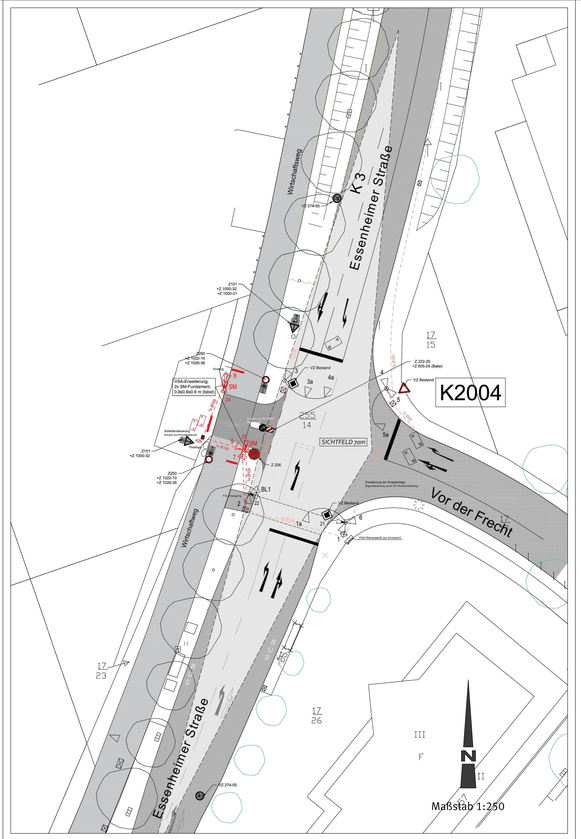

LEGENDE

- GUTSSCHÄNKE
- WEINBEREITUNG / -VERKAUF
- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
- BEFESTIGTE FLÄCHE
- GRÜNFLÄCHEN
- RASENGITTERSTEINE

I. Allgemeine Beschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Stadt Mainz, Flur 13 Flurstück 17/22 (3.866 m²),
Flurstück 17/19 (357 m²),
und Flurstück 17/23 (73 m²).
Die Gesamtgrundstücksgröße der 3 Flurstücke beträgt **4.296 m².**

Auf dem Grundstück sind bereits folgende Gebäude errichtet und Freianlagen hergestellt:

1. Halle, teilweise 2-geschossig für den Betrieb der Land- und Weinwirtschaft, Betrieb von zwei Straußwirtschaften, Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte
2. Wohnhaus der Antragsteller
3. Zugehörige Freianlagen für das Wohnhaus und die Halle bestehend aus: befestigten Flächen (Parkplätze, Zufahrten, und Terrassen), unbefestigte Flächen (Grünflächen)

Nutzflächen der einzelnen Bestands-Nutzungseinheiten

Halle Land- und Weinwirtschaft:

Erdgeschoss:

Lager	4,85 m²
Kühlräume 1 -3 für Obst und Gemüse	57,23 m²
Werkstatt	36,58 m²
Halle	242,13 m²
Weinbereitung	208,79 m²
WC	2,64 m²
Flur	5,41 m²
Hausanschlußraum	6,18 m²
Erdgeschoss gesamt	563,81 m²

Obergeschoss:

Lager 1	71,54 m²
Lager 2	43,23 m²
Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte	110,00 m²
Obergeschoss gesamt	224,77 m²

Gesamt Halle Land- und Weinwirtschaft **788,58 m²**

Straußwirtschaften 1 und 2 einschl. Terrassen

Straußwirtschaft 1

Erdgeschoss:

Gastraum	55,47 m²
Küche 1	32,08 m²
Terrasse	40,00 m²
Behinderten WC ½	2,33 m²
Windfang ½	4,40 m²
Erdgeschoss gesamt	134,28 m²

Obergeschoss:

WC-Anlagen Gäste und Personal	34,32 m²
Obergeschoss gesamt	34,32 m²

Gesamt Straußwirtschaft 1 **168,60 m²**

Straußwirtschaft 2

Erdgeschoss:

Gastraum mit Theke	58,52 m²
Küche 2 + 3	28,71 m²
Terrassen	103,85 m²
Behinderten WC ½	2,33 m²
Windfang ½	4,40 m²
Kühlraum	2,82 m²
Erdgeschoss gesamt	200,63 m²

Obergeschoss:

WC-Anlagen Gäste	23,23 m²
Obergeschoss gesamt	23,23 m²

Gesamt Straußwirtschaft 1 **223,86 m²**

Gesamt Straußwirtschaft 1 und 2 **392,46 m²**

Wohnhaus Wohnfläche:

