

# Welterbestadt Quedlinburg Der Oberbürgermeister



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/023/22

öffentlich

**Abteigarten - Nutzungsmöglichkeiten einer Teilfläche von ca. 10 ha des Flurstück 2187 (Flur 37, Gemarkung Quedlinburg)**

Erstellungsdatum: 06.04.2022

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

|            |                                                                                 |              |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 05.05.2022 | Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg  | Vorberatung  |
| 17.05.2022 | Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg | Vorberatung  |
| 30.06.2022 | Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg                                          | Entscheidung |

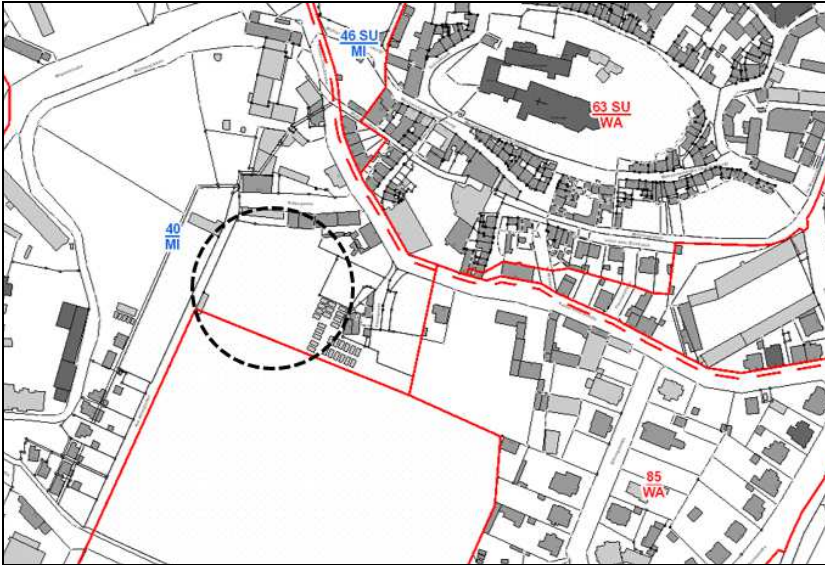
### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die Voraussetzungen zur zukünftigen Nutzung und Gestaltung entsprechend der Variante \_\_\_ gemäß Anlage einzuleiten.

|                               |                                                                                                                                                                                                          |                |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Einreichende Fraktion:        |                                                                                                                                                                                                          |                |            |
| Erarbeitet durch:             | Jantsch, Marion                                                                                                                                                                                          | gez. Jantsch   | 22.04.2022 |
| Erforderliche Mitzeichnungen: | 0.1 Wirtschaftsförderung, Citymanagement, Beteiligungsmanagement<br>1 Finanzen, Bildung, Jugend und Sport, stellv. Oberbürgermeisterin<br>1.0.1 Liegenschaften<br>3.1 Bauverwaltung und Stadtentwicklung | gez. H. Rode   | 25.04.22   |
|                               |                                                                                                                                                                                                          | gez. Frommert  | 25/04/22   |
|                               |                                                                                                                                                                                                          | gez. Schimpf   | 25/04/22   |
|                               |                                                                                                                                                                                                          | gez. Löw       | 25.04.2022 |
| Verantwortlicher Fachbereich: | 3 Bauen, Stadtentwicklung und Welterbemanagement                                                                                                                                                         | gez. i. V. Löw | 25.04.2022 |
| Oberbürgermeister             | Frank Ruch                                                                                                                                                                                               | gez. F. Ruch   | 26.04.22   |

### **Sachverhalt:**

Der Abteigarten in der Welterbestadt Quedlinburg ist auf der gesamten Fläche als Gartendenkmal im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt ausgewiesen. Der gekennzeichnete Bereich war bis zum 31.12.2021 langfristig verpachtet und ist im derzeitigen Zustand nicht repräsentativ für das Denkmal „Abteigarten“.



Auf Anregung der Fraktionen Bürgerforum / Grüne / QFW, Die Linke, SPD (FA-StRQ/001/22) sollte die Entscheidung über eine neue Verpachtung oder einen Verkauf gründlich vorbereitet werden. Klare Vorgaben für die künftige Nutzung und Gestaltung, unter Beachtung des Denkmal-, Umwelt- und Naturschutzes und unter Würdigung der bisherigen traditionellen landwirtschaftlich gärtnerischen Nutzung sollen, da es sich um ein exponiertes Grundstück handelt, zugrunde gelegt werden.

Die Verwaltung legt drei Varianten zur zukünftigen Nutzung bzw. zur Ergebnisfindung der Flächen im Abteigarten vor.

