

KRETSCHMER GmbH • Resser Straße 26 • 30855 Langenhagen

Stadt Langenhagen  
 FD Planung – Frau Ottensmeyer  
 Marktplatz 1

30853 Langenhagen

Langenhagen, 19.12.2016

### **Erweiterung Betriebsgelände Resser Straße 26, Ortschaft Engelbostel**

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen  
 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Sehr geehrte Frau Ottensmeyer,

wie ich Ihnen in zwei gemeinsamen Gesprächen, zuletzt am 23.11.2016 dargelegt habe, möchte ich die Baulichkeiten und Freiflächen meines Garten- und Landschaftsbaubetriebes am Standort Resser Straße 26 erweitern. Nach den ersten Absprachen mit Ihnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Projektes durch ein Planverfahren nach § 12 des Baugesetzbuches geschaffen werden. Hiermit beantrage ich die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in dem in der Anlage dargestellten Geltungsbereich.

### **Begründung**

#### 1. Erfordernis und Standortwahl

Die Kretschmer GmbH ist seit 1958 am Standort Resser Straße 26 ansässig. Bei unserer Firma handelt es sich um ein mittelständiges Unternehmen mit insgesamt 80 Mitarbeitern. Wir sind seit Jahren erfolgreich in der Region Hannover und darüber hinaus im Garten- und Landschafts- und Sportplatzbau tätig. Vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung besteht der dringende Bedarf, die bauliche Situation den sich wandelnden betrieblichen Anforderungen anzupassen. Namentlich werden größere Büroflächen und Sozialeinrichtungen für die Mitarbeiter sowie Zusätzliche Lager- und Abstellflächen, zum Teil mit Stellplatzüberdachungen für die Betriebsfahrzeuge, erforderlich.

Kretschmer GmbH  
 Garten-, Landschafts- und  
 Sportplatzbau



Resser Straße 26  
 30855 Langenhagen  
 Tel. 0511 74 08 58-30  
 Fax 0511 78 91 11  
 info@kretschmer-garten.de  
 www.kretschmer-garten.de

Geschäftsführender Gesellschafter  
 Thorsten Oppitz  
 Handelsregister Hannover  
 HRB-Nr. 2303  
 Steuer-Nr. 27/200/35917  
 UST-Id Nr. DE 115 834 779

Hannoversche Volksbank eG  
 IBAN DE58 2519 0001 6181 6000 00  
 BIC VOHADE2HXXX  
 Deutsche Bank AG  
 IBAN DE09 2507 0070 0291 2905 00  
 BIC DEUTDE2HXXX

KRETSCHMER GmbH • Resser Straße 26 • 30855 Langenhagen

Im Vorfeld der Antragstellung waren verschiedene Standortalternativen geprüft worden, und zwar sowohl aus betrieblichen wie aus planerischen Gründen.

- a) Eine vollständige Verlagerung des Betriebsgeländes in ein Gewerbegebiet der Stadt Langenhagen oder anderswo musste verworfen werden. Zwar ist das Unternehmen nicht im engeren Sinne standortgebunden, die Neuerrichtung sämtlicher Betriebsgebäude und die Herrichtung neuer Abstell- und Lagerflächen in großem Umfang wären jedoch mit einem unverhältnismäßig hohen, wirtschaftlich nicht realisierbaren Aufwand verbunden, da in diesem Fall bestehende und funktionierende Betriebsgebäude aufgegeben werden müssten.
- b) Einer Teilauslagerung auf ein derzeit unbebautes Areal westlich der Resser Straße (Flurstück 197/9) stehen betriebliche Belange ebenso entgegen wie planerische Erwägungen. Aufgrund der mit dieser Lösung einhergehenden Aufteilung in zwei Teilflächen würden die Betriebsabläufe (Lagerung, Verladen etc.) empfindlich gestört und würden zur Unwirtschaftlichkeit führen. Daneben wären auch erhebliche verkehrliche Probleme und Gefahrenquellen wegen der dann häufig erforderlichen Querung der Resser Straße (Landesstraße L 380) absehbar.
- c) Darüber hinaus steht das o.g. Grundstück, das derzeit als Schaugarten des Betriebes genutzt wird, über die Frist des laufenden Pachtvertrages aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Dies gilt ebenso für weiter westlich gelegene Flächen, die optional in die Betrachtung und Prüfung einbezogen wurden.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen kommt für die erforderliche betriebliche Entwicklung nur die Arrondierung und Erweiterung am gegebenen Standort in Betracht.

