrzeuge verfügen über bewegliche Ladebordwand, sodass das Entladen ebenerdig möglich ist; Briefsendungen in stapelbaren Behältern auf gummibereiften Transportwagen,
- Eintreffen der Entsorgungsfahrzeuge: 17:15, 17:45, 18:45, verlassen das Gelände nach etwa 10min wieder,
- Im Einsatz sind 18 Fahrzeuge (13 Pkw und 5 Lkw),
- Ziel- und Quellverkehr:
 - 06:00 – 07:00 Uhr 13 Pkw-Bewegungen + 2 Lkw-Bewegungen
 - 07:00 – 10:00 Uhr 12 Pkw-Beweg. + 5 Lkw-Beweg. + 1 Lkw-Beweg.
 - 10:00 – 14:00 Uhr 12 Pkw-Beweg. + 5 Lkw-Beweg. + 1 Lkw-Beweg.



- 14:00 – 17:00 Uhr 2 Pkw-Beweg. + 2 Lkw-Beweg.
- 17:00 – 19:00 Uhr 3 Lkw-Beweg. + 3 Lkw-Beweg.

Die in der Auflage Nr. 19 enthaltenen „Schallimmissionswerte“ wurden laut Lärmgutachten der ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH vom 30.04.1998, das Grundlage der Baugenehmigung vom 25.06.1998 (63n-BA-455/98) ist, „vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden festgelegt“ (S. 3). Im Postverteilzentrum werden keine Sortiermaschinen eingesetzt. Die Post wird manuell sortiert und manuell mittels Rollcontainern transportiert und verladen (S. 8 f.).

2. Fahrschule (AK Nr. 2)

Die Fahrschule ist weder beim Bauamt der Stadt Eltville noch beim Bauamt des Rheingau-Taunus-Kreis aktenkundig.

3. Getränkemarkt (AK Nr. 3)

Gemäß der Baugenehmigung vom 15.09.1999 (63-n-BA-414/99) wurde die „Nutzungsänderung von Speditionsgebäude in einen Getränkemarkt und Motorradservice einschl. 2 erforderliche Pkw-Stellplätze und 5 weitere“ unter folgenden Auflagen genehmigt:

- Nr. 17
„Arbeiten an Motorrädern mit Schallemissionen (Test, Einstellarbeiten, ...) dürfen nur innerhalb der Werkstatt bei vollständig geschlossenen Türen und Toren ausgeführt werden.“
- Nr. 18
„Maschinen und Einrichtungen in den Reparaturbereichen sind so zu installieren und zu betreiben, dass in den mit ihnen baulich verbundenen zum Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen ein Beurteilungspegel von 40 dB (A) tagsüber nicht überschritten wird.“
- Nr. 19
„Reparaturarbeiten im Freien sind nicht zulässig.“
- Nr. 20
„Die Anlieferung von Getränken soll werktags auf die Zeit von 7.00 bis 19.00 Uhr beschränkt werden.“

Gemäß der Betriebsbeschreibung des Getränkemarktes vom 12.02.1999 (S. 95 d. Bauakte 414/99) dient der Betrieb „der Versorgung der Allgemeinheit mit Getränken



aller Art“. Die Vermarktung erfolgt über einen Direktverkauf sowie eine Anlieferung an Kunden. Ein Lärmgutachten wurde im Genehmigungsverfahren nicht vorgelegt.

4. Bedachungsunternehmen (AK Nr. 4 und 7)

Das Bedachungsunternehmen (AK Nr. 4 und 7) ist weder beim Bauamt der Stadt Eltville noch beim Bauamt des Rheingau-Taunus-Kreis aktenkundig. Laut Homepage und Unternehmensseiten in sozialen Netzwerken werden neben Dachdeckerarbeiten auch Zimmerer- und Spenglerarbeiten durchgeführt.

5. Maschinenbauunternehmen (AK Nr. 5 und 5a)

Mit Bauschein Nr. 883/1960 wurden die Errichtung einer „*Werkhalle*“ bzw. „*Masch.Halle*“ an der Weinbergstraße und ein eingeschossiger Büroanbau an das bereits vorhandene Wohn- und Geschäftshaus Schwalbacher Straße 51 genehmigt. In den Plänen ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Schwalbacher Straße 51 (damals Flurstück 34/1) ein vorhandenes Gebäude „*Werkst.*“ eingezeichnet. Mit Nachtrags-Bauschein Nr. 749/1963 wurde statt des eingeschossigen Büroanbaus ein zweigeschossiger Erweiterungsbau mit Büro- und Gemeinschaftsräumen in Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie einer Wohnung im Dachgeschoss genehmigt. Mit Nachtragsbauschein Nr. 1039/1966 wurde die Errichtung eines „*Fabrikationsgebäudes*“ als Anbau an die „*Masch.Halle*“ und die „*Werkst.*“ an der Ecke Weinbergstraße/Taunusstraße genehmigt. Laut Betriebsbeschreibung ist der Erdgeschossraum als „*Werkzeugausgaberaum für die Produktionsräume*“ vorgesehen und „erreichbar durch den Aufgang von der Maschinenhalle und dem Flur des vorh. Fabrikationsgebäudes“. Die Akten enthalten ein Schreiben des Magistrats der Stadt Eltville an den Landrat vom 26.12.1964, in dem über Lärmbelästigungen durch „*Kreischgeräusche und Hammerschläge*“ berichtet wird, „*die wahrscheinlich von einem mechanisch angetriebenen Hammer ausgehen*“. Außerdem soll aus einem Kompressor in kurzen Abständen Luft in den freien Luftraum außerhalb des Gebäudes entweichen.

