



## Welterbestadt Quedlinburg - Landkreis Harz

# Flächennutzungsplan (FNP) der Welterbestadt Quedlinburg mit den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode

## Begründung (Teil 1)

(Änderungen im Vergleich zum erneuten Entwurf vom 28.09.2022 sind in grüner Schrift hervorgehoben)

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 4a(3) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 6 BauGB
Begründung Teil 1:	02.08.2016	15.01.2021	28.09.2022	09.08.2023
Begründung Teil 2:	31.01.2017	15.01.2021	28.09.2022	09.08.2023
Plan:	02.08.2016	15.01.2021	28.09.2022 (Ausschnitte)	09.08.2023



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode  
Telefon (03943) 203 95 90  
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:  
Dr.-Ing. S. Strohmeier  
E. Bühring

In Zusammenarbeit mit:



# INHALT

<b>TEIL 1: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER AKTUALISIERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....</b>	<b>8</b>
1 Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....	8
2 Kurzbeschreibung der Welterbestadt Quedlinburg und ihrer Ortsteile.....	10
2.1 Lage im Raum .....	10
2.2 Kurzprofil der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg .....	11
2.2.1 Kernstadt Quedlinburg.....	12
2.2.2 Ortsteil Stadt Gernode.....	13
2.2.3 Ortsteil Bad Suderode .....	14
2.2.4 Kleinere Ortsteile: Quarmbeck, Münchenhof, Morgenrot, Gersdorfer Burg .....	14
3 Planungsvorgaben.....	15
3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung .....	15
3.1.1 Landesentwicklungsplan.....	16
3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan.....	18
3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung .....	23
3.2 Sonstige regionalwirksame Planungen.....	26
3.2.1 Masterplan Tourismus des Landes Sachsen-Anhalt 2020.....	26
3.2.2 Kreisentwicklungskonzept (KEK) .....	27
3.3 Städtische Planungen.....	27
3.3.1 WelterbeManagementPlan .....	27
3.3.2 Denkmalpflegeplan Quedlinburg, Teil Sichtachsenanalyse .....	28
3.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	28
3.3.4 Wirksame Flächennutzungspläne .....	32
3.3.5 Rechtskräftige Bebauungspläne gem. §§ 13a, 13b BauGB.....	33
3.3.6 Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Quedlinburg .....	33
4 Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	34
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	34
4.1.1 Wohnbauflächen (W).....	34
4.1.2 Gemischte Bauflächen (M) .....	43
4.1.3 Gewerbliche Bauflächen (G).....	45
4.1.4 Sondergebiete (SO).....	49
4.2 Flächen für den Gemeinbedarf.....	53
4.2.1 Öffentliche Verwaltungen.....	53
4.2.2 Schulen .....	54
4.2.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	55
4.2.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	56
4.2.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	58
4.2.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	59

4.2.7	Post.....	60
4.2.8	Feuerwehr.....	60
4.2.9	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	60
4.2.10	Hallenbäder.....	62
4.3	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.....	62
4.3.1	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen.....	62
4.3.2	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen.....	63
4.3.3	Ruhender Verkehr: Öffentliche Parkplätze, Parkhaus.....	63
4.3.4	Bahnanlagen und Busbahnhof (ZOB).....	64
4.3.5	Flächen für den Luftverkehr: Hubschrauberlandesplatz.....	67
4.4	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	67
4.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	68
4.6	Flächen für Erneuerbare Energien.....	71
4.6.1	Flächen für Windenergieanlagen (WEA).....	71
4.6.2	Flächen für Solarenergieanlagen.....	72
4.6.3	Flächen und Anlagen für andere erneuerbare Energien.....	73
4.7	Grünflächen.....	73
4.7.1	Zweckbestimmung „Parkanlage“.....	73
4.7.2	Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.....	74
4.7.3	Zweckbestimmung „Sportplatz“.....	76
4.7.4	Zweckbestimmung „Spielplatz“.....	77
4.7.5	Zweckbestimmung „Bolzplatz“.....	77
4.7.6	Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“.....	78
4.7.7	Zweckbestimmung „Friedhof“.....	78
4.7.8	Zweckbestimmung „Festplatz“.....	79
4.7.9	Zweckbestimmung „Zeltplatz“.....	79
4.8	Wasserflächen.....	80
4.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen.....	82
4.10	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	83
4.10.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	83
4.10.2	Flächen für Wald.....	84
4.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	85
4.12	Sonstige Darstellungen.....	86
4.12.1	Bauflächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist.....	86
4.12.2	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	87
4.12.3	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.....	87
4.12.4	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.....	88
4.12.5	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des FNP.....	89

4.12.6	Stadttürme .....	90
4.12.7	Historische Feldwarten .....	90
4.12.8	Aussichtspunkte .....	91
4.12.9	Einschriebe .....	91
4.12.10	Entfernungskreise .....	92
4.13	Flächenbilanz in der Übersicht .....	92
5	Nachrichtliche Übernahmen .....	93
5.1	Überschwemmungsgebiete .....	93
5.1.a	Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete .....	93
5.2	Wasserschutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung .....	94
5.2.1	Heilwasserschutzgebiet .....	94
5.2.2	Trinkwasserschutzzone .....	94
5.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes .....	95
5.3.1	Naturschutzgebiete .....	95
5.3.2	Landschaftsschutzgebiete .....	96
5.3.3	Naturdenkmale .....	96
5.3.4	Geschützter Park .....	97
5.4	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz .....	98
5.4.1	Denkmäler .....	98
6	Hinweise .....	99
6.1	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) .....	99
6.2	Europäisches Vogelschutzgebiet .....	100
6.3	Naturpark .....	100
6.4	Geschützte Biotop .....	100
6.5	Denkmale .....	100
6.5.1	Bauliche Denkmale .....	100
6.5.2	Bodendenkmale .....	101
6.6	Zentrale Versorgungsbereiche .....	102
6.7	UNESCO Welterbegebiet .....	102
6.8	Satzungsgebiete .....	104
6.8.1	Erhaltungssatzungsgebiet .....	104
6.8.2	Gestaltungssatzungsgebiet .....	104
6.8.3	Sanierungsgebiet .....	104
7	Auswirkungen der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes .....	105
7.1	Auswirkungen auf die Bevölkerung/Daseinsvorsorge .....	105
7.2	Auswirkungen auf Wohnnutzungen .....	105
7.3	Auswirkungen auf wirtschaftliche (gewerbliche) Belange .....	105
7.4	Auswirkungen auf das Welterbe .....	106
7.5	Auswirkungen auf touristische Belange .....	107
7.6	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange .....	107
7.7	Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange .....	107

7.8	Auswirkungen auf Umweltbelange .....	108
7.9	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.....	108
<b>TEIL 2:</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>110</b>

<b>ANHANG .....</b>		
1	Bisher wirksame Flächennutzungspläne .....	
1a	Darstellung der Änderungen baulicher Flächen .....	
2	Rechtskräftige Bebauungspläne (räumliche Übersicht) .....	
3	Naturschutzgebiete.....	
4	Landschaftsschutzgebiete .....	
5	Altlasten .....	
6	Welterbemanagementplangebiet .....	
7	Erhaltungssatzungsgebiet.....	
8	Gestaltungssatzungsgebiet.....	
9	Sanierungsgebiet.....	

## **ANLAGE**

Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Welterbestadt Quedlinburg mit den Ortsteilen Stadt Gernode und Bad Suderode .....	
--	--

**Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen (Stand: 08.08.2023)**

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 184\)](#).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch [Artikel 2 Gesetzes 3. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 \(BGBl. I S. 1802\)](#)

BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 440, 441), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 \(GVBl. LSA S. 178\)](#).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 \(BGBl. I S. 2240\)](#).

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatSchG LSA) vom 10.01.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch [Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 \(GVBl. LSA S. 346\)](#)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 88\)](#).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IM LAND SACHSEN-ANHALT (UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch [Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 \(GVBl. LSA S. 946\)](#)

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch [Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 \(BGBl. I S. 1792\)](#).

BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch [Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 88\)](#).

STRAßENGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, 334), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 \(GVBl. LSA S. 178\)](#).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch [Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#).

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 116), zuletzt geändert durch [Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 \(GVBl. LSA S. 372, 374\)](#).