## 2. Konzept und Planvorhaben

Das Architekturbüro Zabel hat hierfür ein Konzept entwickelt, das die Möglichkeiten der Betriebsentwicklung auf dem Bestandsgrundstück und unter Einbeziehung weiterer, sich nördlich anschließender Flächen darstellt. Im Einzelnen umfasst das Konzept die Flurstücke 199/9, 199/12, 479/199 und 480/199 alle Flur 3 der Gemarkung Engelbostel (in der Summe 6.705 m<sup>2</sup>). Während es sich bei den letztgenannten Flurstücken um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, befinden sich auf den erstgenannten Grundstücken bereits betrieblich genutzte Gebäude und Hallen sowie das Wohnhaus Resser Straße 26.



**KRETSCHMER GmbH** · Resser Straße 26 · 30855 Langenhagen

Nach dem derzeitigen Stand der Vorplanung sind für den Bestandsbereich Umbauten und Umnutzungen dergestalt vorgesehen, dass Teil einer vorhandenen Halle abgerissen und Teile der Bestandsgebäude umgebaut werden. Darüber hinaus ist die Errichtung eines dreigeschossigen Anbaus vorgesehen, wobei die Gebäudehöhe nicht die Firsthöhen der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück und auf den Grundstücken im südlichen Anschluss überschreiten soll. Die Freiflächen im Norden des Planbereiches sollen als befestigte Abstell- und Lagerflächen hergerichtet werden (versickerungsfähiges Betonsteinpflaster). Die im Lageplan dargestellten Stellplatzanlagen werden mit begrünten Flächdächern errichtet.

Die genaue Lage des in Aussicht genommenen Grundstückes sowie das Konzept der geplanten Bebauung und Nutzung können Sie den beigefügten Unterlagen entnehmen.

### 3. Planverfahren

Nach den ersten Absprachen mit Ihnen soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das gesamte, aus den vier o.g. Flurstücken bestehende Gebiet aufgestellt werden, um die die bauliche und freiflächenbezogene Nutzung des Grundstückes differenziert und verbindlich regeln zu können. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

Aufgrund der Lage des Grundstückes an der Landesstraße L 380 bedürfen die Planungen bezüglich einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt sowie ggf. im Hinblick auf eine Bauverbotszone noch der Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung. Alle übrigen Fachbelange, namentlich die Frage des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs, werden im Planverfahren geklärt und abschließend festgelegt.

### **Schlussbemerkungen**

Ich hoffe, Ihnen mit den Ausführungen hinreichend erläutert zu haben, warum die beantragte Betriebserweiterung erforderlich ist und wie diese realisiert werden soll. Ich würde mich freuen, wenn im ersten Schritt dem Antrag auf Einleitung des Planverfahrens stattgegeben wird, damit wir gemeinsam mit Ihnen in die konkrete Planung einsteigen können. Weitere Einzelheiten der Planung können während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten und der Umweltprüfung mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. Zu gegebener Zeit werde ich auch die für den Durchführungsvertrag erforderlichen Nachweise über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Verfügungsberechtigung vorlegen. Zu letzterer füge ich diesem Schreiben zunächst eine Absichtserklärung des Eigentümers der o.g. Grundstücke bei, der vorab versichert, die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes schaffen zu wollen. Näheres dazu sollten wir in den kommenden Wochen abstimmen.



