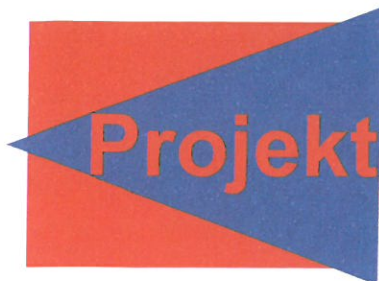


27.02.2018

11452 Dr. K
Orig. SPL

Projektentwicklung Dr. Flämig

Projektentwicklung Dr. Flämig / Dr. Eckbert Flämig,
OT Friedersdorf, Ernst-Lausch-Straße 25, 06774 Muldestausee

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung
Herr Stefan Hermann
OT Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen



Beratung
Konzeptentwicklung
Projekterarbeitung
Fördermittelberatung
Vertragsbetreuung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

21. Februar 2018

Bauvorhaben "Lodge Park Goitzsche

Sehr geehrter Herr Hermann,

bei dem o. g. BV ist - wie bekannt - insofern eine problematische Situation eingetreten, als der im Baufeld SO 10 stehende, nach der Satzung der Stadt geschützte Baum (Eiche) doch einen erheblichen Teil des Baugrundstücks unbenutzbar macht. Der Investor Lodge Park GmbH /Sven Buhrandt hat jedoch selbst ein Interesse am Erhalt dieses Baumes.

Zwischenzeitlich hat es wohl auch schon Gedanken bzw. Vorschläge zu einem Flächentausch gegeben.

Um den wirtschaftlichen Nachteil des Investors auszugleichen möchte ich im Namen und im Auftrag der Lodge Park GmbH (Investor) folgenden Vorschlag unterbreiten:

1. Die Lodge Park GmbH wird auf einen Ausnahmeantrag gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 2 der rechtsgültigen Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen verzichten.
2. Die Lodge Park GmbH kauft die Flurstücke 331 und 254 (s. Anlage zu diesem Schreiben; orangefarbene Fläche A-B-C-D) mit einer Größe von ca. 548 m² in ihrem jetzigen Zustand als Grünfläche unter der Voraussetzung, dass sich die Stadt grundsätzlich zu einer Änderung des Bebauungsplans bereit erklärt. Der Kaufantrag wird hiermit gestellt.
3. Die Stadt schließt mit der Lodge Park GmbH einen städtebaulichen Vertrag zur Änderung des Bebauungsplans mit nachfolgenden Zielen ab:

- Zusammenlegung der Baufelder SO 9 und SO 10 zu einem einheitlichen Baufeld (z. B. SO 10a) durch Umwidmung der bisherigen Grünfläche (Flurstücke 331 und 254 der Flur 52 Bitterfeld) zur Baufläche.
- Änderung der Baugrenzen innerhalb SO 5 mit dem Ziel der Schaffung eines ebenfalls einheitlichen Baufeldes, in dem die Grundstücke 303 (ETB GmbH / Kaufoption Lodge Park GmbH), 304 (Stadt) und 305 (KSK AHB) dann sinnvoll bebaut werden kann. Die GRZ soll auf 0,3 erhöht werden. Ein eventueller partieller Flächenverlust an der B-Straße für eine ggf. notwendige Lärmschutzanlage wird durch die innere Vergrößerung des Baufelds kompensiert.

Begründung:

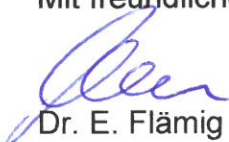
Die Lodge Park GmbH möchte noch in diesem Jahr den ersten Abschnitt des genannten Bauvorhabens zur Errichtung von Ferienhäusern umsetzen. Dies kann auf den Flächen SO 9 und SO 10 nach dem jetzt rechtsgültigen B-Plan auch umgesetzt werden. Allerdings unter der Einschränkung, dass innerhalb SO 10 wegen des geschützten Baums mehr als 200 m² Baufläche (von insgesamt 1.190 m²) verloren gehen und damit derzeit 2 Ferienhäuser weniger aufgestellt werden können. Insofern soll der Bauantrag (ggf. auch Bauanzeige gemäß § 61 LandesbauO) für die Ferienhäuser innerhalb SO 9 und SO 10 jetzt auch zeitnah gestellt werden.