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 \(GVBl. LSA S. 769, 801\)](#)

BUNDESWALDGESETZ (BWaldG) vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch [Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 \(BGBl. I S. 3436\)](#)

WALDGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (LWaldG LSA) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 \(GVBl. LSA S. 946\)](#)

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA, 203)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

### Abkürzungen

ALFF	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten, Sachsen-Anhalt
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
BA	Bauabschnitt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
ca.	circa
DH	Doppelhaus
EG	Einheitsgemeinde
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
G	Gewerbliche Baufläche
ha	Hektar
HH	Haushalte
HSB	Harzer Schmalspurbahn
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt
LK	Landkreis
LRVP	Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt
LSA	Land Sachsen-Anhalt
M	Gemischte Baufläche
MFH	Mehrfamilienhaus
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
REPHarz	Regionaler Entwicklungsplan für die Region Harz
RBP	Regionale Bevölkerungsprognose
SO	Sondergebiet
StaLa	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
TK	Topografische Karte
W	Wohnbaufläche
WE	Wohneinheit
WEA	Windenergieanlage
ZOB	Zentraler Omnibus-Bahnhof

# TEIL 1: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER AKTUALISIERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

## 1 Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Mit dem Gesetz über die Eingemeindung der Stadt Gernrode und der Gemeinde Bad Suderode in die Stadt Quedlinburg vom 18.12.2013 (GVBL Nr. 32 vom 27.12.2013, S. 545) wurden die Stadt Gernrode sowie die Gemeinde Bad Suderode der Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz zum 01.01.2014 in die Einheitsgemeinde Stadt Quedlinburg eingemeindet.

Gleichzeitig wurden die eingemeindete Stadt Gernrode, die eingemeindete Gemeinde Bad Suderode und die Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz aufgelöst<sup>1</sup>.

In den bis dahin eigenständigen Gemeinden bestanden bereits Flächennutzungspläne (FNP). Insgesamt liegen für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Quedlinburg (EG) wirksame Flächennutzungspläne in 3 Teilen vor (FNP Quedlinburg, FNP Gernrode und FNP Bad Suderode). Diese sind für die Stadt Quedlinburg seit 1998, für Bad Suderode seit 2003 und für die Stadt Gernrode bereits seit 1997 gültig. Für den Teilbereich Quedlinburg wurden mehrfach Änderungen durchgeführt (s. Kap. 3.3.4 „Wirksame Flächennutzungspläne“).

Gem. § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan (FNP) die sich nach der städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Daher beschloss der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg am 03.03.2016 die **Neuaufstellung** des FNP.

Dabei sollen die Planungen für das gesamte Gemeindegebiet aktualisiert sowie an zukünftige Bedürfnisse und Entwicklungen angepasst werden.

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf der gesamten Gemeindeebene zu sichern und einen Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung zu setzen, wird für das neue Gemeindegebiet die nachfolgende **Neuaufstellung** des FNP der Welterbestadt Quedlinburg erforderlich.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde der Welterbestadt Quedlinburg mit ihren Ortsteilen. Die Gesamtfläche beträgt 12.052 ha<sup>2</sup> und beinhaltet die Ortsteile<sup>3</sup>:

- Kernstadt Quedlinburg, mit	Gemarkung Quedlinburg	7.814 ha
o Ortsteil Quarmbeck		
o Ortsteil Morgenrot		
o Ortsteil Münchenhof		
o Ortsteil Gersdorfer Burg		
- Ortsteil Stadt Gernrode	Gemarkung Gernrode	3.407 ha
- Ortsteil Bad Suderode	Gemarkung Bad Suderode	821 ha

<sup>1</sup> <http://quedlinburg.de/de/ortsteil-gerode.html>

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 20.01.2020, Stand 31.12.2018

<sup>3</sup> Stala LSA, Gebietsstand 31.12.2010, (nach Abstimmung mit der Welterbestadt Quedlinburg evtl. Rundungsfehler)

## Planungszeitraum

Der Planungshorizont zur Realisierung der im FNP dargestellten Flächennutzungen beträgt ca. 20 Jahre.

## Bestandteile des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung mit Beikarten. Ihm ist gem. § 5 (5) BauGB eine Begründung beizufügen. Die Begründung gliedert sich in Teil 1 (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen) und in Teil 2 (Umweltbericht).

## Verfahren

Verfahrensvermerke zur **Neuaufstellung** des Flächennutzungsplanes befinden sich auf dem Planteil.

## Kartenmaterial

Herausgeber des verwendeten Kartenmaterials der Topografischen Karte und der Liegenschaftskarte sowie der dargestellten Luftbilder ist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

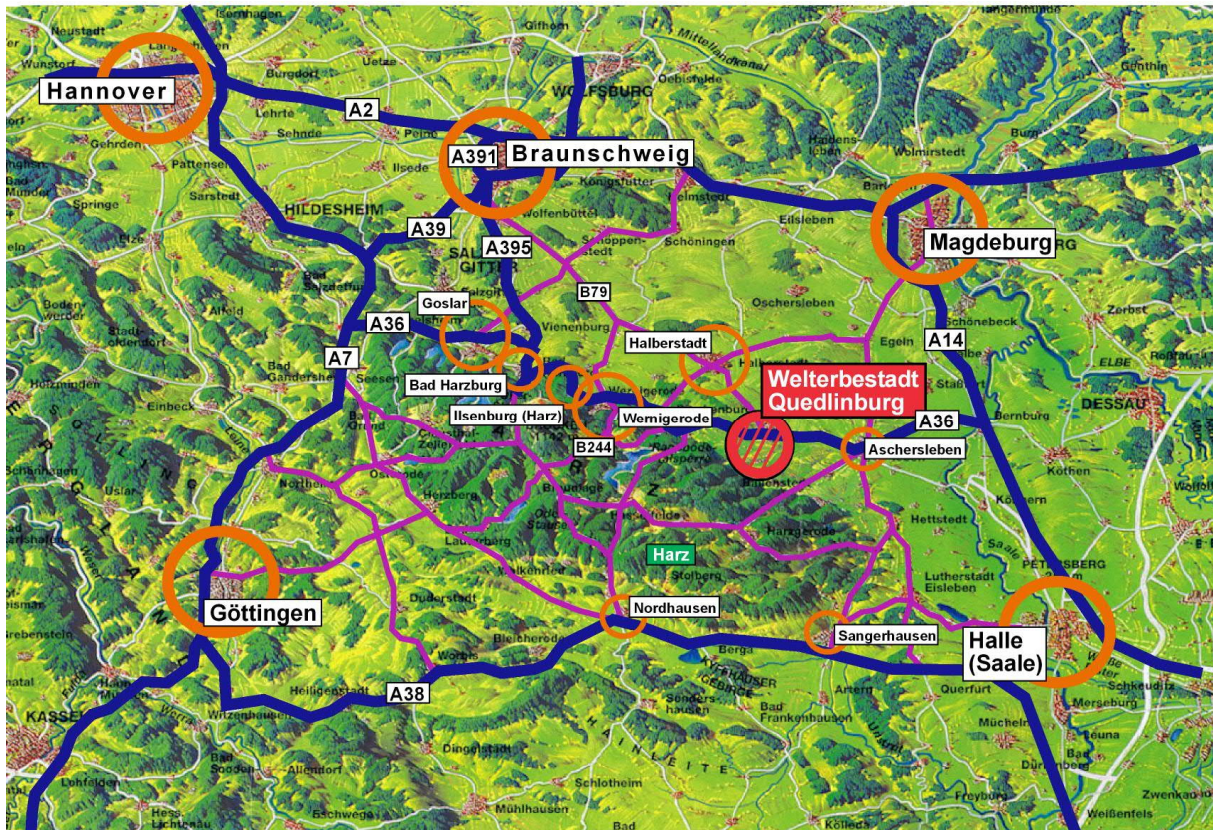
Für alle Karten und Luftbilder gelten die Urheberrechte des o.a. Herausgebers und die Verwendungsrechte gemäß Geoleistungspaket der Stadt Quedlinburg. Das sind:

- Für Ausschnitte aus der Liegenschaftskarte:[ALK / 08/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010
- Für Auszüge aus der verwendeten Topographischen Karte [TK 10 / 02/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010
- Luftbilder tragen den Quellenvermerk:[DOP / 7/2015] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010

Kopien und sonstige auszugsweise Vervielfältigungen bedürfen der Zustimmung des Herausgebers.

## 2 Kurzbeschreibung der Welterbestadt Quedlinburg und ihrer Ortsteile

### 2.1 Lage im Raum



Die Welterbestadt Quedlinburg (Einheitsgemeinde) befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Harz in Sachsen-Anhalt und gliedert sich in die Ortsteile Quedlinburg als Kernstadt, Stadt Gernode im Süden angrenzend, Bad Suderode im Südwesten angrenzend sowie Gersdorfer Burg, Morgenrot, Münchenhof und Quarmbeck im nahen Umland der Kernstadt.

