

Welterbestadt Quedlinburg

Der Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/065/26

öffentlich

Zustimmung nach § 36a BauGB Wohnbebauung Bergstraße

Erstellungsdatum: 26.08.2026

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

24.09.2026 Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der
Welterbestadt Quedlinburg
15.10.2026 Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg

Vorberatung
Entscheidung

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Den beiden Bauvoranfragen für eine Reihen- und Doppelhausbebauung gemäß Anlage 1 (Az: 02402-2026-10) bzw. für die Errichtung einer Wohnanlage gemäß Anlage 2 (Az: 02399-2026-10) wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt, unter der Bedingung, dass der Investor einen städtebaulichen Vertrag mit der Welterbestadt schließt, um betroffene städtebauliche Belange und nachbarliche Interessen mit den Vorstellungen des Investors in Einklang zu bringen.

2. Der städtebauliche Vertrag soll insbesondere die Belange Lärmschutz, äußere und innere verkehrliche Erschließung, Maß der Bebauung und überbaubare Grundstücksfläche inkl. Entwässerung regeln. Die Erschließung aller Varianten soll dabei möglichst über die Bergstraße erfolgen und die Bebauung aufgelockert an den Johannishain anschließen. Es ist festzulegen, ob und wenn ja, wie eine mögliche Grundstücksaufteilung erfolgen soll.

Erarbeitet durch:	Graßmann, Torsten	28.08.2026	gez. Graßmann
Erforderliche Mitzeichnungen:	3.1 Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Verkehrsplanung	03.09.26	gez. Dumke-Fischer
Verantwortlicher Fachbereich:	3 Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt	03.09.2026	gez. S. Löw
Oberbürgermeister	Frank Ruch	gez. i.V. Frommert	

Sachverhalt:

Für das betreffende Flurstück 55 der Flur 29 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 40 „Klopstockweg/Bergstraße“ in Aufstellung.

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (sog. „Bau-Turbo“) in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden unter anderem der neue § 34 Abs. 3b Baugesetzbuch (BauGB), der neue § 246e BauGB sowie der neue § 36a BauGB eingeführt. Diese Vorschriften eröffnen den Gemeinden nun ausdrücklich die Möglichkeit, im Wege besonderer planungsrechtlicher Erleichterungen schnell und flexibler zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, insbesondere indem sie von bauplanungsrechtlichen Vorgaben abweichen können (§§ 34 Abs. 3b und 246e BauGB). In solchen Fällen kann auf die Durchführung von Bauleitplanverfahren verzichtet werden.

Der Investor hat zwei Bauvoranfragen eingereicht, mit denen er die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit diverser Varianten für Wohnbebauung unter Anwendung des „Bau-Turbo“ geklärt wissen möchte.

Gemäß der §§ 34 Abs. 3b und 246e Abs. 1 BauGB kann bei der Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde wird im neuen § 36a BauGB geregelt. Gemäß § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten (Entscheidungsfrist) nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (Genehmigungsfiktion).

Im § 36a BauGB wird nicht geregelt, wie innerhalb der Gemeinde eine Zustimmung zu Stande kommen muss. Dies ist gemäß den Hinweisen im Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau vom 18.03.2026, den „FAQ Bau-Turbo“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Stand: 24. April 2026) und dem Berliner Leitfaden „Wohnungsbau-Turbo“ dem jeweiligen Landesrecht zu entnehmen. Das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) regelt in § 45 Abs. 3 Nr. 4, dass die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nicht vom Gemeinderat übertragen werden kann. Somit muss über die Zustimmung vom Stadtrat entschieden werden.

§ 36a Abs. 2 BauGB sieht vor, dass die Gemeinde der **betroffenen Öffentlichkeit** vor der Entscheidung über ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben kann, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist. Die Entscheidungsfrist erfordert den Eingang der Entscheidung über die Zustimmung bei der Genehmigungsbehörde. Das Datum einer möglichen Beschlussfassung durch das zuständige Gremium innerhalb der Gemeinde ist nicht ausschlaggebend. Es stehen also maximal 4 Monate für die Ermittlung relevanter Grundlagen, Vorbereitung der Beschlussfassung, die Beschlussfassung selbst und die Übermittlung der Entscheidung an die Genehmigungsbehörde zur Verfügung.

