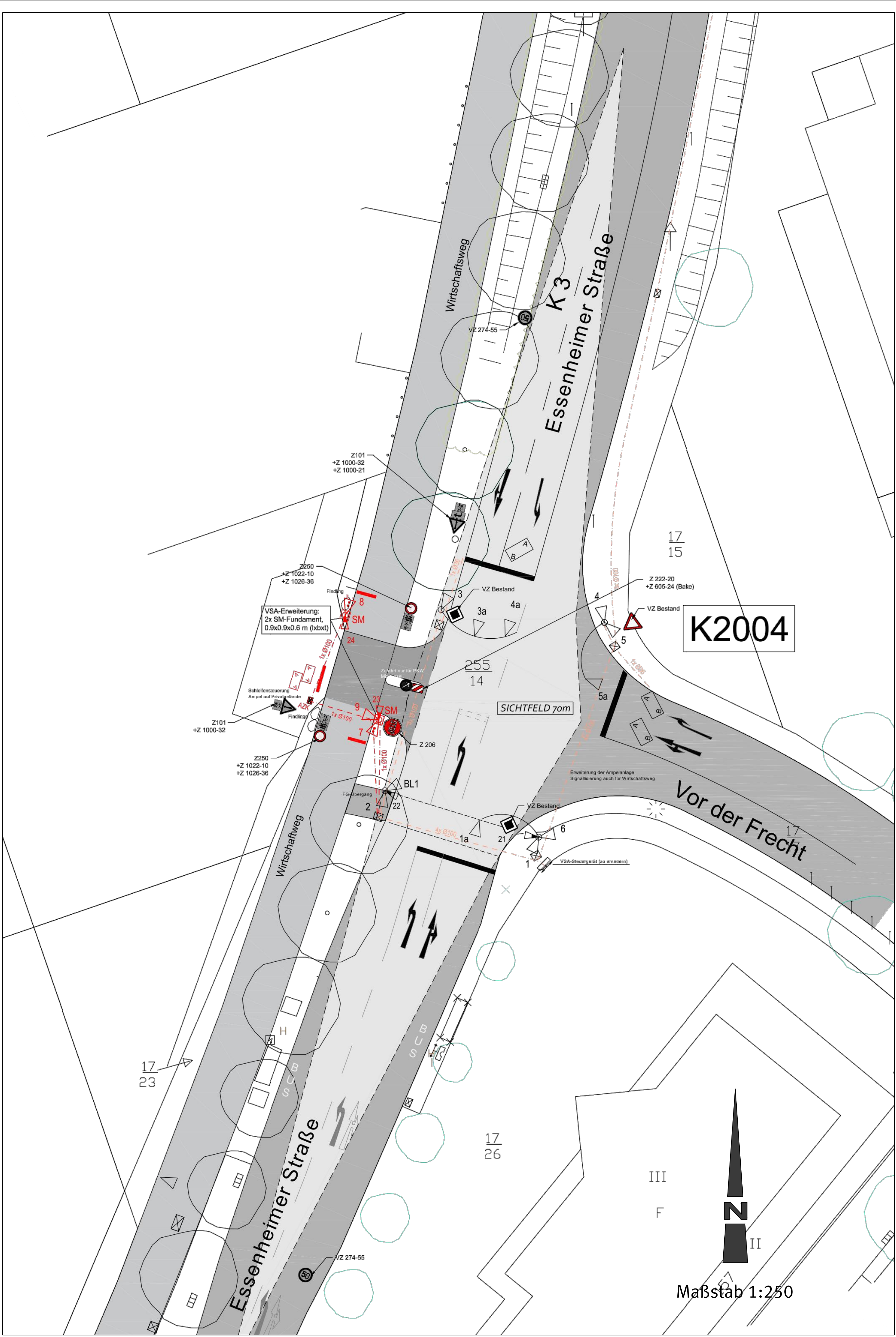
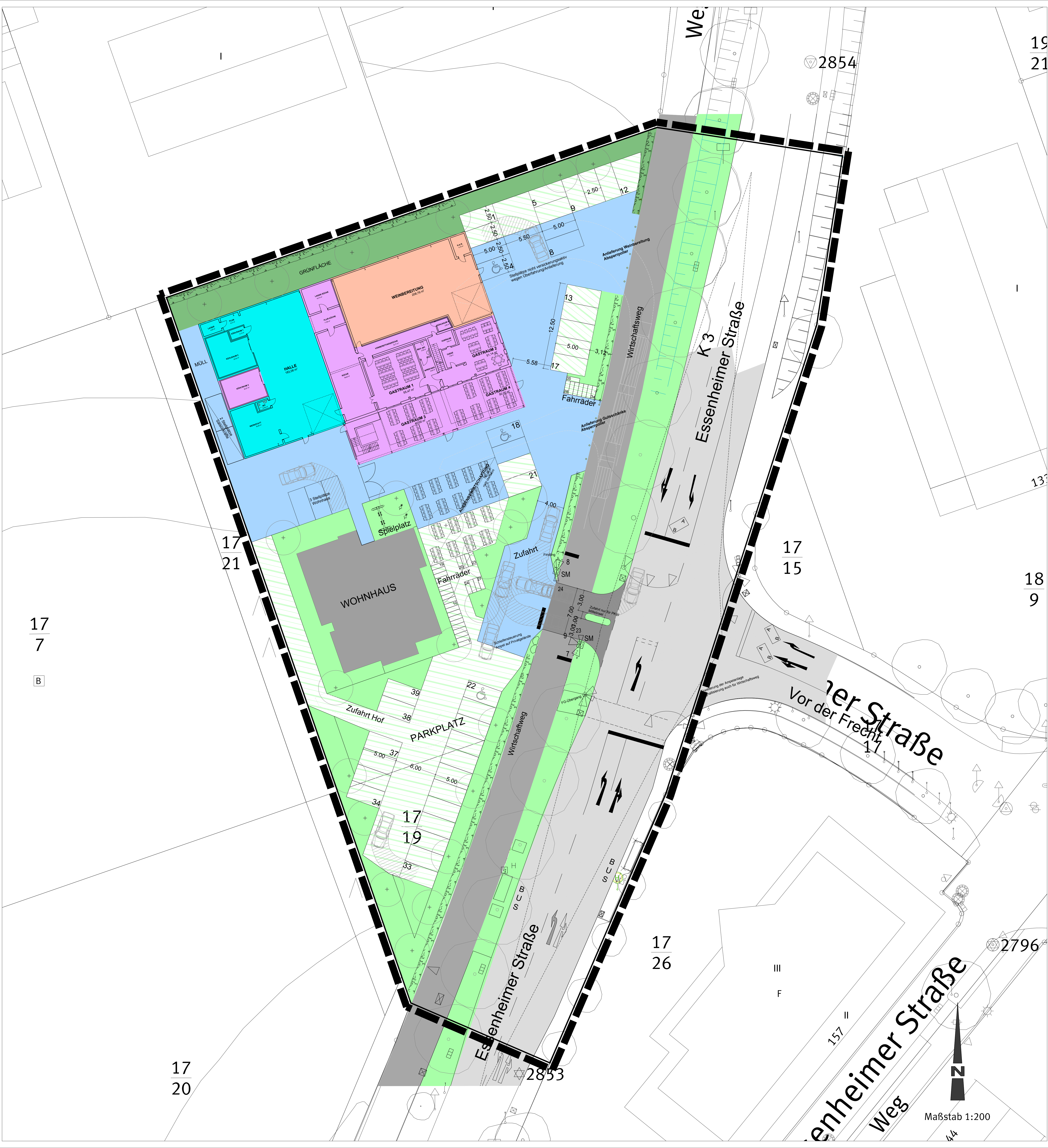