Die Welterbestadt Quedlinburg liegt zwischen den Mittelzentren Wernigerode (im Westen, ca. 25 km entfernt) und Aschersleben (im Osten, ca. 23 km entfernt). Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist im Norden, in ca. 15 km Entfernung, zu erreichen.

Die nächsten Oberzentren sind Magdeburg (ca. 50 km Luftlinie), Halle (ca. 65 km Luftlinie) und Braunschweig (ca. 65 km Luftlinie).

Grundzentren der näheren Umgebung liegen in folgender Entfernung zur Kernstadt (Luftlinie): Thale (8 km), Ballenstedt (10 km), Blankenburg (13 km), Schwanebeck-Wegeleben (Grundzentrum in Teilung, 11 km), Harzgerode (17 km)<sup>4</sup>

Die Welterbestadt Quedlinburg verfügt über zwei direkte Anbindungen an die überregional bedeutsame Autobahn A 36, die in Ost-West-Richtung verläuft. Über die A 36 sind in 45 km westlich die A 395 Richtung Braunschweig und in 40 km östlich die A 14 nach Magdeburg – Halle/Leipzig bzw. der Anschluss A 2 nach Hannover-Berlin zu erreichen.

Zusätzlich ist die Welterbestadt Quedlinburg in Richtung Thale und Magdeburg, nach Halle/Leipzig und

<sup>4</sup> Quelle: Fortschreibung REPHarz "Sachlicher Teilplan-Zentralörtliche Gliederung", Regionale Planungsgemeinschaft Harz, 2018

Wernigerode/Vienenburg/Braunschweig, an das regionale Schienennetz angeschlossen, sowie über die Harzer Schmalspurbahn in die Richtungen Wernigerode bis zum Brocken bzw. über Alexisbad nach Nordhausen vernetzt.

Naturräumlich liegt die Stadt am Nordrand des Harzes, im Bodetal (Quedlinburg, Bode am Bahnhof = 118,0 m NN) und entlang der nördlichen Harzausläufer (Gernrode, Bad Suderode). Während das Umland der Kernstadt Quedlinburg überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, erstrecken sich die südlichen Gemarkungsteile der Stadt Gernrode und von Bad Suderode bereits deutlich in den bewaldeten Harzraum und erreichen Höhen von 581,6 m NN (Viktorshöhe) und 456,9 m NN (nördlich vom Bremer Teich).

Große Teile der Gemarkung liegen in den Landschaftsschutzgebieten „Harz und nördliches Harzvorland“ sowie „Seweckenberge“<sup>5</sup> und erstrecken sich damit im Naturpark Harz/Sachsen Anhalt.

Dominantes Gewässer im nordwestlichen Harzvorland ist die Bode. Sie quert die Gemarkung auf ca. 8,5 km und überwindet dabei etwa 20 Höhenmeter.

## 2.2 Kurzprofil der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg

Der nördliche und mittlere Siedlungsraum der Welterbestadt Quedlinburg ist überwiegend durch die drei Siedlungsbereiche Quedlinburg, Gernrode und Bad Suderode sowie größere landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. In der Feldflur um die Kernstadt Quedlinburg befinden sich zusätzlich die kleineren Ortsteile Gersdorfer Burg, Morgenrot, Münchenhof und Quarmbeck.

Während in der Kernstadt Quedlinburg und dem Ortsteil Stadt Gernrode neben Wohnbebauung auch großflächige Gewerbe- und Industriebebauung vorzufinden ist, sind die Ortsteile Bad Suderode sowie die 4 kleinen Ortsteile größtenteils durch Wohnbebauung geprägt. Der Ortsteil Bad Suderode verkörpert zusätzlich den Charme eines Kur- und Bäderortes mit entsprechender Bebauung und Infrastruktur.

Für die Welterbestadt Quedlinburg ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftszweig. Neben der Kernstadt hat er eine besondere Bedeutung auch für die Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode.

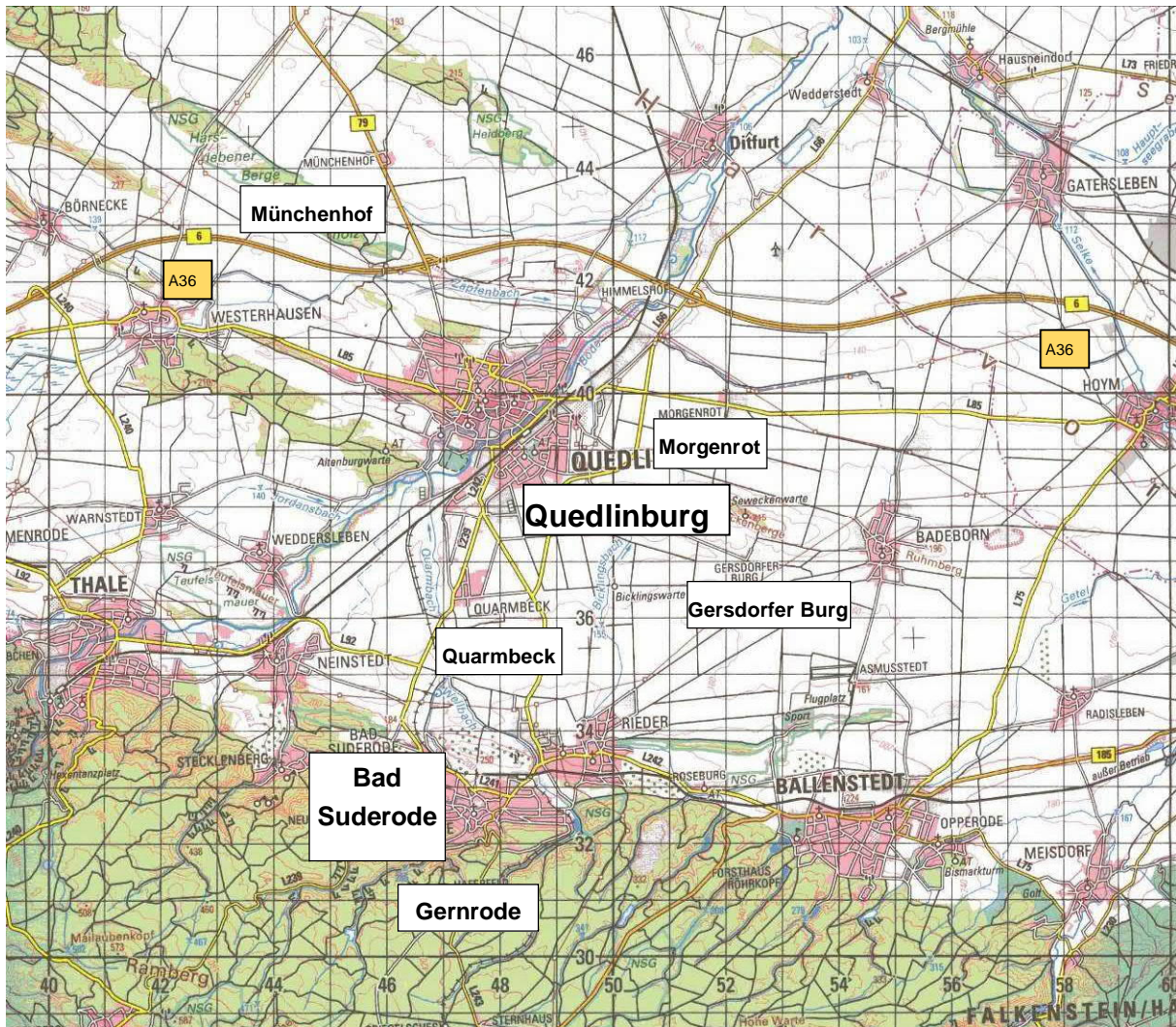
Während der nördliche Bereich der Einheitsgemeinde durch landwirtschaftliche Flächen geprägt ist, sind die südlich der Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode liegenden Flächen fast vollständig bewaldet. Der Harz grenzt hier direkt an den Siedlungsraum an.