Wohnung 1	259,54 m²
Wohnung 2	191,26 m²
Wohnhaus Wohnfläche gesamt	**450,80 m²**

Der Antragsteller beabsichtigt die bestehenden Straußwirtschaften 1 und 2 in eine Gutsschänke, d.h. eine Speise-und Schankwirtschaft zu ändern. Die Gutsschänke soll in den Räumen der Straußwirtschaft 1 und 2 betrieben werden.
Die typisch charakteristischen Merkmale der bereits vorhandenen Straußwirtschaften bleiben auch für die Gutsschänke erhalten.
Bis auf kleinere Umbaumaßnahmen, wie z.B.: Vergrößerung der Küche 1 im EG, zusätzliches Lager im EG, Schaffung eines zusätzlichen Sozialraums für das Personal im OG sowie Außenbewirtschaftungsflächen und Parkplätze, bleibt die Nutzung wie vorhanden erhalten.

II. Gutsschänke Planung

a) Allgemein
Für die Änderung der beiden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke ist es aus planungsrechtlichen Gründen notwendig, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan(VEP) für das beantragte Vorhaben aufzustellen.
Grundlagen hierfür sind:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan "B 128"
- Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Gutsschänken

Wie schon unter I. Allgemeine Beschreibung ausgeführt, soll die Gutsschänke in den vorhandenen Räumlichkeiten einschl. der bestehenden Terrassen und Außenbewirtschaftungsflächen betrieben werden.

Zusätzlich sind noch folgende Maßnahmen geplant:
1. Separate Zufahrt mit Ampelschaltung zur geplanten Gutsschänke von der Essenheimer Straße (K 3) auf das Vorhabengrundstück.
2. Umgestaltung der befestigten Flächen auf dem Grundstück Weyer, aufgrund der neuen Zufahrts-und Parkplatzsituation.

Geplante Gutsschänke

a) Größe der Gutsschänke
Es ist geplant eine maximale Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen) anzubieten.

b) Räumlicher Umfang siehe Planung
zu dem Betrieb gehören folgende Gasträume

Gastraum 1	55,47 m²
Gastraum 2	51,14 m²
Gastraum 3 überdacht, Einhausung mit Wetterschutzfolie	40,00 m²
Gastraum 4 überdacht, Einhausung mit Wetterschutzfolie	50,00 m²
Außenbewirtschaftung ohne Überdachung **witterungsabhängig**	150,00 m²
Kinderspielplatz	
Gesamt	**346,61 m²**

Folgende Nebenräume sind geplant:

Erdgeschoss

Küche	59,83 m²
Vorbereitungsküche	19,77 m²
Vorraum Gastraum 2	8,94 m²
Theke Gastraum 2	7,38 m²
Kühlraum 3	24,07 m²
Kühlraum 4	2,82 m²
Lager zu Küche	16,73 m²
Flur Halle	11,80 m²
Behinderten WC	4,66 m²
Windfang	8,80 m²
Müllsitellplatz	5,00 m²
Erdgeschoss gesamt	**169,80 m²**

Obergeschoss
links

WC Herren	13,17 m²
Vorraum Herren	3,21 m²
WC Damen	7,11 m²
Vorraum Damen	3,10 m²
Flur vor WC	4,11 m²
Personal WC mit Dusche	3,62 m²
Sozialraum Personal	18,00 m²
Personal WC Damen mit Dusche	7,20 m²
Personal WC Herren mit Dusche	7,20 m²
Obergeschoss links gesamt	**66,72 m²**

Obergeschoss
Rechts

WC Herren	5,56 m²
WC Damen	11,03 m²
Flur 2	5,73 m²
Flur 1	0,91 m²
Büro/Lager 1	71,54 m²
Obergeschoss rechts gesamt	**94,77 m²**

Gesamt Gutsschänke Weyer einschl. Nebenräume **677,90 m²**

c) Erschließung der Gutsschänke
Die verkehrstechnische Erschließung der Gutsschänke erfolgt über eine neue, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt, über die Essenheimer Straße (K 3), siehe Planung. Der Ausbau der Zufahrt erfolgt gemäß RSTO und wird mittels einer Ampelanlage signalisiert.
Der Wirtschaftsweg wird von den Besuchern, die mit dem PKW anreisen, lediglich einmal überquert. Begegnungsverkehr auf dem Wirtschaftsweg wird somit vermieden und gewährleistet, dass Besucher mit PKW den Wirtschaftsweg nicht als Zufahrt zu den Parkplätzen nutzen können.
Entlang des Wirtschaftsweges wird als Abgrenzung auf dem Grundstück eine Hecke gepflanzt. Soweit betriebsbedingt die Zu- und Abfahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben (Weinbereitung) gewährleistet sein muss, werden in diesem Bereich Absperrpfosten gesetzt. Durch diese beiden Maßnahmen wird ein Beparken des Wirtschaftsweges vermieden.