I. Allgemeine Beschreibung	
Für die Änderung der beiden Straußwirtschaften in eine Guttschänke ist es aus planungsrechtlichen Gründen notwendig, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) für das beantragte Vorhaben aufzustellen.	
Grundlagen hierfür sind:	
• Der rechtskräftige Bebauungsplan "B 128"	
• Kriterienkatalog / Leitlinien zur Beurteilung von Guttschänken	
Wie schon unter I. Allgemeine Beschreibung ausgeführt, soll die Guttschänke 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 Guttschänke von der Essenheimer Straße (K 3) auf das Vorhaben Grundstück.	
2. Umgestaltung der befestigten Flächen auf dem Grundstück Weyer, aufgrund der neuen Zufahrts- und Parkallsituation.	
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	2,80 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 Guttschänke, d.h. eine Speise- und Schankwirtschaft zu ändern. Die Guttschänke soll in den Räumen der Straußwirtschaft 1 und 2 betrieben werden. Die typisch charakteristischen Merkmale der bereits vorhandenen Straußwirtschaften bleiben auch für die Guttschänke 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. Guttschänke Planung	
a) Allgemein	
Für die Änderung der beiden Straußwirtschaften in eine Guttschänke 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 Guttschänken	
Wie schon unter I. Allgemeine Beschreibung ausgeführt, soll die Guttschänke 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 Guttschänke von der Essenheimer Straße (K 3) auf das Vorhaben Grundstück.	
2. Umgestaltung der befestigten Flächen auf dem Grundstück Weyer, aufgrund der neuen Zufahrts- und Parkallsituation.	
Geplante Guttschänke	
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
Kinderspielfeld	
Gesamt	
346,61 m²	

