

Welterbestadt Quedlinburg

Der Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/023/26

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ - Einleitungsbeschluss

Erstellungsdatum: 17.03.2026

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

09.04.2026 Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss
der Welterbestadt Quedlinburg

16.04.2026 Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg

Vorberatung
Entscheidung

Beschluss:

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Zukunftsprojekt Morgenrot“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB einzuleiten (Einleitungsbeschluss).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von etwa 688 Hektar in den Fluren 56, 58, 59 und 60 der Gemarkung Quedlinburg und ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Gemäß § 65 Absatz 1 KVG LSA wird der Oberbürgermeister beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

Zudem beschließt der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg, das Verfahren zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BV-StRQ/002/25) einzustellen.

Erarbeitet durch:	Jantsch, Marion	23.03.2026	gez. Jantsch
Erforderliche Mitzeichnungen:	3.1 Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Verkehrsplanung	23.03.2026	gez. Dumke-Fischer
Verantwortlicher Fachbereich:	3 Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt	23.03.2026	gez. S. Löw
Oberbürgermeister	Frank Ruch	gez. F. Ruch	24.03.26

Sachverhalt:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeflächen ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (B-Plan) zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts erforderlich. Gleichzeitig umfasst der räumliche Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses auch Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Diese Flächen haben dienenden Charakter für das Industriegebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Fluren 56, 58, 59 und 60, der Gemarkung Quedlinburg und umfasst drei Teilbereiche, welche sich östlich der Welterbestadt Quedlinburg, südwestlich und nördlich des Ortsteiles Morgenrot befinden.

Die BAB 36, die beiden Landstraßen L 66 und L 85 sowie die Kreisstraße K 1361 durchziehen Teile der Gebiete und gewährleisten eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die betroffenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) sind Teilbereiche dieser Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im nördlichen Bereich ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt (14. Änderung FNP „Stobenberg“). Um das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB zu erfüllen, wird die Änderung des FNP im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt.

Änderung Verfahrensart

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Februar 2025 (BV-StRQ/002/25) beschlossen, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Dieses Verfahren soll nicht weiterverfolgt werden.

Stattdessen soll die Planart in einen klassischen Bebauungsplan geändert werden. Der zwischenzeitlich abgeschlossene städtebauliche Vertrag (BV-StRQ/074/25) ermöglicht es, die Vorteile dieser Planart zu nutzen, ohne dass die Welterbestadt Quedlinburg die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen und Gutachten tragen muss.

Folgende Vorteile des klassischen Bebauungsplanes sind exemplarisch zu nennen:

- Flexibilität & Nutzungsvielfalt: Es wird kein konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan (wie beim VEP) benötigt. Die Bebaubarkeit ist weniger restriktiv, was Anpassungen an geänderte Bedürfnisse über einen längeren Zeitraum ermöglicht.
- Keine Investoren-Bindung: Ein VEP ist durch einen Durchführungsvertrag mit einem bestimmten Vorhabenträger gebunden. Ein klassischer Bebauungsplan ist nicht an eine bestimmte Person oder ein spezifisches Projekt geknüpft.
- Keine Realisierungsfristen: Im Gegensatz zum VEP, der oft Fristen zur Umsetzung vorsieht, um Brachflächen zu vermeiden, bestehen beim klassischen Bebauungsplan keine zeitlichen Beschränkungen.
- Bessere Eignung für Gebietsentwicklung: Während der VEP häufig für Einzelprojekte genutzt wird, eignet sich der klassische Bebauungsplan ideal zur städtebaulichen Ordnung größerer Areale, ohne dass bereits alle Gebäudedetails feststehen müssen.