Zur Wahrung dieser knappen Fristen wurde von der Verwaltung die betroffene Öffentlichkeit ermittelt und jeweils nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde zu den Bauvoranfragen beteiligt. Für beide Bauvoranfragen wurde der 10.09.2026 als Fristende festgelegt. Für die Bauvoranfrage Reihen- und Doppelhausbebauung (Az: 02402-2026-10) mit Eingang am 05.08.2026 endet die Entscheidungsfrist rechnerisch am 05.12.2026. Für die Bauvoranfrage Errichtung einer Wohnanlage (Az: 02399-2026-10) mit Eingang am 17.08.2026 endet die Entscheidungsfrist rechnerisch am 17.12.2026. Seitens der betroffenen Öffentlichkeit

kamen bisher mündliche Anfragen und je 2 Stellungnahmen zu den Verfahren und Hinweise, die bereits in der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bauleitplanverfahrens eingegangen sind. Diese Hinweise wurden bereits ausgewertet und in dieser Beschlussvorlage eingearbeitet. Sollten bis zum 10.09.2026 weitere Stellungnahmen bei der Verwaltung eingehen, werden diese in den Sitzungen bereitgestellt.

Analyse der Bauvoranfragen

Die beiden Bauvoranfragen unterscheiden sich hauptsächlich in der Bebauung entlang der Bergstraße. Beide Bauvoranfragen lassen sich aber thematisch zusammengehörig betrachten. Daher ist eine Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB für beide Bauvoranfragen gemeinsam möglich. Um die in Summe 5 verschiedenen Planungsvarianten beurteilen zu können, erfolgt nachfolgend eine Einzelanalyse. In beiden Bauvoranfragen werden die Begrifflichkeiten „Reihenhaus“ und „Doppelhaus“ nicht in ihrer rechtlichen Definition verwendet. Diese Begriffe dienen nur der Versinnbildlichung, welcher optische Eindruck von den Baukörpern ausgeht. Sie werden daher bis zu einer finalen Klärung, ob es sich auch um rechtlich definierte Reihen- und Doppelhäuser handeln wird, als Begriffe für die Bearbeitung der Bauvoranfragen verwendet.

Doppel- und Reihenhausbebauung

Geplant ist der Neubau von Reihen- und Doppelhäusern in 3 möglichen Planungsvarianten. Die Neubauten bestehen aus straßenbegleitenden II- bis IV- geschossigen Reihen- bzw. Doppelhäusern, in offener Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4. Entlang der Bergstraße ist eine zweite Baureihe mit gleichartigen Wohngebäuden geplant. Weiterhin ist in allen Varianten die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück auf der Rückseite der Wohnbebauung des Klopstockwegs vorgesehen.

Die Variante 1 dieser Bauvoranfrage umfasst 4 Baukörper. Zwei 3-geschossige Reihenhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten und zwei 2-geschossige Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten. Eine Baulücke im Klopstockweg bleibt ungenutzt, ebenso der westliche Teil des Flurstücks.

Die Variante 2 ergänzt die Bebauung der Variante 1 um ein freistehendes Gebäude in der Baulücke im Klopstockweg. Dieses Gebäude soll auf vier Geschossen 8 Wohneinheiten erhalten. Die Zufahrt für das Gebäude am Klopstockweg soll zwischen Neubau und den denkmalgeschützten Häusern mit den Nr. 16 bis 20 erfolgen.

Variante 3 ergänzt die Variante 2 um ein weiteres 3-geschossiges Reihenhaus mit 4 Wohneinheiten. Dessen Stellplätze werden auf der Rückseite des Neubaus im Klopstockweg geplant.

Errichtung einer Wohnanlage

Geplant ist der Neubau einer Wohnanlage allgemein, alternativ einer Seniorenwohnanlage mit bedarfsweise ergänzenden Service- und Betreuungsangeboten. Die Wohnanlage besteht aus einem III- bis IV- geschossigen Baukörper an der Bergstraße und einem IV- geschossigen Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten am Klopstockweg.