Das Gebiet der Welterbestadt Quedlinburg umfasst eine Fläche von 12.052 ha. Am 31.12.2020 lebten in den Ortsteilen zusammen 23.604 Einwohner<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt-Topografische Übersichtskarte 1:250000, Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Verzeichnis der geschützten Gebiete und Objekte des Landes Sachsen-Anhalt, 31.12.2009

<sup>6</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 20.09.2021



Übersicht der Einheitsgemeinde Stadt Quedlinburg (Auszug aus der Topografischen Karte 1:100000, C4330-Halberstadt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 2011)

## 2.2.1 Kernstadt Quedlinburg

- Mittelzentrum mit gehobenen Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich, Versorgungsfunktion auch für das Umland (Bereitstellung von Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs), Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde
- Mit 18.745 EW deutlich größter Ort der Einheitsgemeinde<sup>7</sup>
- Konzentration von Versorgungseinrichtungen: Schulen, Kindereinrichtungen, Berufsbildung, Museen, Klinikum, zahlreiche Verbrauchermärkte und innerstädtischer Einzelhandel, reges Vereinsleben sowie Kultur- und Sportangebote, Tagungszentrum
- Seit 1994 Weltkulturerbe der UNESCO mit historischer Innenstadt, Schloss und Stiftskirche, Quedlinburg war erste deutsche Hauptstadt, ehemaliger Königssitz, regelmäßiger Residenz- und Tagungsort deutscher Kaiser und Könige im Hochmittelalter
- Flächendenkmal (93 ha) mit über 1200 Fachwerkhäusern auf historischem Stadtgrundriss, Alt- und Neustadt (10. u. 13. Jh.), Westendorf mit Stiftsberg, Münzenberg, Neuweger u. Gröper Vorstädte), Touristenmagnet, historische Straßenzüge, zahlreiche Einzeldenkmale
- Sanierungsgebiet (ca. 180 ha), inzwischen 30 Jahre Stadtsanierung mit zahlreichen komplett sanierten Straßen und Gassen im zentralen Bereich

<sup>7</sup> Quelle: Mitteldeutsche Zeitung 19.01.2021, nach Meldestelle Welterbestadt Quedlinburg, Stand 31.12.2020

- Ausgeprägter Bereich Tourismus und Erholung, mit hohem Stellenwert für die Region des Vorharzes (2018 ca. 300.000 Übernachtungen), vielfältiges und hochwertiges Angebot in Hotellerie/ Gastronomie, Tourismus mit Schwerpunkt Leben und Kultur in der Denkmalstadt
- Der historische Marktplatz zählt zu den beliebtesten Weihnachtsmärkten Deutschlands. Dem jährlich wiederkehrenden Event „Advent in den Höfen“ folgen an mehreren Wohnenden Tausende von Tages- und Übernachtungsgästen.
- Bauliche Besonderheiten (touristische Anziehungspunkte): Schloss und Stiftsberg, Münzenberg, Wipertihof, historische Innenstadt, gelegen an der Straße der Romanik
- Vom 19. bis in die Mitte des 20. Jh. deutsches Zentrum für Saat- und Pflanzenzucht mit zeitweilig über 25 Saatzüchtereien und 48 Samen- u. Pflanzenhandlungen<sup>8</sup>, entsprechenden Kulturlflächen sowie erforderlicher Bausubstanz zur Trocknung, Lagerung und Versand
- Regional bedeutsamer Gewerbe-/Industriestandort mit international tätigen Firmen auf über 55 ha Fläche im Nordosten der Stadt, weitere z. T. größere Standorte im Südwesten und entlang der Bahnlinie
- Gute verkehrliche Anbindung (A 36 mit 2 direkten Anbindungen, Landes- und Kreisstraßen), ÖPNV-Knoten für Bus- u. Bahnverbindungen zu benachbarten Mittelzentren, nach Magdeburg, Halle/Leipzig, Anschlusspunkt der Harzer Schmalspurbahn (HSB) in den Harz

### 2.2.2 Ortsteil Stadt Gernrode

- Wohnort mit 3.392 EW, ca. 7 km südlich der Kernstadt Quedlinburg, im Hagental, direkt am Nordrand des Unterharzes<sup>9</sup>
- Seit 09/2018 ohne Zentralität (davor Grundzentrum, geändert durch: Sachlicher Teilplan zur zentralörtlichen Gliederung des REPHarz), aber mit Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen
- Historisch gewachsene, als kaiserliche Abtei Gernrode gegründete Kleinstadt entlang der südlich verlaufenden Berghänge, teilweise mit Fachwerkgebäuden und engen, schmalen Straßenräumen entlang der L 239
- Stiftskirche St. Cyriakus mit „Heiligem Grab“ aus dem Jahr 1080: als ältestes seiner Art nördlich der Alpen ist ein international bekannter religiöser Ort und ein bedeutendes Baudenkmal der Romanik
- Staatlich anerkannter Erholungsort mit ehem. größeren FDGB-Ferienheimen und vielen Privatunterkünften (bis 1990 verlebten jährlich 20.000 Urlauber hier ihren Urlaub)<sup>10</sup>. 2018 waren ca. 43.500 Übernachtungen.
- Die kleinstädtische, im Zentrum geschlossene Bebauung, ist der Topografie angepasst. Touristische Anlaufpunkte sind u.a. alte Elementarschule, Kuckucksuhrenfabrik und Harzer Schmalspurbahn
- Erweiterte Grundversorgung durch: Verbrauchermärkte, einzelne Fachgeschäfte, Gaststätten, Kita, Grund-, Sekundar- und Förderschule, Sport- und Freizeitanlagen u. a.
- Wichtiger Zwischenbahnhof der Selketalbahn (Harzer Schmalspurbahn) Richtung Wernigerode, Brocken bzw. nach Alexisbad bis nach Nordhausen
- L 243 und L 241 verlaufen durch den Ort als regionale Verkehrsverbindungen in den Harzraum, Verbindung zum Grundzentrum Harzgerode, am Bahnhof der HSB gibt es Regionalbus-Haltestellen. Anschlüsse Bus/Bahn können nicht in jedem Fall hergestellt werden.

<sup>8</sup> Wagner, H.: Der Quedlinburger Blumensamenbau, Dr. Ziethen Verlag Oschersleben, 1995, S. 33

<sup>9</sup> Quelle: Mitteldeutsche Zeitung .19.01.2021, nach Meldestelle Welterbestadt Quedlinburg, Stand 31.12.2020

<sup>10</sup> Khurana, S. Architektur, Stadt- u. Dorfplanung: Flächennutzungsplan Gernrode, Aschersleben, 1994

### 2.2.3 Ortsteil Bad Suderode

- Wohnort mit 1.608 Einwohnern<sup>(9)</sup>, unmittelbar westlich an den OT Gernrode angrenzend. Die südliche Wohnstraße „Am Schwedderberg“ verbindet Gernrode mit Bad Suderode
- Seit 1911 amtliche Bezeichnung Bad, seit 2000 Prädikat Calciumsole-Heilbad, zahlreiche Feriengäste, 2018 fast 135.000 Übernachtungen.
- Bis 2013 Kurort mit Heilbad, (Heilkraft der Sole war bereits im Mittelalter erkannt.)
- Kurzentrum und öffentliches Bad sind derzeit geschlossen (Umbau und Neunutzung geplant)
- Neben Kureinrichtungen wie Brunnen- und Kneipanlage im Kurpark (Behringer Brunnen), bestehen Parkhaus, Sportplatz und Ausflugslokal „Felsenkeller“ am Rande des Kurparks sowie zahlreiche Unterkünfte für Urlauber und Kurgäste

Der Status Heilbad wird wegen fehlender Verabreichung des Heilmittels voraussichtlich in Erholungsort geändert. Eine Entscheidung dazu erfolgt evtl. 2022 (nach Redaktionsschluss der Begründung).