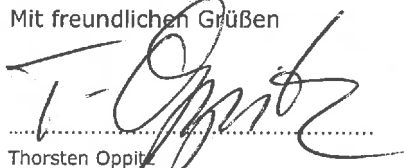
**KRETSCHMER GmbH** • Resser Straße 26 • 30855 Langenhagen

Mir ist bekannt, dass der Rat der Stadt Langenhagen den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind. Mir ist ferner bekannt, dass der Bebauungsplan entschädigungsfrei aufgehoben werden kann, wenn der zum Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer bestimmten Frist umgesetzt wird. Ebenso ist mir bekannt, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt Langenhagen bedarf.

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernehme ich als Antragsteller.

Sofern erforderlich stehe ich gern für weitere Informationen und Abstimmungsgespräche zur Verfügung, um das Vorhaben zielführend und zeitnah auf den Weg zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen



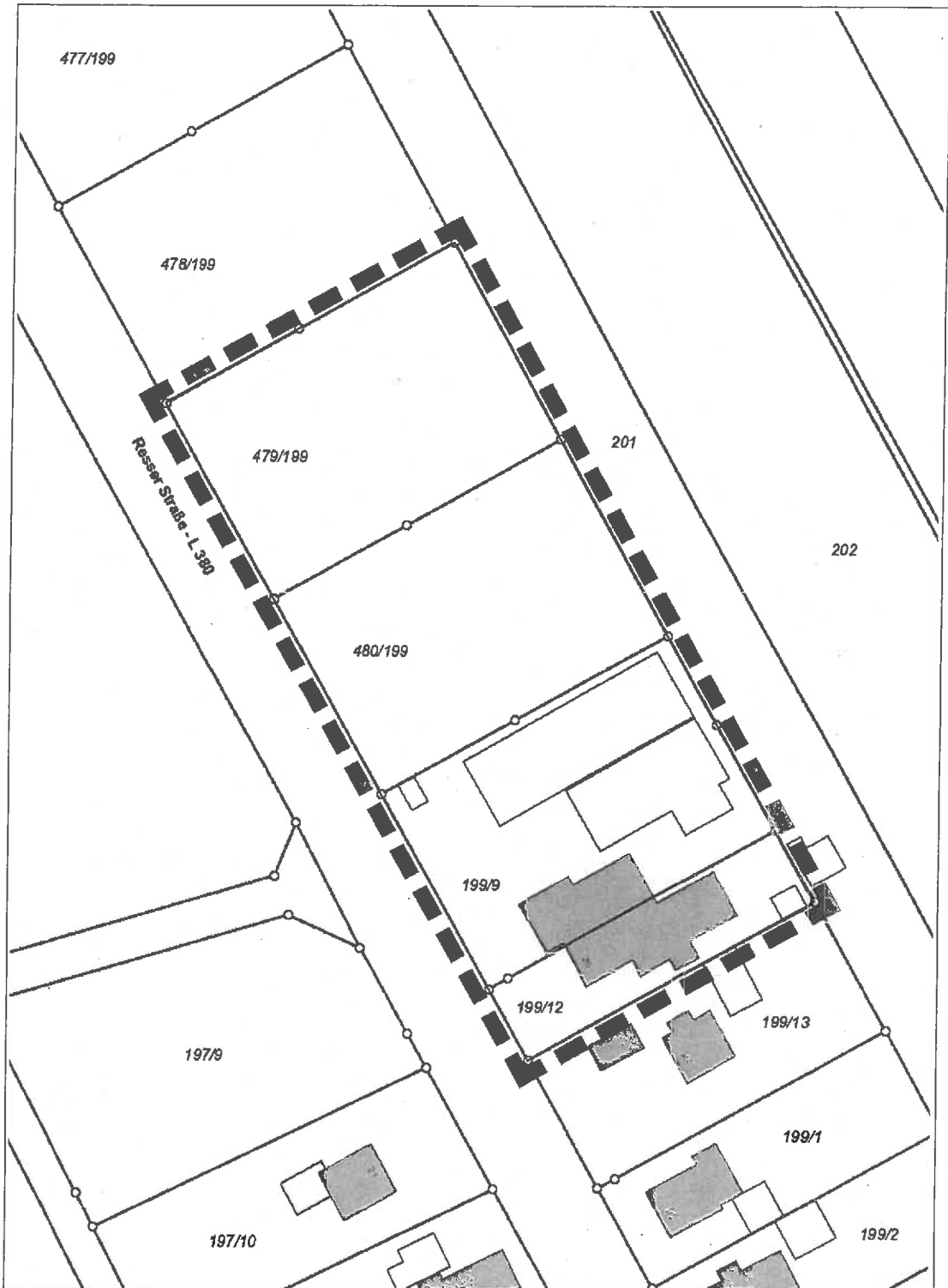
.....  
Thorsten Oppitz  
Geschäftsführer