In einer 2. Variante ist die Ergänzung um ein III-geschossiges Reihenhaus mit 4 Wohneinheiten vorgesehen. Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist für beide Varianten auf dem Vorhabengrundstück auf der Rückseite der Wohnbebauung des Klopstockwegs vorgesehen.

Einschätzung der Verwaltung

Beide Bauvoranfragen lassen sich vor dem anschließenden Bauantragsverfahren über einen städtebaulichen Vertrag mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Würdigung der

nachbarlichen Interessen vereinen. Aus den Stellungnahmen des bisher durchgeführten Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Lärmschutzes und der Entwässerung als relevant ermittelt worden (Stand: 2. öffentliche Beteiligung). Dabei ist das Vorhaben selbst Lärm aus der Umgebung ausgesetzt und erzeugt gleichzeitig selbst Lärm, der sich auf die Nachbarschaft auswirkt.

Lärm, der auf das Vorhaben einwirkt:

Das Vorhaben liegt in direkter Nachbarschaft zu einem Lärm erzeugenden Industriebetrieb. Die Emissionen des bestandsgeschützten Industriebetriebes lassen sich nicht oder nur schwer durch Abstand zum Industriebetrieb oder Lärmschutzwände/-wälle in ihrer Wirkung auf das Bauvorhaben reduzieren. Zudem soll dem Industriebetrieb eine Weiterentwicklung am Standort ermöglicht werden, was u.U. auch weitere Geräuschemissionen hervorruft. Das Vorhaben selbst verursacht über den Anwohnerverkehr (Anfahrt und Parken) auch selbst Geräuschemissionen, die für die Nachbarschaft als Lärm in Erscheinung treten könnten. Insbesondere die durch den ruhenden Verkehr verursachten Geräusche werden oft als störend wahrgenommen. Dazu gehören das Öffnen und Schließen von Fahrzeugen, die Geräusche laufender Motoren, aber auch Geräusche durch sich unterhaltende Personen oder ähnliches. Von daher muss das Thema Lärm vertraglich und bei Bedarf durch eine geringfügige Umgestaltung der verkehrlichen Erschließung geregelt werden.

Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung aus verkehrlicher Sicht ist in die äußere und die innere Erschließung zu unterscheiden. Die äußere Erschließung kann über den Klopstockweg und die Bergstraße erfolgen. Auf Grund von Stellungnahmen ist allerdings bekannt, dass die Westseite des denkmalgeschützten Gebäudes Klopstockweg 16 statisch zu sichern ist. Eine dortige unterirdische Sammelgrube würde ohne weitere Maßnahmen den Baustellenverkehr und den späteren Verkehr durch Anwohner und Entsorger nicht schadlos überstehen. Da die Stellplätze des geplanten Neubaus im Klopstockweg zudem rückseitig orientiert sind, wäre eine Erschließung über die Bergstraße zusammen mit dem Verkehr der dort geplanten Gebäude eine Möglichkeit die nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die innere Erschließung bezeichnet die Verkehrsflächen auf dem Vorhabengrundstück. Hier sind Anpassungen zum Schutz der Nachbarschaft zu prüfen. Darüber hinaus ergeben sich aus Sicht der Verwaltung Lösungsansätze, um allgemein zu erwartende Verhaltensweisen der späteren Anwohner im Voraus zu beachten. Bei einer Reihen- und Doppelhausbebauung werden die Bewohner einen Stellplatz am eigenen Grundstück wünschen. Der Wunsch nach einer eigenen Lademöglichkeit für ein E-Auto ist zu erwarten. Derartige Anfragen sind aus dem gesamten Stadtgebiet bekannt. Die Bauvoranfragen sammeln die Stellplätze nahe der Nachbargrundstücke, was dort zu einer Häufung führt, die schnell als störend empfunden werden kann bzw. tatsächliche Schwellenwerte überschreiten kann. Zudem erschweren große zusammenhängende Parkflächen an den Nachbargrundstücken die Zugänglichkeit zu deren rückwärtigen Fassaden und Gärten. Diese sind bei der Bebauung ohne Durchfahrt vom Klopstockweg nur über das antragsgegenständliche Flurstück zu erreichen. Eine geänderte Organisation des ruhenden Verkehrs muss daher ins Auge gefasst werden, auch um nachbarliche Interessen zu würdigen. Das Gleiche gilt für die Entsorgung des Mülls, die nicht gesammelt in die Nähe der Nachbargrundstücke erfolgen sollte.