- Paracelsus-Harz Klinik am südlichen Ortsausgang im Wald mit Behandlungs- u. Therapieangeboten für Herz/Kreislaufkrankungen, Krebsnachsorge, Erkrankungen der Atemwege u. Diabetes Mellitus
- Erholungsort mit stark bewegter Topographie, das Kalte Tal hinaufziehende Bebauung, vielfach sichtbare Bäderarchitektur, straßenbegleitend, mit großzügigen Veranden und Balkonen, oft als Holzkonstruktion
- Nur geringe gewerbliche Ansätze im nördlichen Ortsteil, an L 241, L239 und nahe dem Bahnhof (Haltepunkt der Selketalbahn)

### 2.2.4 Kleinere Ortsteile: Quarmbeck, Münchenhof, Morgenrot, Gersdorfer Burg

#### Quarmbeck

- Größter der kleinen Ortsteile, östlich der L 239, ca. 2 km südlich der Kernstadt Quedlinburg
- Ortsteilentwicklung nach Eröffnung des zivilen Flugplatzes 1927, ab 1935 Aufbau eines Fliegerhorstes der Wehrmacht mit eigenem Bahnhof und Haltepunkt „Römergraben“ an der L 239, ab 1949 kasernierte Volkspolizei und folgend bis 1994 Stützpunkt der sowjetischen Streitkräfte mit mehreren Einheiten, ab 1995 Rückbau der militärischen Einrichtungen
- Ab 2010 starker Rückgang der Einwohnerzahl, Ende 2020 140 EW<sup>11</sup> (2011 noch 369 EW<sup>12</sup>)
- Nach 2015 erfolgten wegen Leerstand Abbrüche mehrerer Wohngebäude (umgebaute, ehemalige Kasernen und Platten-Neubauten). Die weitere Reduzierung der Wohnfunktion und der Aufbau gewerblicher Nutzungen im südlichen OT sind vorgesehen.
- Kindergarten, Möbelverkauf (Brunner), Schützenverein mit Schießstand, wohnungsnahe Kleingärten
- Keine Grundversorgung vorhanden
- Haltepunkt der HSB sowie Bushaltestelle an der L 239

11 Quelle: Mitteldeutsche Zeitung 19.01.2021, nach Meldestelle Welterbestadt Quedlinburg, Stand 31.12.2020

12 ARGE Westermann & Wallraf: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg, Berlin/Dessau-Roßlau, 2012

## Münchenhof

- Ortsteil beidseitig der B 79 Richtung Halberstadt, ca. 3,5 km nördlich der Kernstadt Quedlinburg
- 77 Einwohner<sup>13</sup> in westlich der Straße gelegenen Schnitterhäusern und östlich gelegenem Straßengeviert mit Einfamilienhäusern, Landwirtschaftshof im nördlichen Ortsteil aufgegeben, Scheunen als Lager vermietet, Reste vom ehem. mittelalterlichen Klosterhof und Herrenhaus abgebrochen
- Keine Grundversorgung vorhanden
- Bushaltestelle an der K 1360, Wander- und Radwegeverbindung im Verlauf des Wartenrundweges um die Kernstadt Quedlinburg, straßenbegleitender Radweg nach Halberstadt und Quedlinburg

## Morgenrot

- Landwirtschaftsstandort an der L 85, Richtung Aschersleben/Hoym, ca. 2 km östlich der Kernstadt Quedlinburg, mit nördlichem Siedlungsteil.
- 90 Einwohner<sup>(13)</sup>, in 24 Wohnhäusern
- Bis Anfang des 20. Jh. trug Morgenrot den Namen „Vorwerk Kamerun“
- Heute Sitz mehrerer Firmen: größere Saatgutfirma, Recyclingstation, Schweinemastanlage,
- Keine Grundversorgung vorhanden,
- Bushaltestelle an der L 85

## Gersdorfer Burg

- Seit mehreren Jh. bestehendes Landwirtschaftsgehöft mit angrenzendem Siedlungswohnhaus, ca. 4 km südöstlich der Kernstadt Quedlinburg
- 16 Einwohner<sup>(13)</sup>, verteilt auf 6 Häuser, darunter ein Mehrfamilienhaus
- Historischer Burgfried mit wallartiger Umgrenzung, Einzeldenkmal, Teil einer bereits im 13. Jh. wüst gefallenen Burganlage am Fuß der Seweckenberge, auf Privatgrund, nicht zugänglich
- Mehrere Wander- und Radwege, Teil des Wartenrundweges um die Kernstadt Quedlinburg
- Keine Grundversorgung vorhanden

# 3 Planungsvorgaben

## 3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalts (LEntwG LSA) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan (REP), der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

---

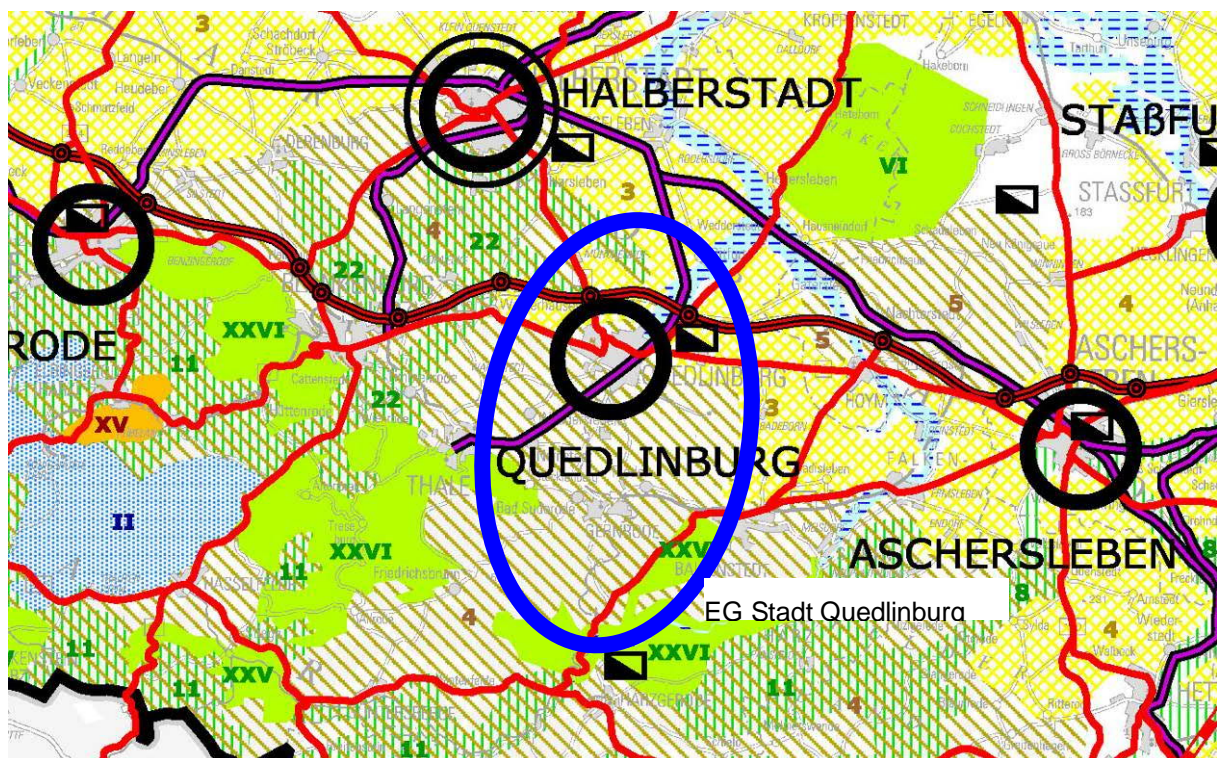
<sup>13</sup> Quelle Mitteldeutsche Zeitung 19.01.2021, nach Meldestelle Welterbestadt Quedlinburg, Stand 31.12.2020

### 3.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt von 2010 ist die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des LEP ist die Einheitsgemeinde Stadt Quedlinburg Bestandteil der Planungsregion Harz und gehört zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen. Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden (Pkt. 1.4 LEP).

Die Stadt Quedlinburg liegt an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung. Die Entwicklungsachsen sind hauptsächlich durch eine Bündelung von Verkehrs- und Infrastrukturtrassen und eine unterschiedliche Abfolge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Mit ihnen sollen die Verdichtungsräume untereinander verknüpft und die peripheren Räume an die Verdichtungsräume angeschlossen werden (Pkt. 1.5 LEP).



Auszug aus dem LEP 2010, Land Sachsen-Anhalt

Die Kernstadt Quedlinburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen. (Anmerkung: Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums wurde 2018 im südlichen Bereich durch die Fortschreibung des REPHarz „Sachli-

cher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ präzisiert.) Mittelzentren tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (Pkt. 2.1 LEP).

Weiterhin ist die Kernstadt Quedlinburg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese Vorrangstandorte sollen neben den Investitions-Vorrangstandorten entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Damit soll eine Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle vermieden werden. Das dient der Verkehrsvermeidung und der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort (Pkt. 3.1 LEP).

Zusätzlich liegt die EG Stadt Quedlinburg innerhalb des Wachstumsraumes außerhalb der Verdichtungsräume „Nordharz“. Diese Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Sie sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Die Welterbestadt Quedlinburg ist über 2 Anschlussstellen an die autobahnähnliche Fernstraße B 6 angebunden. (Anmerkung: 2019 erfolgte die Höherstufung der B 6 zur A 36). Außerdem besteht für Quedlinburg eine überregionale Schienenverbindung.

