

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der Stadt Friedberg (Hessen), vertreten durch den Magistrat, Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen),

nachstehend Stadt genannt,

und

der 3V Investment GmbH & Co. KG, vertreten durch die 3V Invest GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer des Komplementärs Herrn Rainer Damaschke und Herrn Christian Weiher, Gabriel-von-Seidl-Str. 36, 82031 Grünwald,

nachstehend 3V Invest genannt,

wird folgender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen:

Vorbemerkung:

Die Stadt führt derzeit das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I, „Kaiserstraße/Färbergasse“, Teil A in Friedberg Kernstadt durch, für welche die 3. Offenlage abgeschlossen ist.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen dazu, eine Folgenutzung und Revitalisierung des Gebäudes des ehemaligen Kaufhauses Joh zu ermöglichen. Dabei sollen einzelne Geschosse einer anderen Nutzung als der vorherigen Kaufhausnutzung zugeführt und ein Neubau an der Ecke Färbergasse/Schnurgasse ermöglicht werden.

Mit diesem Vertrag sollen Inhalte geregelt werden, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können bzw. die der Umsetzung von Festsetzungen im Bebauungsplan dienen.

§ 1 Bauverpflichtung

3V Invest verpflichtet sich, einen Bauantrag zur Umnutzung des Bestandsgebäudes innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu stellen und mit der Umsetzung des Umbau- und Sanierungsvorhabens innerhalb einer weiteren Frist von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.

§ 2 Verbreiterung des Gehwegs in der Färbergasse

Gemäß Entwurf des Bebauungsplanes soll der vorhandene Gehweg in der Färbergasse durch Hinzunahme eines 1,50 m breiten Streifens aus den Grundstücken Gemarkung Friedberg Flur 1 Nr. 244, 245/1 und 247 verbreitert werden. Die dingliche Absicherung der Gehwegverbreiterung soll durch Bestellung eines Geh- und Fahrrechts erfolgen. Auf die Übertragung des Eigentums auf die Stadt wird verzichtet.

§ 3 Bestellung einer Grunddienstbarkeit

Die 3V Invest GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer des Komplementärs Herrn Rainer Damaschke und Herrn Christian Weiher, Gabriel-von-Seidl-Str. 36, 82031 Grünwald, bestellt deshalb zu Lasten der im Grundbuch von Friedberg 3145 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Friedberg Flur 1 Nr. 244, 245/1 und 247 und zu Gunsten des Eigentümers des im Grundbuch von Friedberg Blatt 4051 eingetragenen Grundstücks Flur 1 Nr. 274 (derzeit Stadt Friedberg (Hessen), Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen)), eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Zur Verbreiterung des auf der westlichen Seite des herrschenden Grundstücks Flur 1 Nr. 274 befindlichen Gehwegs wird ein Streifen von jeweils 1,50 m aus den Grundstücken Flur 1 Nr. 244, 245/1 und 247 durch Einräumung eines Geh- und Fahrrechts überlassen. Die Lage ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan (M 1: 250).

Die Bestellung des Geh- und Fahrrechts erfolgt mit der Maßgabe, dass die Gehwegverbreiterung durch die Stadt Friedberg als Eigentümerin des herrschenden Grundstücks und auf Kosten der Stadt Friedberg nach Beendigung der Baumaßnahmen am Bestandsgebäude erfolgt.

Die Unterhaltung und Instandhaltung des Gehwegs ist Sache der Berechtigten; die Verkehrssicherungspflicht an der belastenden Fläche der dienenden Grundstücke trägt die Stadt Friedberg. Diese Verpflichtungen beginnen mit Beginn der Baumaßnahme zur Gehwegverbreiterung.

Alle Kosten in Zusammenhang mit der Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Stadt Friedberg. Der Wert wird mit 500,-- EUR angegeben.

§ 4 Schaffung von Stellplätzen

3V Invest verpflichtet sich, auf der zur Färbergasse hin gelegenen Fläche außerhalb der Fläche des verbreiterten Gehwegs mindestens drei Stellplätze zu schaffen, davon mind. zwei als Behindertenparkplätze.

In dem an der Ecke Färbergasse / Schnurgasse geplanten Neubau ist die Schaffung von Stellplätzen ab dem 2. Obergeschoss unzulässig.