Maß der Bebauung:

Das Maß der Bebauung ist in den Bauvoranfragen bewusst auf die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit beschränkt, da z.B. Dachformen noch nicht festgelegt sind, aus welchen sich Bauhöhen ergeben könnten. Ziel der vorgelegten Planungen ist es, das Maß der Umgebungsbebauung aufzugreifen.

Im Klopstockweg kann dies bei dem 4-geschossigen, freistehenden Wohngebäude allerdings langfristig zu Problemen führen. Diese 4-Geschossigkeit lässt sich aus den Gebäuden auf dieser Straßenseite nicht herleiten. Hier sind max. 3 Geschosse vorzufinden. Die vorhandenen

Bauhöhen könnten allerdings einen Neubau mit 4 niedrigen Geschossen umsetzbar erscheinen lassen, sodass sich der Neubau trotz eines zusätzlichen Geschosses einfügen könnte. Ohne vertragliche Regelung zur Geschossigkeit könnte somit ein Gebäude mit Vorbildfunktion entstehen, was zu Aufstockungen der Nachbargebäude führen könnte. Städtebaulich war hier in der Vergangenheit aber im Klopstockweg keine höhere Bebauung vorhanden. Nicht maßstabsbildend ist dabei das „Mertik-Hochhaus“, da es als Fremdkörper in Erscheinung tritt.

In der Bergstraße sind die Gebäude bereits teilweise 4-geschossig, wobei es unerheblich ist, dass sich das 4. Geschoss im Dach befindet. Es kommt allein auf die nach außen wahrnehmbare Erscheinung an. Auch ein angrenzendes Hotel verfügt im hinteren Gebäudeteil über 4 Geschosse. Daher plant der Vorhabenträger entlang der Bergstraße einen 4-geschossigen Baukörper, der sich in der dahinterliegenden Kubatur auf 3 Geschosse reduziert. Der 4-geschossige Baukörper bliebe in der Gesamthöhe sogar unter den Bestandsgebäuden, wenn er wie geplant mit einem Flachdach versehen wird.

Für die Reihen- und Doppelhausbebauung sind sowohl Gebäude mit 3. Geschoss im Dachraum als auch 3-Geschosser plus nicht ausgebautem Dach visualisiert worden.

Zur Umgebung passen entlang dieses Abschnittes der Bergstraße eher größere Baukörper, da die Bestandsgebäude auf Grund ihrer Kubatur eine gewisse Ausdrucksstärke besitzen und erst daran anschließende Gebäude niedrigere Bauhöhen und Geschossigkeiten aufweisen. Diese Abstufung aufzugreifen, wäre städtebaulich sinnvoll, muss aber dann mit den Fragen der Erschließung und der Unterbringung des höheren Stellplatzbedarfes in Einklang gebracht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Alle Varianten beider Bauvoranfragen stellen sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche allein als städtebaulich vertretbar dar. Allerdings führt eine verdichtete Bauweise mit bis zu 6 Baukörpern (Variante 3 der Doppel- und Reihenhausbauung) und entsprechend großem Bedarf an (teil)versiegelten Nebenflächen für Erschließung und ruhenden Verkehr zu Problemen. Neben dem bereits angesprochenen Lärm wirkt sich die Versiegelung auch auf die Versickerung und Weiterleitung von Niederschlägen aus. Die öffentlich einsehbare „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt für außergewöhnliche Regenereignisse (statistisch einmal alle 100 Jahre) mehrere kleine Einstaubereiche auf dem Grundstück dar. Insbesondere entlang der Bebauung am Klopstockweg und dem westlichen Ziegelbau staut sich das Niederschlagswasser. In etwa mittig auf dem antragsgegenständlichen Flurstück teilt sich die Fließrichtung der Niederschläge auf. Ein Teil fließt hinter der Bebauung am Klopstockweg in Richtung Bergstraße und von dort auf den Klopstockweg ab. Ein Teil fließt nach Westen ab und von dort allmählich auf den Klopstockweg. Dieser sammelt die Niederschläge in nordöstlicher Richtung und staut diese ca. 150m entfernt bis zu einer Tiefe von 1,15 m auf. Bei extremen Ereignissen (100mm=100l/m² in einer Stunde) staut sich nicht nur mehr Wasser auf dem antragsgegenständlichen Grundstück. Es fließt zudem auch über den geplanten Standort des 4-geschossigen Wohngebäudes am Klopstockweg. Im Klopstockweg staut sich das Wasser dann auf bis zu 1,40 m und staut sich vermehrt auch auf dem Außengelände des benachbarten Industriebetriebes.