Im Süden der Welterbestadt Quedlinburg befindet sich ein Teilbereich des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrands“. Das Gebiet dient insbesondere dem Schutz und der Erhaltung großer zusammenhängender Komplexe verschiedener naturnaher Buchenwaldgesellschaften, bachbegleitender Erlen-Eschenwälder und Weichholzaunenreste (Pkt. 4.1.1 LEP).

Im nordwestlichen Gemeindegebiet sind zwei kleinere Teilbereiche des sich außerhalb fortsetzenden Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Waldinseln im nördlichen Harzvorland“ festgelegt. Als Verbreitungszentrum u. a. des Rotmilans und als Brutstätten weiterer Greifvögel sind die naturnahen Restwälder im nördlichen Harzvorland von herausragender Bedeutung. Die Ackerlandschaften in der Umgebung dienen den Vögeln als Nahrungsgebiete (Z 120 LEP).

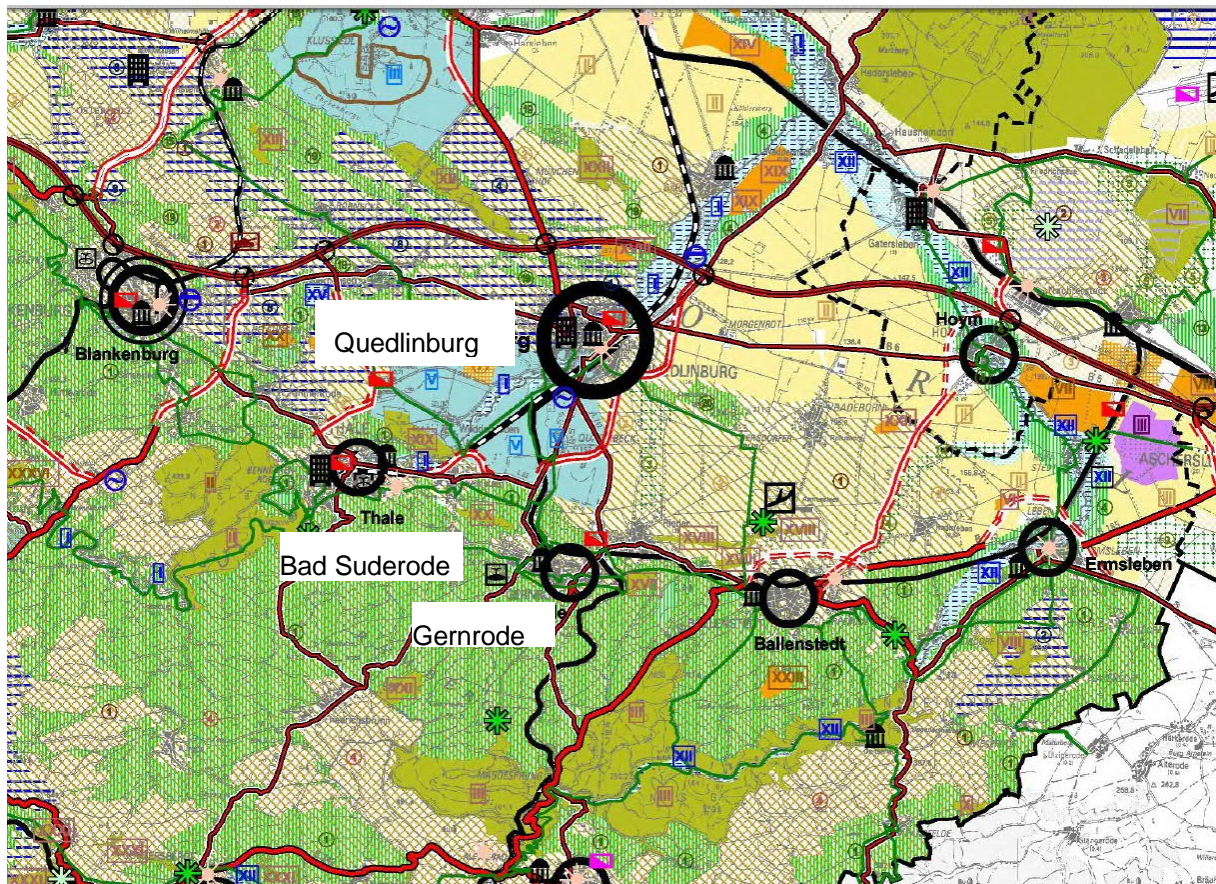
Nordöstlich der Kernstadt Quedlinburg ist der Bereich des Bode-Tales als Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen. Dies sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (Pkt. 4.1.2 LEP).

Der nördliche Bereich der Einheitsgemeinde ist überwiegend als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ definiert. Dabei soll die Landwirtschaft als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt werden. Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann (Pkt. 4.2.1 LEP).

Fast das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Quedlinburg ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ festgelegt, da der Harz mit den wichtigsten Bereichen des Natur- und Aktivtourismus

sowie einem vielfältigen kulturtouristischen Angebot die wichtigste Tourismusregion des Landes darstellt. Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig nachhaltig weiterentwickelt und weiter ausgebaut werden (Z 144 LEP). Weiterhin sind für die Kernstadt Quedlinburg die touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen „Gartenträume“ – historische Parks in Sachsen-Anhalt und „Straße der Romanik“ – Ort mit Sehenswürdigkeiten festgelegt. Zudem ist Quedlinburg UNESCO-Welterbestätte (s. Pkt. 4.2.5 LEP).

### 3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan



Auszug aus dem REP 2009, Landkreis Harz

Die Einheitsgemeinde Stadt Quedlinburg ist im Regionalen Entwicklungsplan 2009 für die Planungsregion Harz (REPHarz) dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume zugeordnet.

Die Allgemeinen Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion beinhalten u.a.:

- In der Planungsregion Harz ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln (G 1-1)
- Die Siedlungstätigkeit ist zu konzentrieren und auf ein System leistungsstarker Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. (G 2-1)
- Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (G 2-2)
- Die Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in den Zentralen Orten zu bündeln. (G 4-1)

- Insbesondere in den Zentralen Orten sind in ländlichen Räumen die für die überörtliche Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und - soweit erforderlich - auszubauen. (G 5-2)
- Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Neubauten an Standorten im Außenbereich vorzuziehen. (G 8-2)

Die Einheitsgemeinde Quedlinburg besitzt dabei überwiegend relativ günstige wirtschaftliche Entwicklungspotentiale (Pkt. 4.1.2 G1 und Karte 3, REPHarz), um den Zentralen Ort als Versorgungs-, Wachstums- und Entwicklungskern des ländlichen Raumes vorrangig zu stärken. Die Entwicklung dieser Gebiete muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art des wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere sollen die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv beeinflusst werden. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittelständischen Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen (Pkt. 4.1.2 REPHarz).

Für die gesamte Gemeinde bestehen relativ günstige Entwicklungspotentiale für Tourismus. Ziel für diese Gebiete ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass die Intensität dieser Nutzungsform nicht zu negativen Folgen führt (Pkt. 4.1.2 G3 und Karte 3, REPHarz).

Die Welterbestadt Quedlinburg befindet sich an der Entwicklungsachse „Nordharzachse“, die eine überregionale Achse mit Landesbedeutung darstellt. Die Entwicklungsachse besitzt die Aufgabe der Entwicklungsfunktion im Sinne einer Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Zudem soll sich die Infrastruktur in den bandartigen Achsen konzentrieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen betrieben werden (Pkt. 4.1.3 REPHarz).

Die Kernstadt Quedlinburg ist als Mittelzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Pkt. 4.2 REPHarz).

Mit der Teil-Fortschreibung des REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ wurde der Ortsteil Gernode 2018 auf eine Siedlung ohne zentralörtliche Funktion herabgestuft (Pkt. 3.2). Dabei wird die Sicherung des anerkannten Schulstandortes durch „räumliche Zuordnung zum zentralen Ort“ festgehalten. Der Punkt 4.2 des REPHarz wurde damit abgelöst.

Nordöstlich und südwestlich von Quedlinburg befindet sich im Verlauf der Bode das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Bode“. Zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung sind diese Gebiete von Neubebauung freizuhalten (Pkt. 4.3.1 REPHarz). Das südliche Gemeindegebiet liegt zudem im Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Selke“. Auch diese Flächen dienen dem Hochwasserrückhalt und dem Hochwasserabfluss zur Vermeidung nachhaltiger Veränderungen der Flächennutzung.