Mit Bauschein Nr. 319/1967 wurde eine Erweiterung des Betriebsgebäudes („*Werkst.*“) an der Taunusstraße auf dem Grundstück 36/5 genehmigt. Laut Betriebsbeschreibung sollen in Keller- und Erdgeschoss Rohmaterial bzw. Stahlteile für Hydraulik gelagert werden. Im Obergeschoss sollen Drehbänke zur Bearbeitung hydraulischer Teile aufgestellt werden.

Mit Bauschein Nr. 1150/1970 wurde die Errichtung einer offenen Lagerhalle mit Teilunterkellerung vor dem Betriebsgebäude an der Taunusstraße genehmigt. Mit



Nachtrags-Bauschein Nr. 966/1976 wurde der Einbau eines Heizöllagertanks genehmigt.

Mit Bauschein Nr. 696/1976 wurde eine Eigenbedarfstankstelle nebst Benzin- und Dieseltank am Gebäude Schwalbacher Straße 49 (Flurstück 445/36) genehmigt.

Mit Bauschein Nr. 63/2-BA-5105/90 wurde der Einbau einer Farbspritzanlage im mit Bauschein Nr. 319/1967 genehmigten Erweiterungsteil des Betriebsgebäudes an der Taunusstraße unter folgenden Auflagen genehmigt:

- *Nr. 12*
„Die Schallimmissionen der Farbspritz- und Absauganlage dürfen am Immissionspunkt Westseite des Wohnhauses Taunusstraße 37 40 dB(A) nicht überschreiten.“
- *Nr. 13*
„Von 22.00 bis 6.00 Uhr ist der Betrieb der Farbspritz- und Absauganlage nicht zulässig.“

Gemäß der Baugenehmigung vom 18.05.1995 (63-BA-63-5285/93) wurde die Errichtung einer weiteren Lagerhalle hinter dem Gebäude Schwalbacher Straße 49 an der Grenze zum Grundstück Schwalbacher Straße 47 unter folgenden Auflagen genehmigt:

- *Nr. 5:*
„Als Immissionsrichtwerte werden festgesetzt:
in der Taunusstraße 35, 37, 39 und Weinbergstraße 2

tagsüber 55 dB (A)
nachts 45 dB (A)

in der Schwalbacher Straße 47, 52, 53 - 55, 54, 56 - 64 und Taunusstraße 38

tagsüber 60 dB (A)
nachts 45 dB (A)“

- *Betriebszeiten: 6 Uhr bis 22 Uhr (S. 3 des Schallgutachtens vom 07.05.1994 (142.4G/92))*

Gemäß dem der Baugenehmigung vom 18.05.1995 zugrunde liegenden Schallgutachten 142.4G/92 des Sachverständigen Richard Möbus vom 07.05.1994 wurden „in



Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Immissions- und Strahlenschutz Wiesbaden“ folgende Gebietseinstufungen vorgenommen:

- *Allgemeines Wohngebiet: Taunusstraße 39 und Weinbergstraße 2*
- *Mischgebiet: Schwalbacher Straße 47, 53-55 und 56-64 sowie Taunusstraße 38*

Im Schallgutachten wurde davon ausgegangen, dass kein Betrieb vor 6 Uhr und nach 22 Uhr stattfindet. Es wurden Richtwertüberschreitungen an fast allen Immissionsorten um bis zu 7 dB(A) festgestellt.

Gemäß Baugenehmigung vom 20.04.1995 (BA-5795/90) wurden die Fassadenänderung und der Einbau von Dachfenstern an den Betriebsgebäuden entlang Weinberg- und Taunusstraße unter folgenden Auflagen genehmigt:

- *Nr. 5:*
„Als Immissionsrichtwerte werden festgesetzt:
in der Taunusstr. 35, 37, 39 und Weinbergstr. 2

tagsüber 55 dB (A)
nachts 45 dB (A)

in der Schwalbacher Str. 47, 52, 53 - 55, 54, 56 - 64 und Taunusstr. 38

tagsüber 60 dB (A)
nachts 45 dB (A)“

- *Nr. 6*
„Der mit diesem Bauvorhaben geänderte Schallimmissionsanteil des Betriebes darf die Schallimmissionen von bestehenden Betrieben einschließlich Vorbelastung durch andere Betriebe an den Immissionspunkten, wo die Immissionsrichtwerte erreicht bzw. überschritten sind, nicht erhöhen.“

Gemäß dem der Baugenehmigung vom 20.04.1995 zugrunde liegenden Schallgutachten 142.2G/92 des Sachverständigen Richard Möbus vom 07.05.1994 wurden „in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Immissions- und Strahlenschutz Wiesbaden“ folgende Gebietseinstufungen vorgenommen:

- *Allgemeines Wohngebiet: Taunusstraße 39 und Weinbergstraße 2*
- *Mischgebiet: Schwalbacher Straße 47, 53-55 und 56-64 sowie Taunusstraße 38*



Im Schallgutachten wurde davon ausgegangen, dass kein Betrieb vor 7 Uhr und nach 19 Uhr stattfindet. Es wurden Richtwertüberschreitungen an fast allen Immissionsorten um bis zu 5 dB(A) festgestellt. Der Anlage 2 zum Gutachten ist zu entnehmen, dass in der „Halle Weinbergstraße“ Montagearbeiten durchgeführt werden und es neben der Spritzanlage noch eine „Magnetspulenfertigung“ und einen „Behälterbau im 1. Obergeschoss“ gibt. Dazu werden Schlagschrauber, Bohrmaschinen, Sägen, Bandschleifer, Elektroschweißgeräte, Stanzen und Pressen eingesetzt.