d) Parkplätze/Stellplätze
Berechnung der notwendigen Parkplätze/Stellplätze:
-Geplante Gastraumfläche gemäß b) Räumlicher Umfang **346,61 m²**
-Geforderte Anzahl von Stellplätzen gemäß Vorgabe der Stadt Mainz
Mittelwert: **1 Stellplatz pro 9,00 m² Gastraumfläche**
346,61 m² Gastraumfläche / 1 Stellplatz pro 9,00 m² Gastraumfläche **= 39 Stellplätze**
Geplante Parkplätze/Stellplätze siehe Planung **vorh. 39 = 39 notwendig.** Die Forderung wird erfüllt.
Davon werden 5 Parkplätze auf befestigten Flächen und 33 Parkplätze auf begrünten, versickerungsfähigen Rasengittersteinen hergestellt. Von den geplanten 39 Stellplätzen werden 3Stk. als Behindertenparkplätze ausgebildet.

e) Fahrradabstellplätze
Gemäß Satzung der Stadt Mainz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen, 6.1-2 Gaststätten einschl. Freisitzfläche, sind 35 Stk Fahrradabstellplätze nachzuweisen
Berechnung:
Gastraumfläche gesamt 346,61 m² x 1 Abstellplatz je 10 m² Gastraumfläche = 34,66 Stk.
Aufgerundet **= 35 Stk.** Die Forderung wird erfüllt.

f) Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle
Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle erfolgt ausschließlich außerhalb der Öffnungszeiten der Gutsschänke, siehe Lageplan.

g) Öffnungszeit
Die beiden Straußwirtschaften mit jeweils 4-monatiger Öffnungszeit im Jahr, sollen auf eine ganzjährige Öffnung ausgeweitet werden.

h) Speisen und Getränke
Es ist beabsichtigt in folgendem Umfang Speisen und Getränke zu verabreichen:
Alle Speisen (Vollküche, gutbürgerlich), alkoholische und alkoholfreie Getränke, Wein aus eigener Erzeugung.

i) Musikdarbietungen
Nur Hintergrundmusik

j) Haustechnische Anlagen
Der Küchendunstabzug erfolgt über das Dach, die Gastraumentlüftung über Fenster und Türen.

k) Barrierefreies Bauen
Die Gutsschänke ist barrierefrei zugänglich.

l) Behinderten WC
Im Erdgeschoss ist ein Behinderten WC (rollstuhlgerecht) vorhanden.

m) Personal
Im Servicebereich sollen 3 Mitarbeiter und in der Küche 4 Mitarbeiter beschäftigt werden.

n) Notwendige Pflanzung von Bäumen für die Parkplätze
Gemäß Satzung der Stadt Mainz über Grünflächen ist, für je vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge, innerhalb dieser Stellplätze mindestens ein Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
Geplante Parkplätze/Stellplätze 39 Stück x 1 Baum je 4 Stellplätze = 10 Stk.
Forderung wird -gemäß Planung- erfüllt.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Plantell	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legends, Layout	Vorhabenplan B 163, 5.dwg	03.06.20	
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk B 163 UTM.dwg	26.03.18	
Textliche Festsetzungen			

Vorhabenträger

Datum Unterschrift

Verfahren

Genehmigung

	Datum
1. Einladungsbeschluss durch den Stadtrat zur Durchführung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit Bestellung eines Prüfers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB	04.10.18 13.02.19 12.02.20
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.12.16 15.02.18
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	02.12.16
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begrenzung Ende Auslegung am: 17.03.17 bis 17.01.17	
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begrenzung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15.02.18
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom: 21.02.18 bis 02.04.18	15.02.18
4. Benachrichtigung der Nachbargemeinden über Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 2 BauGB	13.02.20
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer erneute / eingeschränkte Auslegung vom 26.02.20 bis 13.03.20	14.02.20
5. erneute/eingeschränkte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB	17.02.20 13.01.20
6b Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
7.1 Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	
7.2 Ausgefertigt	
7.3 Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Bearbeiter/in	Groh								
	Schay								
Zeichner/in	Skaglich								
	Beuchert								
Abteilungsleiter	Rosenkranz								

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Strobach		
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 163
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
Satzungsbeschluss

"Gutsschänke Weyer - VEP"

Landeshauptstadt Mainz