Auf Grund dessen scheint es sinnvoll zu sein, das Reihenheim mit 4 Wohneinheiten im Westen der beiden Bauvoranfragen nicht zu realisieren. Hier bietet sich eine Versickerungsfläche auch für die anderen Gebäude und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück an. Eine Überbauung würde sich auf die Fließrichtungen und die Wassermengen auswirken. Ebenso denkbar wäre für diese Fläche ein teilversiegelter Parkplatz, der in Übereinstimmung mit den einschlägigen DIN-Normen bei derartigen Starkregenereignissen überstaut werden darf. Die Einstauhöhen auf dem Gelände führen noch nicht zu einer Schädigung der Autos. Darüber hinaus ließen sich Sickermulden oder Rigolen anlegen, die wild abfließendes Wasser zurückhalten können. Dies wird in den antragsunterlagen vom Vorhabenträger auch so als Lösungsmöglichkeit angeboten. Eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint in der Gesamtschau jedoch

zunächst zweckmäßiger. Grundlage für eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche stellt in diesem Fall z.B. in Sachsen-Anhalt der § 30 Abs. 2 des Nachbarschaftsgesetzes (NbG) dar.

Bei rein technischen, zumeist unterirdischen Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden. Im benachbarten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan N.45 „Revitalisierung Klopstockweg“ ist wegen möglicher Schadstoffe im Boden ein Anbau von gärtnerischen Produkten direkt im Boden untersagt. Durch die Umsetzung einer der beiden Bauvoranfragen keine Veränderung der Bodenwasserströme eintritt. Auf dem antragsgegenständlichen Grundstück ergab eine Bodenuntersuchung teilweise Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) auch im westlichen Teil des Grundstückes.

Es ist daher vertraglich der Umgang mit Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück und wild abfließendem Wasser allgemein zu regeln.

Entwicklung der Grundstücksverhältnisse:

Wie bereits angesprochen stellen die Begriffe Doppel- und Reihenhäuser nicht die rechtlich definierten Begriffe dar. Doppelhäuser stehen auf zwei getrennten Grundstücken und grenzen an einer Gebäudewand aneinander. Reihenhäuser (laut Baunutzungsverordnung Hausgruppen) stehen ebenfalls auf getrennten Grundstücken und teilen sich bis auf die Endgebäude die gegenüberliegenden Seitenwände. Demzufolge wäre den Antragsunterlagen folgend eine Aufteilung des Flurstücks in separate Grundstücke zu erwarten.

Angesichts der zu klärenden Belange und der zu würdigenden nachbarlichen Interessen muss vertraglich geklärt werden, wer zukünftig die zu regelnden städtebaulichen Belange umsetzen soll. Insbesondere Gemeinschaftsflächen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr lassen sich kaum sinnvoll auf eine breit aufgestellte Eigentümergemeinschaft übertragen.

Finanzielle Auswirkungen
☐ Ja ☒ Nein
Erläuterungen

Anlagen:

Anlage 1 Planung Reihen- und Doppelhäuser
Anlage 2 Planung Wohnanlage