6. Holzhandlung (AK Nr. 6)

Die Akten des Bauamts der Stadt Eltville und des Rheingau-Taunus-Kreises enthalten lediglich eine Baugenehmigung vom 20.05.1958 (Bauschein Nr. 120/1958) zum Um- und Anbau des Wohngebäudes Schwalbacher Str. 54, Parzelle 335/17 und eine Baugenehmigung vom 22.07.1971 (Bauschein Nr. 696/1971) für bauliche Veränderungen am Wohnhaus und Aufstockung der Garage. In der Lageskizze vom 25.03.1958 zur Baugenehmigung vom 20.05.1958 (Bauschein Nr. 120/1958) war das Hallengebäude noch nicht im heutigen Umfang vorhanden. In der Lageskizze vom 22.07.1971 zur Baugenehmigung vom 22.07.1971 (Bauschein Nr. 696/1971) ist das Hallengebäude bereits vorhanden.

Das Schallgutachten 142.2G/92 vom 07.05.1994 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (BA -5795/90) des Maschinenbauunternehmens enthält zur Holzhandlung folgende Angaben:

- Nr. 3.2.1
„Folgende Annahmen wurden aufgrund von Angaben des Betriebsinhabers zur Berechnung der Schallimmissionen der Holzhandlung getroffen:

<i>Betriebszeit außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7 Uhr und 19 Uhr</i>	
<i>Schalleistungspegel der Kreissäge</i>	<i>106 dB (A)</i>
<i>Tägliche Betriebszeit außerhalb der Ruhezeiten</i>	<i>1,0 Stunden</i>
<i>Zuschlag für Tonhaltigkeit</i>	<i>6 dB“</i>

7. Matratzenverkauf (AK Nr. 9)

Gemäß Baugenehmigung vom 11.03.1996 (63-n-BA-1316/95) und Befreiungsbescheid vom 11.03.1996 (BA-1316/95) wurde eine „Nutzungsänderung von Werkstatt in Verkaufslager eines Bettenfachgeschäfts (Filiale des Hauptgeschäfts Korn-Hartung in Wiesbaden)“ genehmigt. Gemäß Betriebsbeschreibung vom 16.09.1995 sollen



Teile des Warenangebots aus dem Hauptgeschäft in Wiesbaden in Eltville vorgehalten werden. Darüber hinaus sollen Fachberatungen durchgeführt werden. Als „Einzugsgebiet“ wird angegeben: „Kunden aus dem Rheingau“.

8. Steinmetz (AK Nr. 10)

Der Steinmetzbetrieb ist weder beim Bauamt der Stadt Eltville noch beim Bauamt des Rheingau-Taunus-Kreis aktenkundig.

9. Blumenverkauf (AK Nr. 16)

Der Blumenverkauf in der Waldstraße 2 ist weder beim Bauamt der Stadt Eltville noch beim Bauamt des Rheingau-Taunus-Kreis aktenkundig.

III. Bewertung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen

Fraglich ist, ob die vorhandenen gewerblichen Nutzungen wohn-, misch- oder gewerbegebietstypisch sind.

1. Postverteilzentrale (Schwalbacher Str. 61) (AK Nr. 1)

Bei der Postverteilzentrale könnte es sich um eine Anlage für Verwaltung oder um einen Gewerbebetrieb handeln.

Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Allgemein zulässig sind sie in Mischgebieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Gewerbebetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und im Mischgebiet allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Nach der Rechtsprechung des BayVGH (Urt. v. 12.11.2001 – 20 B 01/763 – juris) ist ein Postzustellstützpunkt als Anlage für Verwaltung anzusehen. Das BVerwG ließ diese Frage offen, da sowohl Anlagen für Verwaltung als auch Gewerbebetriebe nur dann ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig seien, wenn sie gebietsverträglich seien (Urt. v. 21.03.2002 – 4 C 1.02 – juris). Die Annahme der Gebietsunverträglichkeit sei aufgrund des wie folgt dokumentierten Umfangs der Anlagennutzung und des Zu- und Abgangsverkehrs gerechtfertigt:

„Aus den Angaben der Beigeladenen zu 2 sei zu entnehmen, dass das Postverteilzentrum an fünf Tagen der Woche eine Mindestzahl von



56 Fahrzeugbewegungen im Sinne eines An- und Abfahrtsverkehrs aufweise. Hierbei handle es sich um vier An- und Abfahrten von Lkw (14 t) für den Fracht- sowie den nachmittäglichen Briefverkehr, und täglich zwei weitere Lkw-Bewegungen (7,5 t) für den morgendlichen Briefverkehr. Hinzu kämen täglich zwei weitere Fahrzeugbewegungen für die Zeitungsanlieferungen. Angesichts der Gesamtzahl von 12 Zustellfahrzeugen fielen des weiteren täglich mindestens 24 Fahrten im Zustellverkehr an. Darüber hinaus sei mit nicht weniger als weiteren 24 Verkehrsbewegungen mittels Privat-Pkw pro Tag im Umfeld auszugehen. Im Rahmen der Vorversande seien weitere je zwei Lkw-Verkehrsbewegungen (14 t) an 31 Tagen im Jahr zu berücksichtigen.“

Aufgrund vergleichbarer Nutzungsintensität muss davon ausgegangen werden, dass die Postverteilzentrale in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wäre und es sich daher – egal ob als Anlage für Verwaltung oder als Gewerbebetrieb – um eine **mischgebietstypische** Nutzung handelt.

2. Bedachungsunternehmen (AK Nr. 4 und 7)

Da zum Bebauungszusammenhang die tatsächliche vorhandene Bebauung unabhängig davon gehört, ob sie genehmigt wurde oder in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urt. v. 06.11.1968 – 4 C 31.66 – juris), entfaltet das Bedachungsunternehmen prägende Wirkung, obwohl es nach Lage der Akten nicht genehmigt ist. Dies wäre nur dann nicht der Fall, wenn der Rheingau-Taunus-Kreis als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde stets zu erkennen gegeben hätte, dass er die Nutzung nicht auf Dauer genehmigen oder auch nur dulden werde (BVerwG, Beschl. v. 23.11.1998 – 4 B 29.98 – juris). Dafür liegen hier keine Anhaltspunkte vor, so dass das Bedachungsunternehmen für die Gebietseinstufung relevant ist.