## **Derzeitige Rahmenbedingungen:**

### **Planungsrecht:**

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Auch wurde die Aufstellung von verbindlicher Bauleitplanung für den in Rede stehenden Bereich nicht beschlossen.

Das hier in Rede stehende Grundstück ist auch außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegen. Die Grenze zwischen der bebauten Ortslage und dem Außenbereich wird durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmt. Der für die Anwendung des § 34 BauGB erforderliche Bebauungszusammenhang reicht dabei so weit, wie die vorhandene Bebauung den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt. Bezugnehmend auf die konkreten örtlichen Verhältnisse ist festzustellen, dass ein Bebauungszusammenhang für den in Rede stehenden Bereich nicht gegeben ist, der Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zusammengehörigkeit wird nicht vermittelt. Das Grundstück ist somit im Außenbereich gelegen; die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen.

Bei der Errichtung von Gebäuden, die mit der ansässigen Landwirtschaft in Verbindung stehen handelt es sich um privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB. Planungsrechtlich besteht hier eine Genehmigungsfähigkeit. Andere Gebäude sind den sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB zuzurechnen. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Ein öffentlicher Belang ist unter anderem die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Der derzeit rechtsgültige FNP stellt diese Fläche als Sondergebiet für Tourismus und Erholung dar.



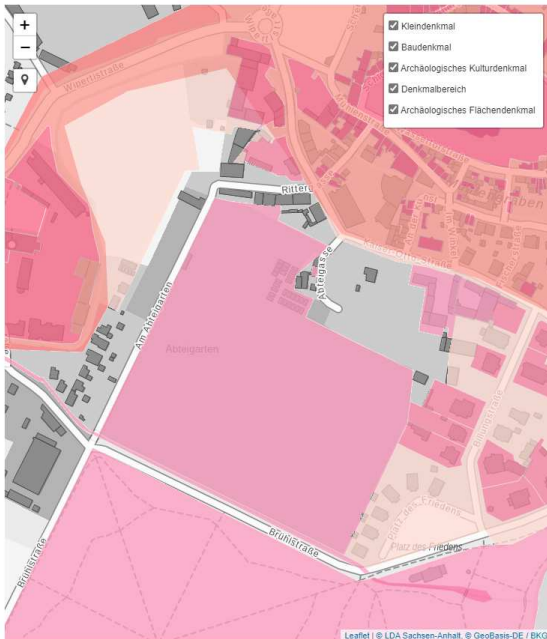
### **Erhaltungssatzung**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung für das Erhaltungsgebiet „Quedlinburg Innenstadt“ (Teilbereich D). Zur Erhaltung und Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, seines historischen Ortsbildes und zur Erhaltung des UNESCO-Welterbegebiets bedürfen der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung.

### **Denkmalschutz**

(Auszug Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 03.02.2022)

Der Abteigarten ist als Baudenkmal geschichtlicher, kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Des Weiteren befindet er sich in der Pufferzone der als UNESCO-Weltkulturerbe geschützten Altstadt von Quedlinburg.



Die Denkmalbegründung lautet:

Abteigarten in Quedlinburg. Seit mittelalterlicher Stiftszeit genutztes, vorstädtisches Gelände; auf dem Voigtschen Plan von 1782 noch eine auf den Brühlpark bezogene Garten-gestaltung erkennbar, 1823 Verkauf an den Gärtner Ziemann und Umgestaltung zum Nutzgarten; innerhalb des Geländes Brunnen-schacht als letzter Rest eines stiftschen Kräutergarten; 2006 in seiner barocken Axialität rekonstruiert, die Achse findet ihre Fortsetzung im südwestlich anschließendem Brühl-park; Einfriedung in klassizistischer Form; Bethunienstallagen und Quedlinburger Frühbeetfelder von gartengeschichtlicher Bedeutung.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse zum Verlust der Denkmaleigenschaft des Abteigartens seit seiner 1992 erfolgten Erfassung und Unterschutzstellung als Baudenkmal vor.

Die Überlegungen zu einer möglichen Bebauung einer Teilfläche des Abteigartens stehen im Widerspruch zu dessen Denkmaleigenschaft. Aus denkmalfachlicher Sicht wird ein solches genehmigungspflichtiges Vorhaben äußerst kritisch bewertet. Des Weiteren dürfte es ein Belang sein, der ebenso das ICOMOS-Monitoring berührt.