Das Vorranggebiet zur Wassergewinnung „Quedlinburg/Brühl“ grenzt südwestlich an die Kernstadt Quedlinburg an und setzt sich über die Gemeindegrenze hinaus fort. Da diese Gebiete eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwassergewinnung besitzen, sind Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, unzulässig (Pkt. 4.3.2 REPHarz).

Innerhalb der Einheitsgemeinde sind mehrere Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt (Pkt. 4.3.3 REPHarz). An der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes befindet sich das Gebiet „Heidberg bei Münchenhof“, das dem Erhalt eines trockenwarmen Standortes mit Vorkommen gefährdeter Pflanzen und Tierarten sowie geomorphologisch interessanter Bereiche dient. Im Nordwesten ragt das Gebiet „Harslebener Berge – Steinhof“ in das Gemeindegebiet. Es dient vor allem dem Erhalt artenreicher

Trocken- und Halbtrockenrasenstandorte und wärmegetönter Laubwaldstandorte. Nordwestlich des OT Gernrode befindet sich das Gebiet „Münchenberg bei Stecklenberg“. Es dient dem Schutz eines besonderen Niederwaldes und damit verbundenen wertvollen Halbtrockenrasen. An der südwestlichen Gemeindegrenze befindet sich das Gebiet „Spaltenmoor bei Friedrichsbrunn“. In dem Gebiet sollen insbesondere seltene Erlenbruchwälder und eine Buchenaltholzbestockung sowie die natürlichen Mischbaumarten Bergahorn und Traubeneiche erhalten werden. Im Süden des Gemeindegebietes liegt das sich außerhalb fortsetzende Gebiet „Selketal“. In diesem sollen insbesondere das Flusssystem der Selke und die begleitenden Laubwälder sowie Berg- und Feuchtwiesen geschützt werden. Bedeutsam im Südosten sind die „Alte Burg bei Gernrode“ zum Erhalt artenreicher Halbtrockenrasenstandorte und die aufragenden Sandsteinfelsen der „Gegensteine und Schierberge bei Ballenstedt“ zum Schutz der am Nordharzrand charakteristischen Felsbildungen.

Im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes befindet sich das Vorranggebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, welches sich außerhalb nach Nordosten fortsetzt. Damit soll der für diese Region wichtige Wirtschaftszweig erhalten und gefördert werden, indem der Bereich vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert wird (Pkt. 4.3.4 REPHarz).

Südlich der A 36 (ehemals B 6) ist das Vorranggebiet für Rohstoff-gewinnung (>15 ha im Tagebau) „Quarzsandlagerstätte Quedlinburg/Lehof“ dargestellt. Der Bereich ist von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden (Pkt. 4.3.5 REPHarz).

Quedlinburg ist als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. In diesen zentralen Orten sind schwerpunktmäßig Industrie- und Gewerbegebiete bereitzustellen, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen (Pkt. 4.4.1 REPHarz).

Das Wasserwerk Quedlinburg ist als regional bedeutsamer Vorrangstandort für die Wasserversorgung festgelegt (Pkt. 4.4.3 Z4 REPHarz).

Als regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen ist der Campingplatz südlich von Gernrode festgelegt. Es ist von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln (Pkt. 4.4.4 REPHarz).

Die in der Kernstadt Quedlinburg angesiedelte „Bundesanstalt für Züchtungsforschung an Kulturpflanzen“ ist als Vorrangstandort für eine sonstige regional bedeutsame Forschungs- und Technologieeinrichtung zukunftsorientiert und in wirtschaftlicher Hinsicht auszubauen und weiterzuentwickeln (Pkt. 4.4.5 REPHarz).

Die Ortsteile Quedlinburg als UNESCO Weltkulturerbestadt mit Stiftsschloss und –kirche, Wiperti-Kloster sowie Parkanlagen und Gernrode mit Stiftskirche und historischem Ortskern sind Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege. Die Kulturdenkmale sind entsprechend zu schützen, zu pflegen und zu erforschen (Pkt. 4.4.6 REPHarz).

Als Vorrangstandort für Gesundheits- und Sozialwesen ist der OT Bad Suderode dargestellt. An diesem regional bedeutsamen Standort für Gesundheitsvorsorge bzw. Rehabilitation sind die entsprechenden Sonderfunktionen vor Ort zu erhalten bzw. auszubauen oder zu entwickeln (Pkt. 4.4.8 REPHarz).

Entlang der Bode befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Bode“, (Pkt. 4.5.1 REPHarz) und ergänzt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz um die Ausweisung der potenziellen Überflutungsbereiche.

Nordwestlich der Kernstadt Quedlinburg reicht das Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Halberstadt/Klus-Süd“ in das Gemeindegebiet hinein, mit dem die öffentliche Wasserversorgung langfristig gesichert werden soll. Dort ist bei Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.2 REPHarz).

Teile der Einheitsgemeinde liegen in Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Im Norden befindet sich das Gebiet "Sandsteingebiet zwischen Halberstadt und Quedlinburg", im Nordosten das Verbundsystem „Bode- und Selkeau“, im Osten „Seweckenberge bei Quedlinburg“ sowie im Süden der großflächige Bereich "Harz und Harzvorländer" (Pkt. 4.5.3 REPHarz).

Der Norden und Osten der Einheitsgemeinde ist großflächig als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, welches sich außerhalb des Gemeindegebietes fortsetzt, dargestellt. In diesem Bereich soll den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft ein höheres Gewicht beigemessen werden (Pkt. 4.5.4 REPHarz).

Im Südwesten der Kernstadt liegt teilweise das Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung „Tonlagerstätte Quedlinburg“ (Pkt. 4.5.5 REPHarz). Hier soll eine langfristige Sicherung des Rohstoffvorkommens für die künftige wirtschaftliche Nutzung erfolgen.

Der überwiegende Teil der Welterbestadt Quedlinburg ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ festgelegt. Hier soll der Tourismus unter Beachtung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der Vorhaben verstärkt weiterentwickelt werden. Dazu sind die Tourismus- und Erholungspotentiale und die touristische Infrastruktur so zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten, dass die gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale erhalten bleiben. Auf eine Vernetzung mit den umliegenden Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung soll hingewirkt werden (Pkt. 4.5.6 REPHarz).

Im Süden liegt die Einheitsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“ (Pkt. 4.5.7 REPHarz). Die Gebiete sind wegen ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft auch Teil des ökologischen Verbundsystems. Die großräumige Schutz- und Erholungsfunktion der Waldgebiete ist im Zuge der Bewirtschaftung sicherzustellen.

Südöstlich der Kernstadt Quedlinburg ist ein sich außerhalb der Einheitsgemeinde fortsetzendes Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/Erstaufforstung dargestellt. Das „Gebiet um den Bicklingsbach“ stellt einen Suchraum für die Anhebung des erheblich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Waldanteils dar (Pkt. 4.5.8 REPHarz).

Die Schienenverbindung Magdeburg – Halberstadt – Quedlinburg – Thale ist unter anderem auf dem Gebiet der Welterbestadt Quedlinburg für bis zu Tempo 120 km/h auszubauen. Weiterhin ist das Streckennetz der Harzer Schmalspurbahnen als Kulturgut und zur Sicherung einer umweltfreundlichen Mobilität und zur Entlastung des Harzes vom Kraftfahrzeugverkehr zu erhalten, weiterzuentwickeln und in den ÖPNV des Landes zu integrieren. Das gilt insbesondere für den Streckenabschnitt der Schmalspurbahn zwischen Gernrode und Quedlinburg. Außerdem ist der OT Stadt Gernrode als Güterverkehrsstelle im regional und überregional bedeutsamen Schienennetz zu erhalten und entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene zu entwickeln (Pkt. 4.8.2 REPHarz).

Im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes verläuft die Autobahn A 36 (bis 2019 B 6). Diese soll den gesamten Nordharzraum erschließen, die vorhandenen zentralen Orte miteinander verbinden sowie als überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa dienen. Die von Wolfenbüttel über Halberstadt nach Quedlinburg führende Bundesstraße B 79 ist als wichtige landesbedeutsame Hauptverkehrsstraße neu bzw. auszubauen. Weiterhin verlaufen durch das Gemeindegebiet unter anderem die Landesstraßen L 66, L 239 und L 242. Diese sind Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung, die durch die Ortsumfahrung Quedlinburg ergänzt werden. Die ebenfalls vorhandenen Bundesstraßen B 185 sowie die Landesstraßen L 85 sowie L 423 sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen (Pkt. 4.8.3 REPHarz).