Ein Dachdeckerbetrieb kann je nach Störpotential als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb in einem Mischgebiet (VG Gera, Beschl. v. 20.10.1999 – 4 E 1413/99.GE – juris, VG Berlin, Urt. v. 23.04.1982 – 13 A 502.80 – juris) oder sogar als nicht störender Handwerksbetrieb einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (SächsOVG, Beschl. v. 05.03.2015 – 1 A 420/14 – juris) zulässig sein. Zimmereibetriebe sind jedoch mit dem Gebietscharakter eines Wohngebietes „schlechthin unverträglich“ (HessVGH, Urt. v. 27.06.1996 – 4 UE 1788/92 – juris; siehe auch BayVGH, Beschl. v. 28.02.2022 – 9 ZB 19.748 - juris). Da das Unternehmen laut



Homepage und Unternehmensseiten in sozialen Netzwerken neben Dachdeckerarbeiten auch Zimmerer- und Spenglerarbeiten durchführt, handelt es sich um eine **mischgebietstypische** Nutzung.

3. Maschinenbau (AK Nr. 5 und 5a)

Der Maschinenbaubetrieb ist ein Gewerbebetrieb, der je nach Störpotential als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sein kann oder als erheblich belästigender Gewerbebetrieb gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Bei Schlossereien kann aufgrund ihres hohen Störpotentials nicht mehr von einer mischgebietstypischen Nutzung ausgegangen werden (OVG Niedersachsen, Urt. v. 27.06.1972 – 4 A 79/71 – juris; BayVGh, Beschl. v. 26.10.2009 – 9 CS 09/2014- juris für Schlossereien und sonstige metallverarbeitende Betriebe). Das OVG Berlin-Brandenburg (Beschl. v. 31.05.2006 – 10 S 19/05 – juris) hat einen metallverarbeitenden Betrieb dort als mischgebietstauglich eingestuft, wo der Betriebsablauf von typisch metallverarbeitenden Betrieben abweicht. In diesem Fall ging es um einen Betrieb, der mit 80 Arbeitsplätzen für Behinderte ausgestattet werden sollte und in dem im Wesentlichen Arbeitsplätze an Arbeitstischen eingerichtet werden sollten. Aufgrund der Arbeitsweise, der Produktivität, der Produktpalette und Größe sowie der dadurch bedingten geringeren Belastung mit Lieferfahrzeugen und Pkw-Verkehr nahm das Gericht eine Mischgebietsverträglichkeit an.

Der VGh Baden-Württemberg (Urt. v. 28.03.2001 – 8 S 2120/00 – juris) hat die Mischgebietsverträglichkeit eines metallverarbeitenden Betriebes verneint und dabei wie folgt argumentiert:

„Die Eigenart der im Nordosten des Grundstücks befindlichen Bebauung entspricht keinem der Baugebiete der BauNVO. Zwar gehören zu dieser Bebauung außer zwei Gewerbebetrieben auch mehrere Wohnhäuser, was an eine Einordnung als Mischgebiet denken lässt. Einer solcher Einordnung steht jedoch entgegen, dass es sich zumindest bei dem auf dem Grundstück Flst.Nr. 5047 befindlichen metallverarbeitenden Betrieb um einen das Wohnen wesentlich störenden und deshalb nicht unter § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO fallenden Betrieb handelt. Das ergibt sich allerdings nicht schon aus dem Gegenstand dieses Betriebs, da sich metallverarbeitende Betriebe ebenso wie Kfz-Werkstätten hinsichtlich



ihrer Störwirkung einer generalisierenden Betrachtung dahingehend entziehen, dass bereits aufgrund der Betriebsart typisierend stets von einer für das Wohnen wesentlichen oder nicht wesentlichen Störung ausgegangen werden kann. Abzustellen ist vielmehr auf den jeweiligen Störgrad, der von der konkreten Anlage und deren Betriebsgestaltung sowie von der konkreten Gebietsituation abhängt (vgl. zur Einordnung von Kfz-Werkstätten: BVerwG, Beschl. vom 11.4.1975 - 4 B 37.75 - Buchholz 406.12 § 6 BauNVO Nr. 3; Urt. vom 7.2.1986 - 4 C 49.82 - NVwZ 1986, 642). Was Kfz-Werkstätten betrifft, wird dabei zwischen den im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle üblicherweise verbundenen Wartungs- und kleineren Reparaturarbeiten, die zu den nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen gezählt werden, und den in einem Kfz-Verwertungs- oder -Instandsetzungsbetrieb üblicherweise anfallenden Karosserie- und Karosseriereparaturarbeiten unterschieden, die typischerweise wesentlich störende gewerbliche Nutzungen darstellen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 14.1. 2000 - 1 A 11751/99 - BauR 2000, 527 m.w.N.). Wie dieser Vergleich zeigt, ist im vorliegenden Fall von einem das Wohnen wesentlich störenden Betrieb auszugehen. Nach den Angaben des Landratsamts werden in dem betreffenden Betrieb Stahlkonstruktionen aller Art für die Industrie sowie für "private Kunden" Geländer, Podeste, Treppen etc. hergestellt, wozu eine Schweißmaschine, ein Amboss, eine Stanzmaschine sowie mehrere Bohrmaschinen verwendet würden. Beschäftigt seien außer dem Betriebsinhaber fünf Personen, die wochentags von 7.00 bis 18.00 Uhr, bei starker Auftragslage aber auch länger sowie an Samstagen tätig seien. Diesen Angaben hat der Kläger nicht widersprochen. (...) Das danach anzunehmende erhebliche Störungspotential des Betriebs zwingt zu seiner Qualifizierung als einen das Wohnen wesentlich störenden Betrieb.

