

# Welterbestadt Quedlinburg

## Der Oberbürgermeister



### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/098/24

öffentlich

### Änderung des Aufstellungsbeschlusses, 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 "Industriegebiet Quarmbeck mit örtlicher Bauvorschrift"

Erstellungsdatum: 06.12.2024

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

16.01.2025 Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg

27.02.2025 Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg

Vorberatung  
Entscheidung

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt

- den Bebauungsplan Nr. 31 „Industriegebiet Quarmbeck mit örtlicher Bauvorschrift“ in den geänderten Grenzen aufzustellen,
- den vorliegenden 3. Entwurf vom Dezember 2024 (Anlage 1),
- den 3. Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlagen 2, 3 und 3.1 – 3.9) vom Dezember 2024,
- den 3. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Erarbeitet durch:	3.1.6	10.12.24	gez. Niewiera
Erforderliche Mitzeichnungen:	3.1 Bauverwaltung und Stadtentwicklung	10.12.24	gez. Graßmann
Verantwortlicher Fachbereich:	3 Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt	11.12.2024	gez. S. Löw
Oberbürgermeister	Frank Ruch	gez. F. Ruch	13.12.24

## **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat am 23.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 31 „Industriegebiet Quarmbeck“ beschlossen (neu gefasst am 19.08.2010). Mit dem B-Plan Nr. 31 sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen mit gewerblich-industrieller Nutzung geschaffen werden. Die Planabsicht des B-Plans Nr. 31 entspricht § 8 (2) Satz 1 BauGB. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte zwischen dem 23.04. und 27.05.2009. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des 1. Entwurfs erfolgte vom 13.09. bis zum 13.10.2010. Parallel erfolgte jeweils die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB).

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben, die in Teilen die Änderung und Ergänzung der Unterlagen des Bebauungsplanes erforderten. Daher wurde ein 2. Entwurf erarbeitet, in dem die Einwände und Hinweise aus der o.g. Beteiligung Berücksichtigung gefunden haben und der vom Stadtrat am 16.02.2012 beschlossen wurde. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und ausgewählter, von den Änderungen berührter Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplans gem. §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 2 und 3 BauGB erneut durchgeführt.

Bei der Erstellung des 3. Entwurfs des B-Plans mit Stand Dezember 2024 wurden die bisher vorliegenden Stellungnahmen zu den vorangegangenen Entwürfen des Bauleitplans abgewogen und in den Planungsprozess einbezogen. Der Plan wurde überarbeitet und an die aktuellen Flächennachfragen angepasst. Insbesondere wurden größere Flächenzuschnitte, eine geänderte Verkehrsführung und die Möglichkeit die Industriefläche in Richtung Süden zu erweitern, vorgesehen. Weiter wurden verschiedene Gutachten erstellt oder aktualisiert, um den geänderten Anforderungen an die Bauleitplanung gerecht zu werden. Dies umfasst eine Aktualisierung der Biotopkartierung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, des Schall- und Geruchsgutachtens, des Entwässerungskonzeptes und die Erarbeitung einer historischen Recherche zur Einschätzung der Kampfmittel- und Bodenbelastungen sowie eine verkehrstechnische Untersuchung.

Aufgrund der Bedenken der Denkmalbehörden bezüglich der Beeinträchtigung geschützter Sichtbeziehungen kam es nach dem 2. Entwurf zu einer Vielzahl von Erörterungsterminen mit dieser Behörde. Die Welterbestadt Quedlinburg hat sich im Planungsprozess intensiv mit den denkmalrechtlichen Belangen auseinandergesetzt und Abstimmungen mit den entscheidungsrelevanten Behörden geführt. So wurde die Wirkung der geplanten Bebauung auf die Stadtsilhouette Quedlinburgs anhand der Sichtachsenanalyse des Welterbemanagementplans in der Örtlichkeit geprüft und eine Visualisierung vorgenommen. Um die potenziellen Wirkungen der geplanten Bebauung so weit zu minimieren, dass die denkmalfachlichen Bedenken ausgeräumt werden können, sollte die zulässige Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (reduzierte Höhen und Bebauungsdichte, vorgegebene Gebäudeausrichtung und –abstände) deutlich eingeschränkt werden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass derartige Einschränkungen dem städtebaulichen Planungsziel, nämlich der Entwicklung eines Industriegebiets für großflächige Ansiedlungen, massiv entgegenstehen. Industriegebietsflächen mit ebendiesen Festsetzungen sind aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Welterbestadt Quedlinburg und auch nach Prüfung durch die Investitions- und Marketinggesellschaft mbH (IMG) des Landes Sachsen-Anhalt nicht vermarktbar. Im nun vorliegenden 3. Entwurf des B-Plans wurde auf eine Reduzierung der Bebauungsdichte verzichtet und Gebäudehöhen festgesetzt, die eine relativ große Gestaltungs- und Nutzungsfreiheit für zukünftige Bauherren und Investoren zulassen und die an aktuelle Flächennachfragen angepasst sind.

Als nächste Verfahrensschritte sollen nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 3. Entwurf des B-Plans Nr. 31 „Industriegebiet Quarmbeck mit örtlicher Bauvorschrift“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt werden. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr</b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Pflichtaufgaben <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
freiwillige Aufgaben <input type="checkbox"/>		BUst	BUst
EUR		EUR	EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten/ Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine	Gesamtfinanzierung Eigenanteil	Gesamtfinanzierung Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.)
EUR	EUR	EUR	EUR
Verpflichtungs-ermächtigungen	Jahr EUR	Folgejahre	Jahr EUR
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr EUR		Jahr EUR
	Jahr EUR		Jahr EUR

**Anlagen:**

- Anlage 1 – Planzeichnung vom Dezember 2024
- Anlage 2 – Begründung Teil I vom Dezember 2024
- Anlage 3 – Begründung Teil II Umweltbericht vom Dezember 2024
- Anlage 3.1 – Baugrundgutachten vom 13.05.2009
- Anlage 3.2 – Verkehrsuntersuchung vom 02.12.2024
- Anlage 3.3 – Entwässerungskonzept vom November 2024
- Anlage 3.4 – Historische Recherche vom 20.11.2024
- Anlage 3.5 – Geruchsprognose nach TA Luft vom 18.11.2024
- Anlage 3.6 – Schallimmissionsprognose vom 18.11.2024
- Anlage 3.7 – Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom November 2024
- Anlage 3.8 – Artenschutz-Fachbeitrag vom November 2024
- Anlage 3.9 – Kartierung von Biototypen, Brutvögeln und Reptilien vom 13.08.2024

Die Anlagen werden aufgrund ihres Umfangs nicht in Papierform ausgegeben. Sie sind im Ratsinformationssystem einsehbar und liegen im Büro Stadtrat zur Einsichtnahme vor.