Folgende Nebenräume sind geplant:	
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
Müllstellplatz	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 Guttschänke Weyer einschl. Nebenräume	
677,90 m²	
c) Erschließung der Guttschänke	
Die verkehrstechnische Erschließung der Guttschänke 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 geplant. Soweit betriebsbedingt die Zu- und Abfahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben (Weinbereitung) gewährleistet sein muss, werden in diesem Bereich Absperrposten gesetzt. Durch diese beiden Maßnahmen wird ein Brekpan des Wirtschaftsweges vermieden.	
d) Parkplätze/Stellplätze	
Berechnung der notwendigen Parkplätze/Stellplätze:	
Geplante Gastraumfläche gemäß B 128: 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 begrünter, versickerungsfähigen Rasengittersteinen hergestellt. Von den geplanten 39 Stellplätzen werden 35Stk. 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 Guttschänke, 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 Kuchendunstabzug erfolgt über das Dach, die Gastraumentlüftung über Fenster und Türen.	
k) Barrierefreies Bauen	
Die Guttschänke 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	Ergebnis	Datum	Unterschrift
40 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Plattent	Dateiname	Stand	On / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bjaya B 163 A.dwg	14.12.18	
Digitale Stadtgrundkarte	Stk B 163 UTM.dwg	26.03.18	
Textuelle Festsetzungen			

Vorhabenbeträger

Datum	Unterschrift
	Lothar Weyer

Verfahren

Datum	Genehmigung
1. Eintragungsbescheid durch den Stadtrat zur Durchführung eines Sanierungsplans für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG	04.10.14
2. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG	02.12.14
3. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG	02.12.14
4. Ausfertigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
5. Ausfertigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
6. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
7. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
8. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
9. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
10. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
11. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
12. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	
13. Sanierungsbescheid des Stadtrats gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	

Beauftragter/in

Schritt	Schritt	Schritt	Schritt	Schritt	Schritt
Zeichnen/in	Städtebau	Neuzeit	Städtebau	Städtebau	Städtebau

Abteilungsleiter

Name	Ausfertiger, Name
Beauftragter	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 163

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

Planstufe II

"Guttschänke Weyer - VEP"