



**LEGENDE**

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

**I. Allgemeine Beschreibung**

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemarkung Bretzenheim, Stadt Mainz, Flur 33 Flurstück 17/22 (3.866 m<sup>2</sup>), Flurstück 17/19 (357 m<sup>2</sup>) und Flurstück 17/23 (73 m<sup>2</sup>). Die Gesamtgrundstücksgröße der 3 Flurstücke beträgt **4.296 m<sup>2</sup>**.

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

- Halle, teilweise 2-geschossig für den Betrieb der Land- und Weinwirtschaft, Betrieb von zwei Straußwirtschaften, Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte
- Wohnhaus der Antragsteller
- 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 m <sup>2</sup>
Kühlräume 1-3 für Obst und Gemüse	57,23 m <sup>2</sup>
Werkstatt	36,58 m <sup>2</sup>
Halle	242,13 m <sup>2</sup>
Weinbereitung	208,79 m <sup>2</sup>
WC	2,64 m <sup>2</sup>
Flur	5,41 m <sup>2</sup>
Hausanschlußraum	6,18 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>563,81 m<sup>2</sup></b>

**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:

- Separate Zufahrt mit Ampelschaltung zur geplanten Guttschänke von der Essenheimer Straße (K 3) auf das Vorhabengrundstück.
- Umgestaltung der befestigten Flächen auf dem Grundstück Weyer, aufgrund der neuen Zufahrts- und Parkplatzsituation.

**Geplante Guttschänke**

a) Größe der 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 Räume**

Gastraum 1	55,47 m <sup>2</sup>
Gastraum 2	51,14 m <sup>2</sup>
Gastraum 3 überdacht, Einhausung mit Wetterschutzfolie	40,00 m <sup>2</sup>
Gastraum 4 überdacht, Einhausung mit Wetterschutzfolie	50,00 m <sup>2</sup>
Außenbewirtschaftung ohne Überdachung witterungsabhängig	150,00 m <sup>2</sup>
Kinderspielfeld	
<b>Gesamt</b>	<b>346,61 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss:	
Lager 1	71,54 m <sup>2</sup>
Küche	43,23 m <sup>2</sup>
Lager 2	130,00 m <sup>2</sup>
Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte	
<b>Obergeschoss gesamt</b>	<b>224,77 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Halle Land- und Weinwirtschaft</b>	<b>788,58 m<sup>2</sup></b>
<b>Straußwirtschaften 1 und 2 einschl. Terrassen</b>	
<b>Straußwirtschaft 1</b>	
Erdgeschoss:	
Gastraum	55,47 m <sup>2</sup>
Küche 1	32,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	40,00 m <sup>2</sup>
Behinderten WC 1/2	2,33 m <sup>2</sup>
Windfang 1/2	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>134,28 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss:	
WC-Anlagen Gäste und Personal	34,32 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss gesamt</b>	<b>34,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Straußwirtschaft 1</b>	<b>168,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Straußwirtschaft 2</b>	
Erdgeschoss:	
Gastraum mit Theke	58,52 m <sup>2</sup>
Küche 2 + 3	28,71 m <sup>2</sup>
Terrassen	103,85 m <sup>2</sup>
Behinderten WC 1/2	2,33 m <sup>2</sup>
Windfang 1/2	4,40 m <sup>2</sup>
Kühlraum	2,82 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>200,63 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss:	
WC-Anlagen Gäste	23,23 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss gesamt</b>	<b>23,23 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Straußwirtschaft 1</b>	<b>223,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Straußwirtschaft 1 und 2</b>	<b>392,46 m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus Wohnfläche:	
Wohnung 1	259,54 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	191,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus Wohnfläche gesamt</b>	<b>450,80 m<sup>2</sup></b>

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 Bremsen des Wirtschaftsweges vermieden.

d) Parkplätze/Stellplätze

Berechnung der notwendigen Parkplätze/Stellplätze:

- Geplante Gastraumfläche gemäß b) Räumlicher Umfang **346,61 m<sup>2</sup>**
- Geforderte Anzahl von Stellplätzen gemäß Vorgabe der Stadt Mainz

Mittelwert: **1 Stellplatz pro 9,00 m<sup>2</sup> Gastraumfläche**

**346,61 m<sup>2</sup> Gastraumfläche / 1 Stellplatz pro 9,00 m<sup>2</sup> Gastraumfläche = 39 Stellplätze**

Geplante Parkplätze/Stellplätze siehe Planung **vork. 39 = 39 notwendig**. Die Forderung wird erfüllt.