Im Hinblick auf die aus den Schallgutachten ersichtlichen Lärmquellen, der Betriebsgröße und der verwendeten Geräte (Schweißgeräte, Stanze, Presse, Trennschleifer, Bohrmaschinen, Sägen, etc.) treffen diese Ausführungen auch auf den hier zu beurteilenden Betrieb zu, der daher als ein das Wohnen wesentlich störender Betrieb einzustufen ist und daher eine **gewerbegebietstypische** Nutzung darstellt. Die festgestellten Richtwertüberschreitungen bestätigen dies.



4. Holzhandlung (AK Nr. 6)

Da zum Bebauungszusammenhang die tatsächliche vorhandene Bebauung unabhängig davon gehört, ob sie genehmigt wurde oder in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urt. v. 06.11.1968 – 4 C 31.66 – juris), entfaltet die Holzhandlung prägende Wirkung, obwohl sie nach Lage der Akten nicht genehmigt ist. Dies wäre nur dann nicht der Fall, wenn der Rheingau-Taunus-Kreis als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde stets zu erkennen gegeben hätte, dass er die Nutzung nicht auf Dauer genehmigen oder auch nur dulden werde (BVerwG, Beschl. v. 23.11.1998 – 4 B 29.98 – juris). Dafür liegen hier keine Anhaltspunkte vor, so dass die Holzhandlung für die Gebietseinstufung relevant ist.

Die Holzhandlung ist ein Gewerbebetrieb. Das Störpotential von holzverarbeitenden Betrieben führt dazu, dass diese weder in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO noch in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, sondern als das Wohnen wesentlich störender Gewerbebetrieb gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind (BayVGh, Urt. v. 23.03.2010 – 15 N 09.2322 – juris; Urt. v. 22.07.2004 – 26 B 04.931 – juris; OVG Niedersachsen, Urt. v. 09.10.2007 – 1 LB 5/07 – juris; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 31.01.1997 – 10 B 3207/96 – juris; Urt. v. 14.02.2019 – 2 A 2584/14 - juris).

Zwar firmiert der Betrieb als „Holzhandlung“, doch bietet der Betrieb ausweislich seiner Homepage auch den Zuschnitt von Platten sowie das Ablängen und Hobeln von Bauholz an und entspricht insoweit einem typischen holzverarbeitenden Betrieb. Bestätigt wird dies durch das Schallgutachten 142.2G/92 vom 07.05.1994 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (BA-5795/90) des Metallbauunternehmens, wonach in der Holzhandlung eine Kreissäge verwendet wird. Allein aufgrund der verwendeten Geräte geht von dem Betrieb ein Störpotential aus, welches einem holzverarbeitenden Betrieb entspricht. Die Holzhandlung stellt daher eine **gewerbegebietstypische** Nutzung dar.

5. Steinmetz (AK Nr. 10)

Da zum Bebauungszusammenhang die tatsächliche vorhandene Bebauung unabhängig davon gehört, ob sie genehmigt wurde oder in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urt. v. 06.11.1968 – 4 C 31.66 – juris), entfaltet der Steinmetzbetrieb prägende Wirkung, obwohl es nach Lage der Akten nicht genehmigt ist. Dies wäre nur dann nicht der Fall, wenn der Rheingau-Taunus-Kreis als



zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde stets zu erkennen gegeben hätte, dass er die Nutzung nicht auf Dauer genehmigen oder auch nur dulden werde (BVerwG, Beschl. v. 23.11.1998 – 4 B 29.98 – juris). Dafür liegen hier keine Anhaltspunkte vor, so dass der Steinmetzbetrieb für die Gebietseinstufung relevant ist.

Selbst ein kleiner Steinmetzbetrieb mit drei Beschäftigten ist kein nicht störender Gewerbebetrieb und daher in einem Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig (ThürOVG, Urt. v. 10.08.2005 – 1 KO 714/02 – juris). Der Steinmetzbetrieb kann daher je nach Störpotential als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb gemäß § 6 Abs. 5 Nr. 4 BauNVO in einem Mischgebiet oder als ein das Wohnen wesentlich störender Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zulässig sein. Der Steinmetzbetrieb ist jedenfalls keine wohngebietstypische Nutzung, sondern entweder eine ***mischgebietstypische oder eine gewerbegebietstypische Nutzung***.

6. Matratzenverkauf (AK Nr. 9)

Der Matratzenverkauf stellt einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, der in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig ist. Fraglich ist, ob er auch als der Gebietsversorgung dienender (Nachbarschafts-)Laden in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sein könnte. Dagegen spricht bereits, dass Matratzen kein nahversorgungsrelevantes Sortiment sind und es daher schon deswegen am erforderlichen Gebietsbezug fehlen dürfte. Dies bestätigen die Angaben zum Einzugsbereich in der Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung. Es handelt sich daher um eine ***mischgebietstypische*** Nutzung.

7. Getränkemarkt (AK Nr. 3)

Ein kleinflächiger Getränkemarkt ist in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet nur der Versorgung des Gebiets dienende (Nachbarschafts-) Läden allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, d.h. nur dann, wenn die Nutzung gebietsvertraglich ist.