Anlagen: Planzeichnung M 1 : 1.000, Abgrenzung des Geltungsbereiches  
Lageplan M 1 : 500, Konzept für die Vorhabenplanung (Verf. Architekt H. Zabel)  
Absichtserklärung des Flächeneigentümers



Stadt Langenhagen, Ortschaft Engelbostel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Erweiterung Betriebsgelände Resser Straße 26



Vorläufige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (M 1 : 1.000)



Architektu  
**Zab**  
Birkenwe  
30657 Han  
Tel. +49 (0)51  
Fax +49 (0)51  
www.zab.de  
info@zab.de

FLURSTÜCK 480/199 ca. 2003 m<sup>2</sup>  
FLURSTÜCK 479/199 ca. 2002 m<sup>2</sup>  
GESAMT ca. 4005 m<sup>2</sup>

ÜBERDACHUNG 1 329,0 m<sup>2</sup>  
ÜBERDACHUNG 2 262,5 m<sup>2</sup>  
ÜBERDACHUNG 3 585,8 m<sup>2</sup>  
GESAMT 1.149,5 m<sup>2</sup>

ALLE DÄCHER MIT EXTENSIVER BEGRÜNUNG

GEPLASTERTE FLÄCHEN 2.367,5 m<sup>2</sup>

GRÜNFLÄCHEN 488,0 m<sup>2</sup>

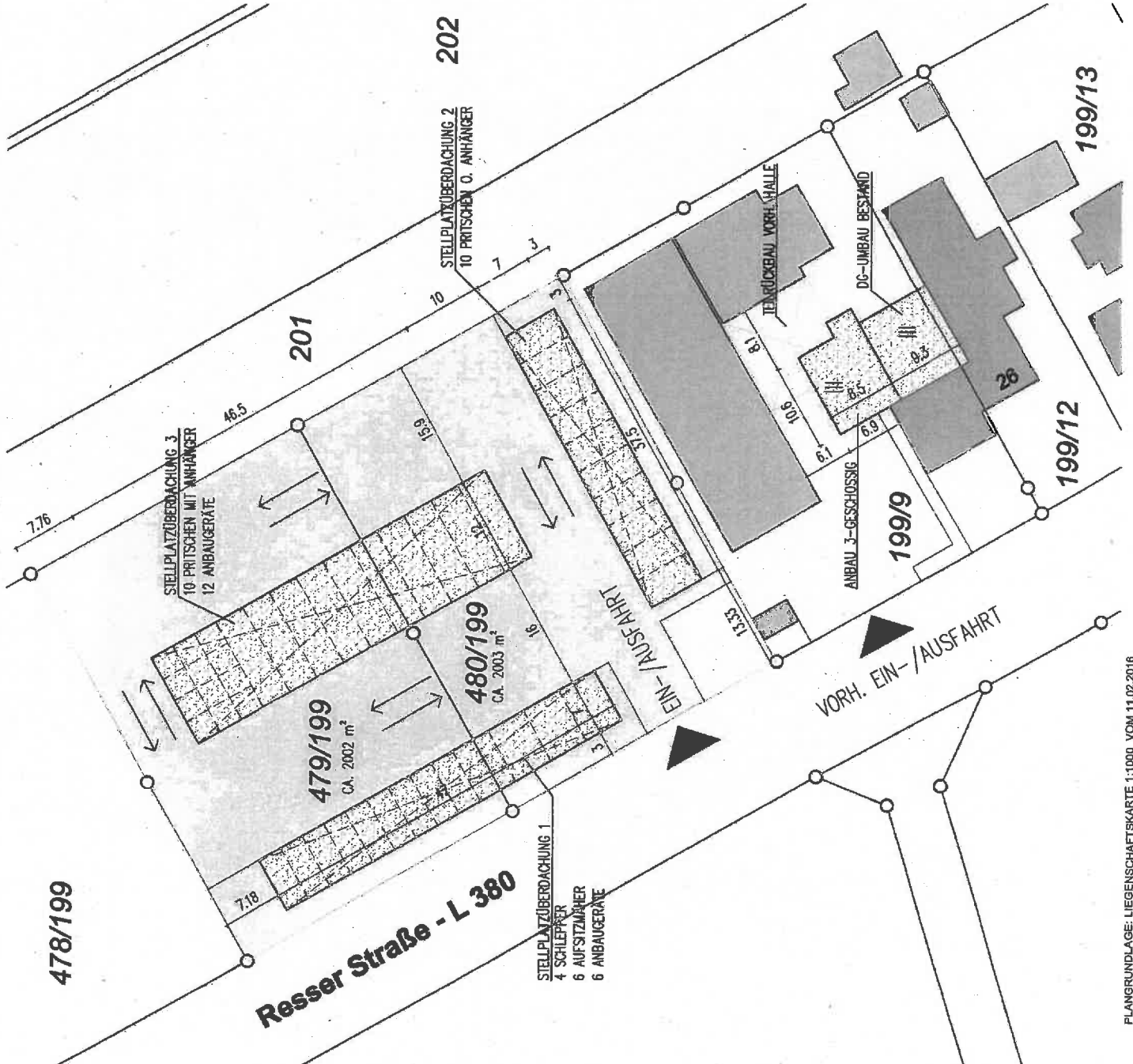


ERWEITERUNG DES BÜRO-/SOZIALGEBÄUDES  
UND EINRICHTUNG EINES LAGERPLATZES MIT  
OFFENEN EINSTELLPLATZÜBERDACHUNGEN FÜR  
BAUFAHRZEUGE UND BAUMASCHINEN  
RESSER STR. 26 30855 LANGENHAGEN