Davon werden 5 Parkplätze auf befestigten Flächen und 33 Parkplätze auf begrüntem, 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. Freizeitanlagen, sind 35 Stk Fahrradabstellplätze nachzuweisen

**Berechnung:**

Gastraumfläche gesamt 346,61 m<sup>2</sup> x 1 Abstellplatz je 10 m<sup>2</sup> 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) Öffnungszeiten

Die beiden Straußwirtschaften mit jeweils 4-monatiger Öffnungszeiten 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 Gastraumlüftung über Fenster und Türen.

k) Barrierefreies Bauen

Die Guttschänke ist barrierefrei zugänglich.

l) Behinderten WC

Im Erdgeschoss ist ein Behinderten WC (rollstuhlgerecht) vorhanden.

**Folgende Nebenräume sind geplant:**

Erdgeschoss	
Küche	59,83 m <sup>2</sup>
Vorraum Gastraum 2	19,77 m <sup>2</sup>
Theke Gastraum 2	8,94 m <sup>2</sup>
Kühlraum 3	7,38 m <sup>2</sup>
Kühlraum 4	24,07 m <sup>2</sup>
Lager zu Küche	2,82 m <sup>2</sup>
Flur Halle	16,73 m <sup>2</sup>
Behinderten WC	11,80 m <sup>2</sup>
Windfang	4,66 m <sup>2</sup>
Müllstellplatz	8,80 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>169,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	
links	
WC Herren	13,17 m <sup>2</sup>
Vorraum Herren	3,21 m <sup>2</sup>
WC Damen	7,11 m <sup>2</sup>
Vorraum Damen	3,10 m <sup>2</sup>
Flur vor WC	4,11 m <sup>2</sup>
Personal WC mit Dusche	3,62 m <sup>2</sup>
Sozialraum Personal	18,00 m <sup>2</sup>
Personal WC Damen mit Dusche	7,20 m <sup>2</sup>
Personal WC Herren mit Dusche	7,20 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss links gesamt</b>	<b>66,72 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss rechts</b>	
WC Herren	5,56 m <sup>2</sup>
WC Damen	11,03 m <sup>2</sup>
Flur 2	5,73 m <sup>2</sup>
Flur 1	0,91 m <sup>2</sup>
Büro/Lager 1	71,54 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss rechts gesamt</b>	<b>94,77 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Guttschänke Weyer einschl. Nebenräume</b>	<b>677,90 m<sup>2</sup></b>

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**

Art	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

**CAD - Planenelemente**

Planart	Datellname	Skalad	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	B0411 B 163 A.dwg	10:12:19	
Digitaler Stadtplanviewer	Stk B 163 U11.dwg	26.03.18	
Digitaler Stadtplanviewer	Stk B 163 U11.dwg	26.03.18	

**Vorhabenträger**

Vorhabenträger	Datum	Unterschrift
		Julian Weyer

**Verfahren**

Verfahren	Datum	Genehmigung
1. Einmündigkeit des Bauherrn zur Einreichung eines Baugenehmigungsgesuches	04.10.14	13.03.14
2. Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsgesuches gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	05.12.14	13.03.14
3. Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsgesuches gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	05.12.14	13.03.14
4. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
5. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
6. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
7. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
8. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
9. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
10. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
11. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
12. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14
13. Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	12.12.14	13.03.14

**Landeshauptstadt Mainz**

**Stadtplanungsamt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 163 (Vorhaben- und Erschließungsplan) erneute eingeschränkte Planstufe II**

**"Guttschänke Weyer - VEP"**

