

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

Freizeitpark Exberg Freiherren Waitz eGbR

Theaterstr. 1, 34117 Kassel

vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Friedrich v. Waitz

- im Folgenden **Bauherr** genannt -

und

Stadt Großalmerode

- Magistrat -

Marktplatz 11, 37247 Großalmerode

vertreten durch den Bürgermeister Finn Thomsen und Herrn Ersten und den Ersten Stadtrat Ullrich Möller

- im Folgenden **Stadt** genannt –

Werra-Meißner-Kreis

- Baugenehmigungsbehörde, Fachbereich ___ -

Schlossplatz 1, 37269 Eschwege

vertreten durch _____

- im Folgenden **Bauamt** genannt –

0. Vorbemerkungen

Der Bauherr will in Großalmerode-Epterode, Rommeroder Str. 30-32, den Standort der Uniflex CNC Metalltechnik GmbH erweitern und dazu den Neubau einer Produktions-, Montage- und Lagerhalle mit ca. 1.350m² Grundfläche sowie ein zugehöriges Verwaltungsgebäude mit ca. 400m² Grundfläche in der direkten Nachbarschaft der Bestandshallen errichten.

Ein als **Anlage 1** beigefügtes Grobkonzept stellt das geplante Bauvorhaben in seinen jetzt vorgesehenen planerischen Grundzügen dar. Die vorgesehene Nutzung entspricht der langjährig bekannten Nutzung durch die Uniflex CNC Metalltechnik GmbH; nur Erweiterung, keine Änderung der Nutzungen. Eine Veränderung der planerischen Umsetzung des Grobkonzeptes bleibt der weiteren Planungsphase bis zum Bauantrag vorbehalten.

Mit dieser Vereinbarung wollen die Parteien die bauordnungs-rechtlichen Grundlagen für einen möglichst schnellen Baubeginn respektive der möglichst frühen Genehmigung des Bauvorhabens schaffen.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Es soll daher ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (im Folgenden: vbBP) entstehen, der noch vor seiner Rechtskraft, aber nach sog. „Baureife“ gem. § 33 I BauGB, die Genehmigungsfähigkeit eines noch zu erarbeitenden Bauantrages ermöglicht.

Dazu vereinbaren die Parteien wie folgt:

1. Das Verfahren zum vbBP wird in der Verantwortung der Stadt geführt. Der Bauherr wird einen entsprechenden qualifizierten Fachplaner beauftragen und dessen Kosten tragen.

Ebenso wird der Bauherr auf seine Kosten andere Fachplaner oder Fachleute beauftragen, die zur Erarbeitung des vbBP notwendig werden, wie z.B. für Naturschutz-Belange, etc.

Alle Planungsinhalte aller Fachplanungen werden laufend zwischen Bauherr und Stadt abgestimmt.

Alle für das Verfahren bei der Stadt selbst entstehenden Kosten werden vollständig von der Stadt getragen.

2. Die Stadt verpflichtet sich, schnellstmöglichen einen Aufstellungsbeschluß als Grundlage für das Verfahren zum vbBP und zur Änderung des übergeordneten Flächennutzungsplanes – siehe auch unten Ziff. 5 - zu fassen.
3. Das Bauamt verpflichtet sich, nach Eintritt der Baureife gem. § 33 I Nr. 1-4 BauGB, einen innerhalb der vorgesehenen Festsetzungen des vbBP erarbeiteten Bauantrag schon vor Eintritt der Rechtskraft des vbBP zu genehmigen.
4. Der Bauherr verpflichtet sich, das auf dieser Basis genehmigte und ausgeführte Bauvorhaben gegebenenfalls nachträglich so anzupassen, zu ergänzen, zu verändern (etc.), daß es den Festsetzungen des vbBP in seiner späteren, rechtskräftigen Fassung entspricht. Für solche allfällig notwendigen Anpassungen wird dem Bauherrn ein nach üblichen Maßstäben ausreichend langer Zeitraum zugestanden.
5. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden: die Flurstücke 115/17 und 43/3 und 40/17 der Flur 27 in der Gemarkung Großalmerode sind zurzeit als „Eisenbahnflächen“ ausgewiesen. Sie sind mit Freistellungsbescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 11.08.2014 zum Geschäftszeichen 5517-551pf/132-2014#003-55170-14-1802e entwidmet und die Planungshoheit ist auf die Stadt übergegangen.

Es wird eine Änderung zu „Gewerbeflächen“ angestrebt.

Der Bauherr wird die notwendige Fachplanung beauftragen und die Kosten des Fachplaners tragen. Aus Synergieeffekten soll es derselbe Fachplaner sein, der auch den vbBP betreut.

Für die Kosten der Stadt gilt Ziff. 1 letzter Absatz entsprechend.

Sofern auf Wunsch der Stadt weitere Flurstücke, die nicht im Eigentum des Bauherrn stehen, einbezogen werden (z.B. 40/15 und 40/16) , werden die Parteien die Kostenauswirkung klären.

6. Die Parteien sichern sich größtmögliche gegenseitige Kooperation zu in dem Bestreben, einen frühestmöglichen Baubeginn für das Bauvorhaben zu erreichen, der aus wirtschaftlichen Gründen für den Fortbestand des Standortes der Uniflex CNC Metalltechnik GmbH in Epteroode unabdingbar ist.

Kassel, den __.__.2024

.....

Freizeitpark Exberg Freiherren Waitz eGbR

Großalmerode, den __.__.2024

.....

Stadt Großalmerode

Eschwege, den __.__.2024

.....

Werra-Meißner-Kreis