Nach der Betriebsbeschreibung des Getränkeabholmarktes vom 12.02.1999 (S. 95 der Bauakte 414/99) dient der Getränkemarkt der Versorgung der Allgemeinheit mit Getränken aller Art im Wege des Direktverkaufs und der Auslieferung an Kunden. Der Einzugsbereich des Getränkeabholmarktes beschränkt sich damit nicht auf ein bestimmtes „Gebiet“ im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Es ist zwar anerkannt, dass



die Grenzen des „Gebiets“ im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO jenseits der Grenzen von Plangebieten liegen können, doch gilt dies nur bei Gebieten gleicher Nutzungsart (OVG Sachsen, Beschl. v. 30.08.2004 – 1 BS 297/04 – juris; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 19.08.2003 – 7 B 1040/03 – juris). Ist die nähere Umgebung hier also als Mischgebiet oder Gemengelage einzustufen, handelt es sich um einen ***mischgebietstypischen*** Einzelhandelsbetrieb.

8. Fahrschule (AK Nr. 2)

Da zum Bebauungszusammenhang die tatsächliche vorhandene Bebauung unabhängig davon gehört, ob sie genehmigt wurde oder in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urt. v. 06.11.1968 – 4 C 31.66 – juris), entfaltet die Fahrschule prägende Wirkung, obwohl sie nach Lage der Akten nicht genehmigt ist. Dies wäre nur dann nicht der Fall, wenn der Rheingau-Taunus-Kreis als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde stets zu erkennen gegeben hätte, dass er die Nutzung nicht auf Dauer genehmigen oder auch nur dulden werde (BVerwG, Beschl. v. 23.11.1998 – 4 B 29.98 – juris). Dafür liegen hier keine Anhaltspunkte vor, so dass die Fahrschule für die Gebietseinstufung relevant ist.

Eine Fahrschule stellt keine freiberufliche, sondern eine gewerbliche Nutzung dar (OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 16.09.2013 – 8 A 10560/13.OVG – juris; BayVGH, Beschl. v. 26.05.2008 – 1 CS 08.881 – juris; OVG NRW, Beschl. v. 29.04.1996 – 11 B 748/96 – juris; Urt. v. 12.08.2021 – 2 L 63/19 - juris), die in einem Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig ist, d.h. nur dann, wenn die Nutzung gebietsverträglich ist. Dies ist aufgrund der zahlreichen sonstigen gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung jedoch ausgeschlossen, weil die Zweckbestimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO, wonach allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, nicht mehr gewahrt wäre. Es handelt sich daher um eine ***mischgebietstypische*** Nutzung.

9. Freiberufliche Nutzungen (AK Nr. 8, 14 und 15)

Die Steuerberater (Nr. 14 und 15 der Arbeitskarte) und die Arztpraxis (Nr. 8 der Arbeitskarte) sind für die Gebietseinstufung unbedeutend, da Räume für freiberufliche Nutzungen gemäß § 13 BauNVO in allen Baugebieten zulässig sind und daher keine Prägung hinsichtlich eines bestimmten Gebietstyps entfalten können.



10. Blumenverkauf (AK Nr. 16)

Der noch bestehende Blumenladen dürfte als nicht störender (Nachbarschafts-)Laden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sein.

11. Nutzungen im Plangebiet

Zu prüfen ist zunächst, wie die heutige Nutzung im Plangebiet bauplanungsrechtlich zu bewerten ist.

Die Nutzung der Gebäude im Plangebiet durch die Hessischen Staatsweingüter wurde endgültig aufgegeben. Beseitigte und nicht mehr genutzte bauliche Anlagen prägen die Eigenart der näheren Umgebung allerdings weiter, solange mit einer Wiederbebauung oder Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist. Welche zeitlichen Grenzen für die Wiederbebauung und -aufnahme zu beachten sind, richtet sich nach der Verkehrsauffassung (BVerwG, Beschl. v. 02.10.2007 – 4 B 39/07 – juris, Ur. v. 03.02.1984 – 4 C 25/82 – juris). Da mit einer Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung als Weingut nicht mehr zu rechnen ist, kann dahingestellt bleiben, ob diese Nutzung es rechtfertigen würde, die nähere Umgebung als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO einzustufen.

Da die Gebäude denkmalgeschützt sind, müssen sie allerdings erhalten werden. Sie prägen diesen Bereich des Vorhabengrundstücks daher als Nichtwohngebäude, die zu groß für lediglich der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind. Die nähere Umgebung könnte daher nur dann als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO eingestuft werden, wenn die Gebäude im Plangebiet als Fremdkörper einzustufen wären. Von einem Fremdkörper kann jedoch im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung nicht ausgegangen werden. Der Gebäudebestand ist daher als **mischgebietstypisch** einzustufen.

IV. Gebietseinstufung

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung kommt nur eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO, als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO oder als Gemengelage i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB in Betracht. Die Einstufung als besonderes Wohngebiet i.S.d. § 4a BauNVO ist im Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB nicht möglich, da besondere Wohngebiete eine planerische Entscheidung voraussetzen (BVerwG,



Beschl. v. 11.12.1992 – 4 B 209.92 – juris). Zu prüfen ist daher, welche Gebietseinstufung aus den Ergebnissen der Einzelbewertungen abzuleiten ist.

1. Maßgebliches Gebiet

Die gemäß § 34 Abs.1 und 2 BauGB maßgebliche nähere Umgebung ist der das Baugrundstück prägende und vom Baugrundstück geprägte Bereich. Die wechselseitige Prägung endet im Norden am Friedhof und dem als reines Wohngebiet überplanten Baugebiet „Schwalbacher Straße I“. Unklar ist, wie weit die wechselseitige Prägung nach Osten, Süden und Westen reicht.