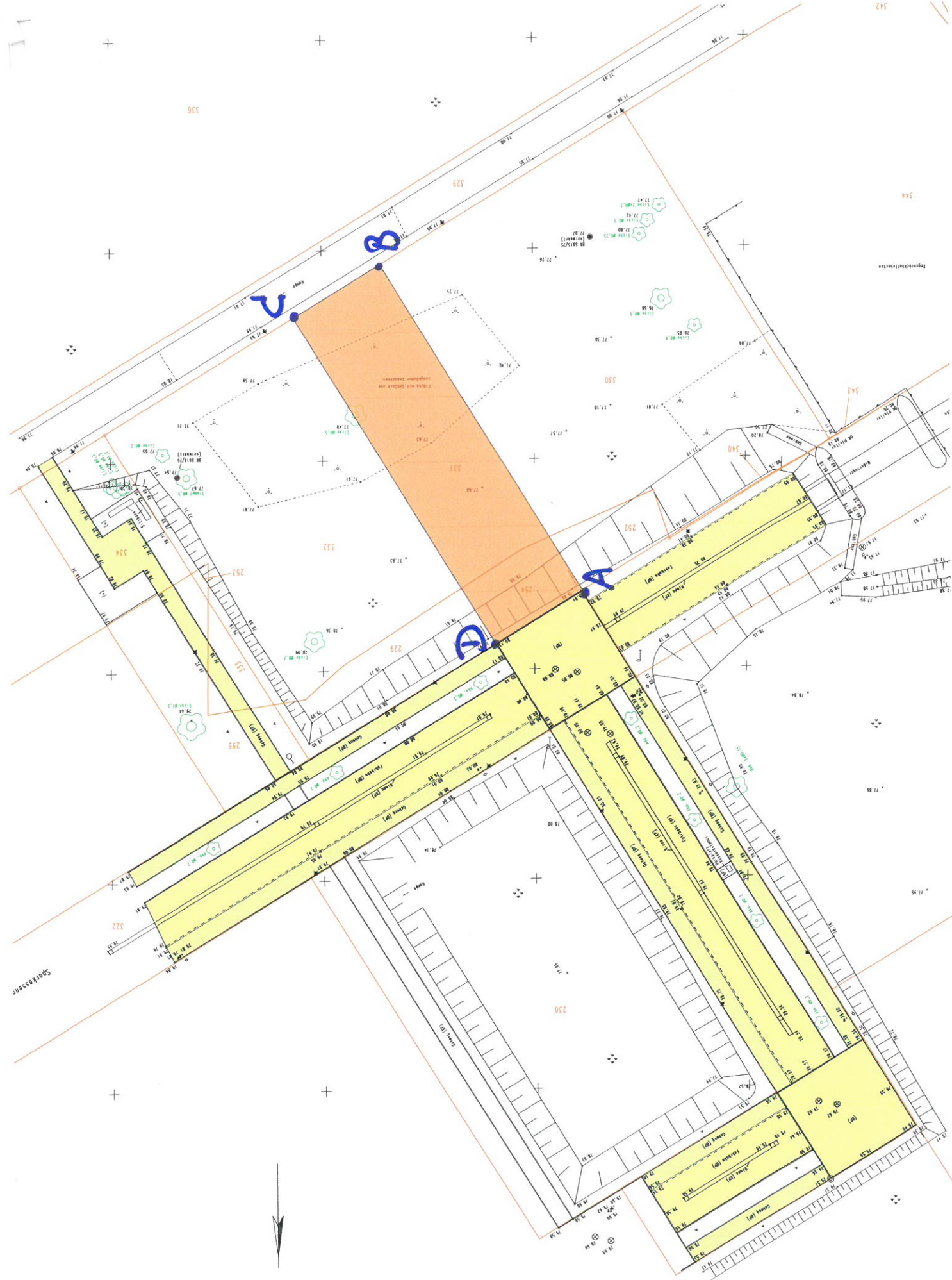
Der vorgenannte wirtschaftliche Nachteil lässt sich nachträglich durch eine Vergrößerung des Baufelds durch Einbeziehung der dazwischen liegenden Grünfläche ausgleichen. Dazu erklärt der Investor sich bereit, auf seine Kosten eine Änderung des Bebauungsplans nach den o. g. Zielen herbei zu führen. Im Ergebnis soll ein zweiter Bauabschnitt nach erfolgreicher Änderung des B-Plans folgen. Auf die zusätzliche Fläche können dann ggf. noch 3 Ferienhäuser aufgestellt werden.

Die Einbeziehung der vom Investor teilweise optionierten Fläche SO 5 / Flurstück 303 soll eine zusätzliche spätere, nochmalige Änderung des B-Plans verzichtbar machen. Wie bereits früher einmal mündlich vorgetragen, sind insbesondere die Flurstücke 303 und 304 wegen der bisher festgesetzten 2 Baufelder innerhalb SO 5 nur eingeschränkt bebaubar. Dieser Zustand war jedoch erst infolge des Umlegungsverfahrens nach Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplans eingetreten. Der Investor erklärt sich bereit, die Kosten für B-Plan-Änderung in den genannten Flächenanteilen SO 9 / SO 10 und SO 5 zu übernehmen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. E. Flämig



Handwritten signature or initials in blue ink.