

# Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG))

---

**Stadt Bitterfeld-Wolfen**

**Entwurf**

**Bebauungsplan Nr. 07-2020wo**

**„Einzelhandel am Krondorfer Kreisel“**

---

**Entwurfsverfasser:**

Gloria Sparfeld  
Stadtplaner und Ingenieure  
H. Höfner  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale  
Tel. 0345/388 09 65

**Planungsstand:**

Februar 2021

|           |                                                                     |          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung .....</b>                                             | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Merkmale des Vorhabens.....</b>                                  | <b>4</b> |
| 2.1       | Größe des Vorhabens .....                                           | 4        |
| 2.2       | Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft..... | 4        |
| 2.3       | Abfallerzeugung.....                                                | 5        |
| 2.4       | Umweltverschmutzung und Belästigungen.....                          | 5        |
| 2.5       | Unfallrisiko .....                                                  | 5        |
| <b>3.</b> | <b>Standort des Vorhabens .....</b>                                 | <b>6</b> |
| 3.1       | Nutzungskriterien.....                                              | 6        |
| 3.2       | Qualitätskriterien.....                                             | 7        |
| 3.3       | Schutzkriterien .....                                               | 7        |

## 1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 07-2020wo „Einzelhandel am Krondorfer Kreisel“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Anlage 1 zum UVPG ist unter dem Punkt 18 „Bauvorhaben“ aufgelistet:

**18.6** Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von

- |        |                                                           |                         |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| 18.6.1 | 5.000 m <sup>2</sup> oder mehr                            | = ist UVP-pflichtig     |
| 18.6.2 | 1.200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5 000 m <sup>2</sup> | = allgemeine Vorprüfung |

-> der Bebauungsplan Nr. 07-2020wo befindet sich nicht im Außenbereich

**18.8** Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird = allgemeine Vorprüfung

-> im Bebauungsplan Nr. 07-2020wo ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 7.500 m<sup>2</sup> festgesetzt und liegt damit über dem Prüfwert für die Vorprüfung

## **2. Merkmale des Vorhabens**

### 2.1 Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.280 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verkehrsflächen und/oder Grünflächen ausgewiesen sind, entspricht die maßgebende Grundstücksfläche der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Die zulässige Grundfläche errechnet sich wie folgt:  $0,8 * 21.280 \text{ m}^2 = 17.024 \text{ m}^2$

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 4.200 m<sup>2</sup> incl. Vorkassenzone (Mall), Konzessionärsflächen und Windfang. Im Außenbereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind zusätzlich insgesamt maximal 150 m<sup>2</sup> für Warenauslagen im Freien und kleine mobile Verkaufsstätten (Außenkonzessionäre) zulässig.

Die geplante Ansiedlung in der Betriebsform von großen Supermärkten ist als „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 3 begrenzt.

Zum Bauvorhaben zugehörig ist die Errichtung von ausreichenden Stellplätzen, die oberirdisch auf dem Grundstück realisiert werden.

### 2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 4.200 m<sup>2</sup> und zugehörige Stellplätze, Anlieferbereiche u.ä. zulässig.

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit schon durch eine Überbauung geprägt sind. Von dem geplanten Neubau sind keine Bodenverunreinigungen zu erwarten.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

### 2.3 Abfallerzeugung

Mit dem geplanten Vorhaben zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sind keine Besonderheiten zu erwarten. Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Es ist keine Anlage zur Verbrennung oder Deponierung von Abfällen geplant.

### 2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine Besonderheiten zu erwarten. Das Plangebiet kann über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Für das Plangebiet wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorgesehen. Verunreinigtes Abwasser ist vor der Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation durch geeignete Abscheideranlagen vorzureinigen.

Zur frühzeitigen Steuerung der Geräuschemissionen in dem Baugebiet ist die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ein geeignetes und anerkanntes Mittel.

Es wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet in der die Emissionskontingente L(EK) berechnet wurde. Weiterhin wurden ausgehend von einem Referenzpunkt die Richtungssektoren definiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend verankert.

Konkrete aktive und passive Maßnahmen zur Lärminderung sind in der detaillierten Objektplanung festzulegen.

### 2.5 Unfallrisiko

Es ist kein Vorhaben geplant, welches das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes sowie mit Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe plant.