Außer den Straßen gibt es keine ins Auge fallenden städtebaulichen Zäsuren. Straßen können eine trennende Wirkung haben, wenn auf der einen Seite eine einheitliche Bebauung vorhanden ist, die sich von der auf der anderen Straßenseite vorhandenen Bebauung unterscheidet (BVerwG, Beschl. v. 29.04.1997 – 4 B 67/97 – juris). Die Bebauung entlang der Schwalbacher Straße zwischen Taunusstraße und Waldstraße ist auf beiden Seiten uneinheitlich durch ca. 40 Wohngebäude und 10 Gewerbebetriebe (ohne das Plangebiet) geprägt, sodass der Schwalbacher Straße keine trennende, sondern im Gegenteil eine verbindende Wirkung zukommt. Mit Ausnahme des Blumenverkaufs befinden sich alle gewerblichen Nutzungen auf beiden Seiten der Schwalbacher Straße, während an der Waldstraße die Wohnnutzung dominiert. Da entlang der Schwalbacher Straße auch die rückwärtigen Bereiche gewerblich genutzt werden und daher keine klare Trennlinie zur Wohnnutzung an den Parallelstraßen Waldstraße und Taunusstraße zu erkennen ist, ist das Gebiet zwischen Taunusstraße und Waldstraße einheitlich zu betrachten und dementsprechend der Bereich westlich der Waldstraße eigenständig zu bewerten.

Da auch die gewerblich genutzten Gebäude einschließlich der ehemaligen Staatsweingüter eher kleinteilig sind und die wechselseitige Prägung daher nicht sehr weit reicht, wird die nähere Umgebung im Süden durch die Balduinstraße begrenzt.

2. Schwalbacher Straße zwischen Taunusstraße und Waldstraße

Mit Ausnahme des Metallbauunternehmens und der Holzhandlung sind alle Gewerbebetriebe entlang der Schwalbacher Straße zumindest mischgebietstypisch. Da eine mischgebietstypische Durchmischung vorhanden ist, entspräche die Eigenart dieses Bereichs – abgesehen vom Metallbauunternehmen, der Holzhandlung und möglicherweise auch dem Steinmetz – einem Mischgebiet, wenn weder das Wohnen noch die gewerblichen Nutzungen ein deutliches Übergewicht hätten (BVerwG, Beschl. v. 04.11.1996 – 4 B 51.96 – juris).



Zwar gibt es etwa viermal so viele Wohngebäude wie Gewerbebetriebe, doch ist der Flächenanteil der Gewerbebetriebe wesentlich größer. Allerdings ist das Verhältnis weder nach der Fläche noch nach Anteilen zu bestimmen (BVerwG, Beschl. v. 11.04.1996 – 4 B 51.96 – juris), weswegen selbst dann, wenn nur 30% der Flächen gewerblich genutzt werden, noch ein Mischgebiet vorliegen kann (VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 08.09.1998 – 3 S 2018/98 – juris). Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Gebäude im Plangebiet fortwirkende Prägung als Nichtwohngebäude haben, aber auch unabhängig davon treten Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen aufgrund der räumlichen Verteilung und der Größe der Betriebe in etwa gleichwichtig in Erscheinung, so dass die Eigenart des Bereichs zwischen Taunusstraße und Waldstraße der eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO entspricht.

Es spricht viel dafür, dass die Holzhandlung und das Metallbauunternehmen, die keine Fremdkörper, aber gewerbegebietstypisch sind, dazu führen, dass der Bereich zwischen Taunusstraße und Waldstraße als Gemengelage anzusehen ist. Da die Holzhandlung und das Metallbauunternehmen das Gewicht der gewerblichen Nutzung zwar erhöhen, jedoch nicht zu einem deutlichen Übergewicht der gewerblichen Nutzungen führen würde, entspräche allerdings auch die Eigenart der Gemengelage am ehesten der Eigenart eines Mischgebiets. Auch in diesem Fall wären daher für den Bereich zwischen Taunusstraße und Waldstraße die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich, so dass offen bleiben kann, ob die nähere Umgebung als Gemengelage i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB oder als Mischgebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO einzustufen ist. **Immissionsschutzrechtlich sind in jedem Fall die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich.**

Soweit in den erteilten Baugenehmigungen für den (nicht überplanten) Bereich zwischen Taunusstraße und Waldstraße die Einhaltung der für allgemeine oder reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte vorgeschrieben wurde, kann dahingestellt bleiben, ob dabei auf der Grundlage der im Genehmigungszeitpunkt vorhandenen baulichen Nutzungen von einer zutreffenden Gebietseinstufung ausgegangen wurde, da durch die Lärmschutzaufgaben nicht der Gebietscharakter nach § 34 BauGB festgestellt, sondern lediglich die Einhaltung bestimmter Immissionsrichtwerte vorgeschrieben wurde. Bei der Ermittlung der Vorbelastung kann allerdings von einem genehmigungskonformen Betrieb, d.h. der Einhaltung der in den Baugenehmigungen geregelten Immissionsrichtwerte, Betriebszeiten und sonstigen Lärmschutzregelungen, ausgegangen werden.