§ 5 Fassaden- und Dachgestaltung

Bestandsgebäude im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage

Die sich zur Kaiserstraße orientierenden Gebäudeteile des Bestandsgebäudes sind Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG von Friedberg. Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen, sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Hierbei ist auch die städtebaulich herausragende und dominante Lage am neu gestalteten Elvis-Presley-Platz zu berücksichtigen.

Entsprechend sind Maßnahmen, die an dem Bestandsgebäude vorgesehen sind und das Erscheinungsbild verändern, sorgfältig auf Auswirkungen für die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude zu prüfen.

Dies gilt sowohl für Veränderungen an der Fassade als auch für Arbeiten am Dach, wenn diese aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sind und in einer erhöhten Lage zu einer sichtbaren, auffälligen Beeinträchtigung umliegender Baudenkmäler führen. Hierzu können Ausstattungen für Sonnenschutz, Bäume, Absturzsicherungen, Schallschutzwände, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimaanlage sowie sonstige zusätzliche Ein- und Aufbauten in fester beliebiger Art oder temporär befristet, zählen.

Bestandsgebäude an der Färbergasse und Neubau (kein Denkmalschutz)

Gleiches gilt für die Fassade des Bestandsgebäudes an der Seite zur Färbergasse und für den Neubau an der Ecke Färbergasse / Schnurgasse, welche sich in der Nähe zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Friedberg und zum herausragenden Einzelkulturdenkmal der stadtbildprägenden Stadtkirche und dem Stadtkirchenplatz befinden.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich ein Gebiet vor, das mit der Ecksituation Färbergasse / Schnurgasse und der optischen Sichtbeziehung in den Platz vor der Kirche und zur Kirche sowie zu den noch vorhandenen historischen Gebäuden in der Färbergasse einen städtebaulich prägnanten Standort darstellt. Der vorgesehene Neubau an der Ecke erfordert entsprechend durch den hervorgehobenen Standort eine sorgfältige Gestaltung. Demgemäß ist die äußere Gestaltung und Kubatur des Neubaus und Maßnahmen, die am Bestandsgebäude vorgesehen sind und das Erscheinungsbild verändern, auf Auswirkungen für die Gebäude sowie die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude sorgfältig zu prüfen.

Dies gilt sowohl für Veränderungen an der Fassade als auch für Arbeiten am Dach, wenn diese aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sind und in einer erhöhten Lage zu einer sichtbaren, auffälligen Beeinträchtigung umliegender Baudenkmäler führen. Hierzu können Ausstattungen für Sonnenschutz, Bäume, Absturzsicherungen, Schallschutzwände, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimaanlage sowie sonstige zusätzliche Ein- und Aufbauten in fester beliebiger Art oder temporär befristet, zählen.

Aus diesem Grund ist es Ziel der Stadt, bei Eingriffen in die Fassade sowie bei Maßnahmen am Dach des Bestandsgebäudes sowie bei der Planung des Neubaus eine einvernehmliche und städtebaulich vertretbare Lösung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erzielen.

3V Invest verpflichtet sich deshalb, bei Veränderungen an der Fassade und Arbeiten am Dach des Bestandsgebäudes sowie bei der Planung des Neubaus **vor** der Einreichung von Bauunterlagen eine Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Denkmalbehörde des Wetteraukreises vorzunehmen, mit dem Ziel eine städtebaulich und denkmalschutzrechtlich ansprechende und denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähige Lösung zu erreichen

§ 6 Vertragsstrafe

Für den Fall eines Verstoßes gegen § 1 verpflichtet sich 3V Invest zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 100.000,-- EUR.

§ 7 Rechtsnachfolge

Für den Fall eines Verkaufs des von diesem Vertrag erfassten Gebäudes des ehemaligen Kaufhauses Joh verpflichtet sich 3V Invest, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen entsprechend zu verpflichten.

Friedberg (Hessen), den

Grünwald, den

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)

3V Investment GmbH & Co. KG

.....
Bürgermeister Antkowiak

.....
Rainer Damaschke, Geschäftsführer

.....
Erste Stadträtin Götz

.....
Christian Weiher, Geschäftsführer