Das Unfall-/ Störrisiko ist als gering einzustufen. Mit dem geplanten Vorhaben ist kein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologie verbunden.

### **3. Standort des Vorhabens**

#### 3.1 Nutzungskriterien

Nachfolgend wird die bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung beschrieben.

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der Altstadt von Wolfen, am Kreuzungsbereich Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße nach Wolfen-Nord.

Gegenwärtig befindet sich ein Garagenkomplex auf der Plangebietsfläche. Die Reihengaragen werden zum Großteil noch genutzt, einige stehen aber auch leer. Baum- und Strauchbestand ist vor allem in den Randbereichen aber auch vereinzelt zwischen den Garagenanlagen vorhanden. Die unversiegelten Flächen stellen sich sonst als devastiertes Grünland dar.

Das Gebiet wird südlich und westlich von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Norden schließen sich Kleingärten und ein Gebäude der Diakonie Bitterfeld-Wolfen an. Die Flächen östlich der Verbindungsstraße werden gewerblich genutzt (Tankstelle, MC Donalds, Autohaus) bevor sich daran ein Netto-Verbrauchermarkt (Nahversorgungslage Wolfen-Krondorfer Straße) anschließt.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. In Mittelzentren ist gem. LEP 2010 die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan läuft gegenwärtig eine Änderung und Überarbeitung, infolge dessen der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen wird. Die Ausweisung wird konkretisiert durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt. Die Sonderbaufläche am Krondorfer Kreisel ist jedoch nur mit der Verlagerung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandels innerhalb des Stadtgebietes ohne negative Auswirkungen machbar.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über zwei neue Zufahrten mit Anbindung an die kommunalen Straßen erfolgen. Über die „Verbindungsstraße“ soll sowohl Anliefer- als auch und Kundenverkehr erfolgen und über die „Krondorfer Straße“ nur Kundenverkehr.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellboxen werden auf dem Grundstück selbst realisiert.

Eine Trinkwasserversorgung für den Bereich Krondorfer Kreisel ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich. Im Plangebiet selbst sowie an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser), für die teilweise eine Umverlegung erforderlich wird.

### 3.2 Qualitätskriterien

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens ist nicht zu erwarten, dass der Reichtum, die Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes erheblich beeinträchtigt wird.

Die schon vorhandene Überbauung (Garagenkomplex) stellt eine Vorbelastung des Bodens dar. Mit dem geplanten Vorhaben werden Flächen Inanspruch genommen, die derzeit schon durch eine Überbauung geprägt sind.

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen vorhanden.

Für die Plangebietsfläche sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Durch die Nutzung als Garagenkomplex sind schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe aber nicht auszuschließen.

Es sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation bekannt.

Mit der Vorhabenrealisierung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

### 3.3 Schutzkriterien

Nachfolgend wird die Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes dargestellt.

3.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete:  
Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.3.2 Naturschutzgebiete:  
Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.3.3 Nationalparke:

Nationalparke nach § 24 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete:

Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG und Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.3.5 Naturdenkmale:

Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile und Alleen:

Geschützte Landschaftsbestandteile und Alleen nach § 29 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.7 gesetzlich geschützte Biotope:

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.8 Wasserschutz-, Heilquellenschutz- und Risikogebiete:

Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 WHG, Risikogebiete nach § 73 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG sind nicht betroffen.

3.3.9 Gebiete in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Altablagerungen oder Altlastenstandorte sowie altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte:

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen.

3.3.11 Verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale:

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat im Rahmen vorgelagerter Planverfahren darauf hingewiesen, dass die topographische Lage und auch die hohe Dichte bekannter archäologischer Kulturdenkmale im direkten Umfeld der Fläche sichere Anhaltspunkte dafür sind, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände archäologische Kulturdenkmale zutage treten werden. Da diese begründeten Anhaltspunkte bestehen, ist den geplanten Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (Sekundärerhaltung) vorzuschalten. Erdarbeiten bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

**- Ende der Vorprüfung -**

## **FAZIT**

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3 c UVPG wird festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind.

Vorliegende Unterlage mit Beschreibung des Vorhabens und der Umweltauswirkungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 07-2020wo „Einzelhandel am Krondorfer Kreisel“ und ermöglicht der Genehmigungsbehörde eine Basis für die Beurteilung der UVP-Pflicht gemäß UVPG.