Soweit keine Baugenehmigungen vorliegen, ist dies zwar für die Gebietseinstufung bzw. die Bestimmung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte irrelevant. Das be-



deutet jedoch nicht, dass bei der Ermittlung der Vorbelastung vom nicht genehmigten Betrieb auszugehen ist. Nach der Rechtsprechung kann ein Wohngebäude auch genehmigt werden, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch aufsichtsbehördliche Maßnahmen gegenüber dem emittierenden Gewerbebetrieb sichergestellt werden kann, was daher im Genehmigungsverfahren zu prüfen ist (BVerwG, Urt. v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris). Für die Aufstellung des Bebauungsplans bedeutet dies, dass eine Vorbelastung durch die nicht genehmigten Betriebe nur in dem Umfang zu berücksichtigen ist, in dem die Betriebe aufgrund der im Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung vorhandenen Bebauung noch genehmigt werden könnten. Geht man zugunsten der Betriebe von einer Gemengelage aus, würde dies voraussetzen, dass die Immissionsrichtwerte am jeweils maßgeblichen Immissionsort gemäß Nr. 2.3 der TA Lärm eingehalten werden bzw. die Zusatzbelastung des jeweiligen Betriebs die Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

3. Bereich Westlich der Waldstraße

Die östliche Seite der Waldstraße ist im Bereich des Planungsgebiets zunächst durch die unbebaute Fläche des Plangebiets geprägt. Südlich des Plangebietes befinden sich östlich der Waldstraße unmittelbar an der Waldstraße nur Wohngebäude. Auf der westlichen Seite der Waldstraße befindet sich gegenüber dem Planungsgebiet südlich der Rieslingstraße ausschließlich Wohnbebauung. Weiter südlich schließt sich nach weiterer Wohnbebauung der Blumenladen (AK Nr. 17) an.

Da der Blumenladen als nicht störender (Nachbarschafts-)laden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, ist der Bereich westlich der Waldstraße als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO einzustufen. ***Immissionsschutzrechtlich sind daher die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich.***

IV. Ergebnis

Der Bereich zwischen Taunusstraße im Osten und Waldstraße im Westen zwischen Friedhof im Norden und Balduinstraße im Süden ist als Mischgebiet oder mischgebietsähnliche Gemengelage einzustufen ist, so dass immissionsschutzrechtlich in jedem Fall die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich sind. Der Bereich westlich der Waldstraße zwischen Rieslingstraße und Scharfensteinstraße ist, als allgemeines Wohngebiet einzustufen, so dass für diesen Bereich immissionsschutzrechtlich die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich sind. Davon abweichende Festlegungen von Immissionsrichtwerten in erteilten Baugenehmigungen sind nur insofern von Bedeutung, als



bei der Ermittlung der Vorbelastung von einem genehmigungskonformen Betrieb ausgegangen werden kann. Bei nicht genehmigten Anlagen ist eine genehmigungsfähige Vorbelastung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

KDU KRIST DELLER & PARTNER Rechtsanwälte mbB

Dr. Anna van den Heuvel

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Anlage 1

Stadt Eltville am Rhein . mainterra Immobilien GmbH
 Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"
 Arbeitskarte Nutzungen . M 1:2000



- Bestand**
1. Postverteilzentrale
 2. Fahrschule (Unterrichtsräume); siehe Nr. 14
 3. Getränkemarkt
 4. Bedachungsunternehmen (Herstellung)
 5. Metallbau
 - 5a. Betriebstankstelle (Metallbau)
 6. Holzherstellung
 7. Bedachungsunternehmen
 8. Gemeinschaftspraxis (Zahnarzt / Therapie)
 9. Matratzenverkauf
 10. Steinmetz
 11. Betreutes Wohnen
 12. Ärztehaus
 13. Fahrschule (Betriebsfahrzeuge); siehe Nr. 2
 14. Steuerberater
 15. Steuerberater
 16. Blumenverkauf
- Planung**
- A. Büros / Arztpraxen
 - B. Service Wohnen
 - C. Shared Workspace oder Tagespflege
- Legende**
- Wohnen
 - Dienstleistungen
 - Einzelhandel
 - Gewerbe / Produktion
 - bauliche Anlage / 1-geschossig
 - bauliche Anlage / 3-geschossig
 - bauliche Anlage / 1-geschossig, Höhe wie 3 Geschosse
 - Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan
 - Geltungsbereich Bebauungsplan "Staatsweingüter"



Anlage 3 zur Gebietseinstufung vom 06.04.2023

Verfügbare Genehmigungsunterlagen beim Bauamt der Stadt Eltville und beim Bauamt des Rheingau-Taunus-Kreis:

- 1) Postverteilzentrale (Schwalbacher Str. 61, Parzelle 104/6), AK Nr. 1
BA-453/98
BA-455/98,
- 2) Getränkemarkt (Schwalbacher Str. 53, Parzelle 96/12), AK Nr. 3
BA-414/99,
- 3) Maschinenbauunternehmen (Schwalbacher Str. 51, Parzelle 34/4), AK Nr. 5, mit
Betriebstankstelle, AK Nr. 5a
BA-883/1960
BA-749/1963
BA-1039/1966
BA-319/1967
BA-471/1968
BA-1150/1970
BA-966/1976
BA-969/1976
BA-5105/90
BA-5795/90
BA-5285/93,
- 4) Holzhandlung (Schwalbacher Str. 54, Parzellen 335/17 und 12/3), AK Nr. 6
BA-485/1956
BA-120/1958
BA-696/1971
BA-308/1973,
- 5) Bedachungsunternehmen (Schwalbacher Str. 52, Parzelle 20/1), AK Nr. 7
BA-5111/91,
- 6) Matratzenverkauf (Schwalbacher Str. 47, Parzelle 886/36), AK Nr. 9
BA-1316/95,
- 7) Fahrschule (Schwalbacher Str. 61, Parzelle 96/12), AK Nr. 2,
- 8) Bedachungsunternehmen (Schwalbacher Str. 55, Parzelle 96/12), AK Nr. 4,
- 9) Arztpraxis (Schwalbacher Straße 50b, Parzelle 371/20) AK Nr. 8,
- 10) Steinmetz (Schwalbacher Str. 50a, Parzelle 755/20), AK Nr. 10,
- 11) Steuerberater (Balduinstraße 12, Parzelle 809/22), AK Nr. 14,
- 12) Steuerberater (Waldstraße 5, Parzelle 882/15), AK Nr. 15,
- 13) Blumenverkauf (Waldstraße 2, Parzelle 43/22), AK Nr. 16.