BAUHERR:  
KRETSCHMER GMBH  
RESSER STR. 26  
30855 LANGENHAGEN

BAUVORANFRAGE  
LAGEPLAN

M. 1:500 DATUM: 12.02.2016



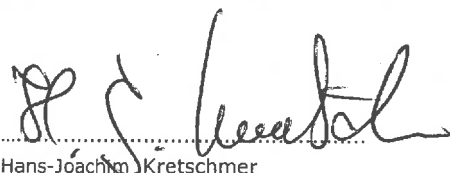
Hans-Joachim Kretschmer  
Dorfstraße 69a  
31275 Lehrte OT Steinwedel

### Absichtserklärung

Ich bin alleiniger Eigentümer der Flurstücke 199/9, 199/12, 479/199 und 480/199 alle Flur 3 der Gemarkung Engelbostel (in der Summe 6.705 m<sup>2</sup>). Die o.g. Flächen habe ich seit 2008 an die Fa. Kretschmer Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau GmbH verpachtet. Der derzeitige Pachtvertrag endet zum 31.12.2019. Ich bin mir mit dem Geschäftsführer der Kretschmer GmbH, Herrn Thorsten Oppitz, einig, dass der Pachtvertrag zu gegebener Zeit mit unbestimmter Frist verlängert werden soll.

Darüber hinaus sichere ich zu, dass ich bereit bin, die eigentumsrechtlichen Voraussetzung zu schaffen, um Herrn Oppitz bzw. die Kretschmer GmbH in die Lage zu versetzen, den in Aussicht genommenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Erweiterung des Betriebes aufstellen zu lassen.

Langenhagen, den 20.12.2016



Hans-Joachim Kretschmer