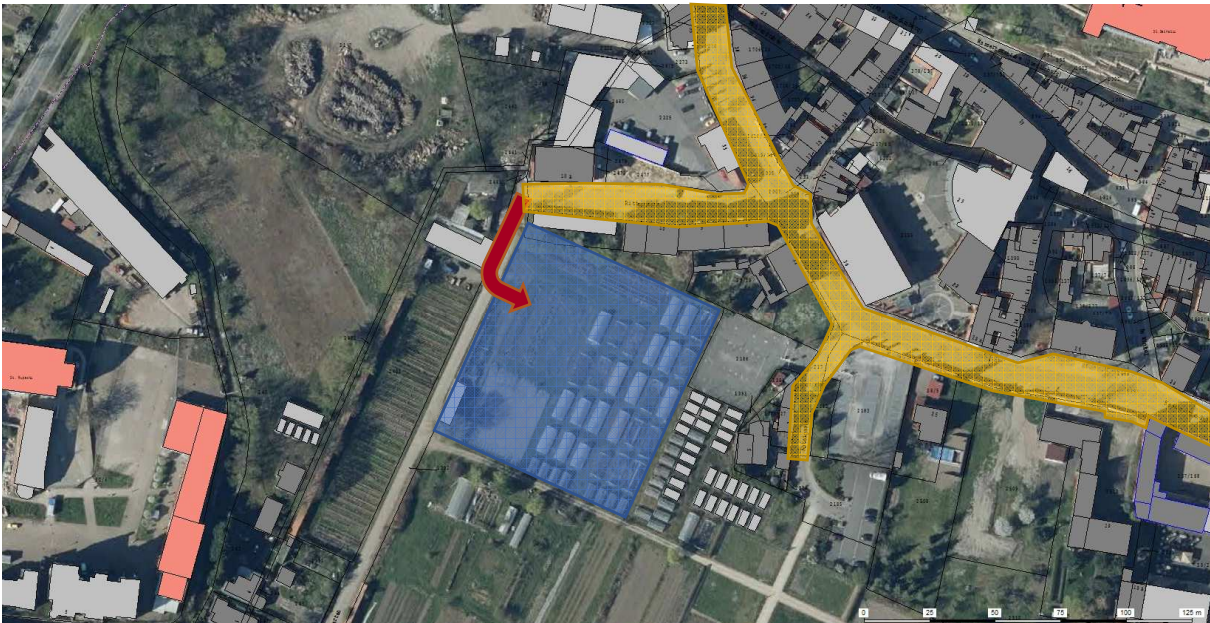
## Trinkwasserschutz

Der Bereich liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA (Gebietsnummer STWSG0162). Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Quedlinburg (veröffentlicht im Quedlinburger Kreisblatt 15/97) regelt die baulichen Zulässigkeiten. Demnach ist die Errichtung von baulichen Anlagen in dieser Schutzzone nur beschränkt zulässig und damit genehmigungspflichtig.




## Verkehrliche Erschließung

Die Abteigasse und die Rittergasse sind gemäß Straßenverzeichnis der WES QLB gewidmeter Straßenraum i.S. des StrG LSA. Diese Straßenräume führen jedoch nicht bis an die Vorhabenfläche heran.

Für eine ergänzende Erschließung ist eine Überführung von nicht gewidmeten Grundstücksflächen notwendig.



Erläuterung:

-  in Rede stehende Fläche
-  öffentlich gewidmeter Straßenraum
-  Zufahrt


## Nutzungsfindung

Die Verwaltung der Welterbestadt Quedlinburg schlägt zur Nutzungsfindung beiliegende Varianten gemäß Anlage 1 bis 3 vor.

In allen Varianten werden folgende Änderungen vorgeschlagen bzw. sind enthalten:

- Flächenverkauf für das Grundstück Abteigasse 5, für diese Fläche wurde bereits eine Vermessung durchgeführt und ein Kaufvertrag abgeschlossen
- Erweiterungsfläche Parkplatz Schlossmühle, diese Fläche soll als Optionsfläche dem Hotelbetreiber zur Verfügung gestellt werden
- möglicher Flächenverkauf Rittergasse 10 / 10 b durch diese Flächenerweiterung wird die Nutzungsmöglichkeit der Gebäude erhöht.

## Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt für die in Rede stehende Fläche  die Durchführung eines Ideenwettbewerbes.

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

Hinweis: Finanzielle Auswirkungen sind abhängig von der Variantenentscheidung. Bei Variante 2 und 3 sind keine finanziellen Auswirkungen vorhanden. Bei Variante 1 sind durch die Durchführung des Ideenwettbewerbs finanzielle Auswirkungen zu erwarten. Da in diesem Haushaltsjahr keine Mittel eingeplant sind ist die Beräumung und die Durchführung des Ideenwettbewerbs im Haushaltsjahr 2023 durchzuführen.

**Anlagen:**

Variante 1 bis 3