Anpassung Geltungsbereich

Des Weiteren wurden Anpassungen des Geltungsbereichs vorgenommen. Diese basieren auf:

- Hinweisen aus der Bürgerschaft,
- Ergebnissen der Weltkulturerbeverträglichkeitsprüfung,
- Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Kartierung sowie
- Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

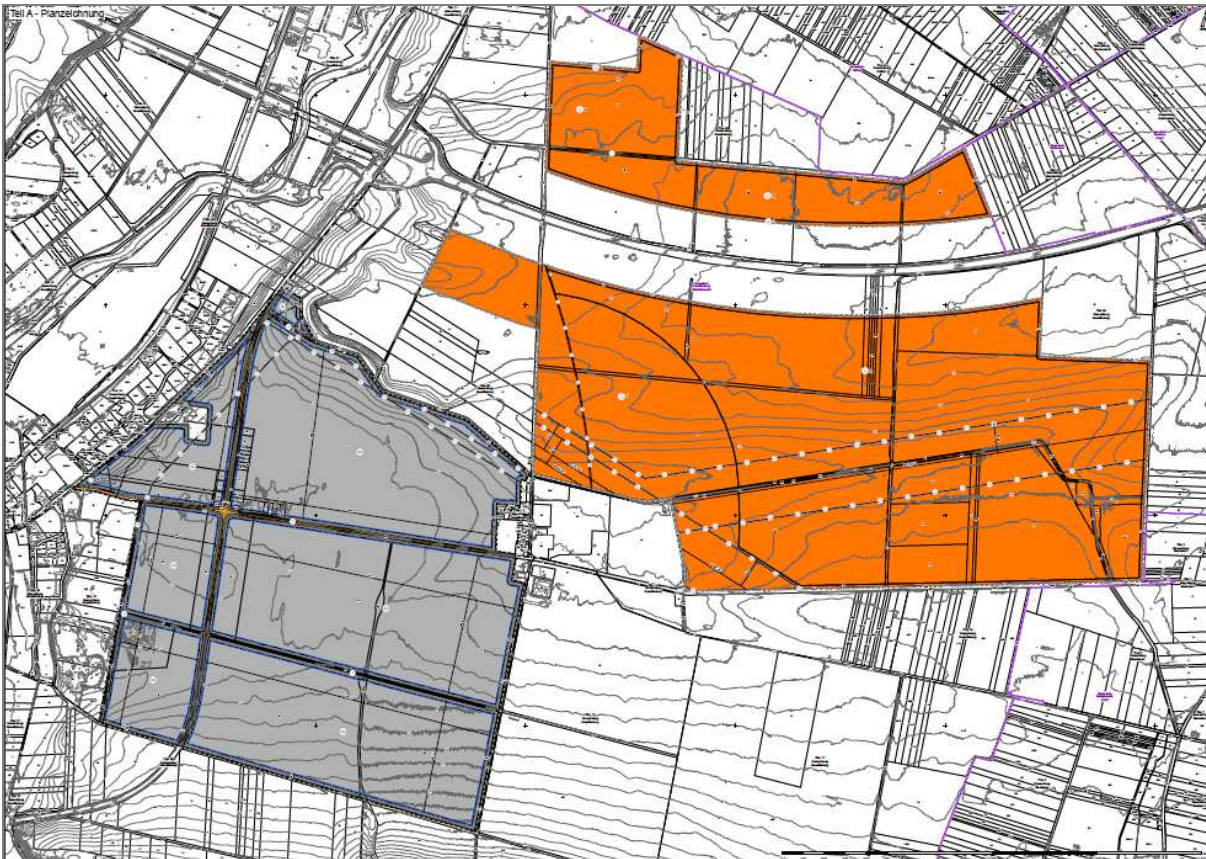


Abbildung 1: Geltungsbereich alt (BV-StRQ/002/25)

Durch die Flächenverschiebung im Industriegebiet wird die Sichtbeziehung von der L 66 in Richtung Stiftsberg nicht zusätzlich technisch überprägt.

Die Flächenreduzierungen im Bereich des Sondergebiets basieren größtenteils auf den Ergebnissen der Weltkulturerbeverträglichkeitsprüfung.

Umweltbelange:

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erarbeitet.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung dokumentiert und bewertet. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde mit den beteiligten Stellen abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Erläuterungen	

Anlagen:

1 – Geltungsbereich neu