Das Gemeindegebiet der Welterbestadt Quedlinburg ist mit bedeutsamen Rad-, Wander-, Reitwegen durchzogen, unter anderem mit dem Europaradweg R1, dem „Harzvorlandweg“, dem internationalen Wanderweg E 11, dem „Selketalstieg“, sowie verschiedenen regionalen (Rad-)Wanderwegen. Diese Wege sind zu erhalten, auszubauen und mit dem nachgeordneten Wegenetz zu verbinden (Pkt. 4.8.4 REPHarz).

Die Stadt Quedlinburg ist als regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle (zwischen Bahn/Bahn, Bahn/Bus und Bus/Bus) ausgewiesen, die Verknüpfungs- und Übergangspunkte innerhalb der verschiedenen Verkehrssysteme des öffentlichen Personennahverkehrs darstellen. Die Leistungsfähigkeit dieser Schnittstellen ist bedarfsgerecht zu entwickeln und der bauliche Zustand der Schnittstellen und des Umfeldes ist vorrangig entsprechend dem Anforderungsprofil zu verbessern (Pkt. 4.8.6 REPHarz).

### **Teilfortschreibung des REPHarz**

Die **1. Änderung des REPHarz – Reduzierung des Vorranggebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“** zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen erfolgte mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RegPIGHarz) am 26.02.2010. Damit wurde das Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. II (REPHarz Nr. 4.3.4) nördlich der damaligen B 6 (neu A 36) um ca. 90 ha reduziert. Mit der 1. Änderung des REPHarz wurde dem Antrag der Stadt Quedlinburg aus 2008, zur Errichtung eines großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage nahe der damaligen B 6 (neu A 36) entsprochen.<sup>14</sup>

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat dazu am 03.12.2020 beschlossen, die gewerbliche Entwicklung am Standort „Stobenberg“ zwecks Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Zuchtflächen derzeit nicht fortzusetzen.

Mit der **Teilfortschreibung des REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“** wurde das ehemalige Grundzentrum Gernrode zum Ortsteil der Stadt Quedlinburg ohne zentralörtliche Funktion. Begründung: Die Stadt Gernrode erfüllt nur teilweise die Kriterien des LEP 2010 für ein Grundzentrum, u. a. Einwohnerzahl, Einrichtungen der Grundversorgung, Arbeits- und Verkehrszentralität. Besonders negativ ins Gewicht fallend wurde die deutliche Unterschreitung des Tragfähigkeitskriteriums für einen grundzentralen Versorgungsbereich gesehen. Weiterhin betrachtet wurden auch die geplanten GI-Standorte.

Da insbesondere grundzentrale überörtliche Versorgungseinrichtungen in benachbarten Zentren gut zu erreichen sind, erfolgte eine Streichung des Status „Grundzentrum“ für Gernrode, mit gleichzeitiger Sicherung des anerkannten Schulstandortes durch „räumliche Zuordnung zum zentralen Ort“. Die Teilfortschreibung des REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ wurde 09/2018 rechtskräftig.

Zur **Teilfortschreibung des REPHarz, Sachlicher Teilplan „Erneuerbarer Energie-Windenergienutzung“** liegt der Kriterienkatalog-Wind der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz, Stand 2018/19 (KK-Wind 2018/19) vor.

Ziel ist die Ausweisung geeigneter Gebiete zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windenergie im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auf Basis von Zulassungs- und Abgrenzungskriterien. Die Eignungsprüfung beinhaltet die Hauptkriterien:

---

<sup>14</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Harz: 1. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz – Reduzierung des Vorranggebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ im Bereich Quedlinburg/Nordost (Stadt Quedlinburg, Landkreis Harz) vom 26.02.2010

- Siedlung, Schutzgebiete, Biotope, Gewässer, Kulturlandschaft, Infrastruktur, Raumordnung.

Relevant für den FNP der Welterbestadt Quedlinburg sind u.a. die geprüften Tabuzonen für Siedlungsbereiche (Tabuzone = Fläche + 1000 m) und regional bedeutsame Kulturlandschaftsbestandteile mit erheblicher Fernwirkung im Landschaftsbild.

- |  |  |
|--|--|
| - Regionale kulturhistorische Stadtsilhouetten und dominante, landschaftsprägende kulturhistorische Bauten | Tabuzone gesamt = Fläche + 3 km                    |
| - Weltkulturerbe Quedlinburg   | Tabuzone gesamt = Fläche + 10 km                   |
| - Regionale Landmarken   | Tabuzone gesamt = Fläche + 3 km, sowie             |
| - Regional bedeutende Sichtbeziehungen   | mit daraus resultierenden Restriktionszonen        |
| - Waldflächen (LWaldG, § 8)  | keine Umwandlung (von Wald) zur Errichtung von WEA |

Zusätzlich sind die bestehenden Schutzgebiete im Harzraum (NATURA 2000-Gebiete, Naturpark Harz/LSA, NSG und LSG Harz und nördliches Harzvorland) nach dem vorliegenden Kriterienkatalog als Tabuzonen für Windenergieanlagen ausgewiesen.

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand des Kriterienkataloges bestehen im Plangebiet des FNP keine Eignungsflächen für die Nutzung der Windenergie.

### 3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg werden die bereits bestehenden Flächennutzungspläne der einzelnen Ortsteile (Quedlinburg, Stadt Gernrode und Bad Suderode) zusammengeführt und den aktuellen Gegebenheiten bzw. den Planungszielen der Einheitsgemeinde angepasst. Damit werden bestehende Strukturen gesichert und gleichzeitig Entwicklungen ermöglicht, was zu einer nachhaltigen Raumentwicklung führt.

Die Welterbestadt Quedlinburg wird in ihrer Funktion als Mittelzentrum nachhaltig gestärkt, indem die erforderlichen Versorgungseinrichtungen sowie maßvolle Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen im Flächennutzungsplan vorgesehen werden.

Die Funktion des Ortsteiles Stadt Gernrode (bis 2018 Grundzentrum), am Rand des Nordharzes, wird den aktuellen Aufgaben im Siedlungsnetz und der neuen zentralörtlichen Gliederung im REP Harz angepasst, so dass eine bauliche Entwicklung gemäß dem Eigenbedarf erfolgt.

Gemäß dem LEP 2010 soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot in allen Bereichen angestrebt werden. Die Welterbestadt Quedlinburg befindet sich in der überregionalen Entwicklungsachse in Sachsen-Anhalt, in der sich Infrastruktur, Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung konzentrieren sollen. Zudem ist die Stadt Quedlinburg im REPHarz als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Mit der Darstellung bestehender Gewerbeflächen und der Ausweisung neuer Flächen in östlicher Richtung sowie im OT Quarnbeck wird den Vorgaben der REPHarz Nr. 4.4.1 entsprochen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unterstützt. Auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Norden Quedlinburgs wird für den Planzeitraum verzichtet.

Im Vergleich zu den wirksamen FNP (1997, 1998, 2003) nimmt die Darstellung der gewerblichen Bauflächen um ca. 98,2 ha ab (s. auch Kap. 4.1.3).

Die Wohnraumentwicklung wird besonders unter dem Aspekt der Substanzerhaltung und der Denkmalpflege schwerpunktmäßig in der besseren Nutzung und Aktivierung der Reserven im Bestand gesehen. Damit wird dem Grundsatz einer sparsamen und nachhaltigen Bodenpolitik sowie dem Status der Welterbestadt Quedlinburg entsprochen. Grundlage der Flächenausweisung ist eine Bedarfsermittlung für

Wohnbauflächen (s. Anlage), deren Ergebnisse in den FNP eingearbeitet wurden. Dem Ziel der Entwicklungsachse soll damit nachgekommen und ausreichend attraktiver Wohnraum bereitgestellt werden können (weicher Standortfaktor für den Halt und die Ansiedlung von Firmen sowie Erfüllung der zentralörtlichen Versorgungsaufgaben). Insgesamt werden die Wohn- und Mischbauflächen im Sinne der prognostizierten Bevölkerungsabnahme gegenüber den FNP 1997, 1998, 2003 um ca. 53,3 ha reduziert (W = +70,3 ha, M = -123,6 ha, s. auch Kap. 4.1.1). Mit den bestehenden und zur Entwicklung vorgesehenen, potenziellen Wohnbauflächen kann die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert, die Auslastung der Infrastruktur gestärkt und den Folgen des demographischen Wandels entgegengewirkt werden. Die Wohnflächenausweisung ist bedarfsgerecht und befindet sich im Wesentlichen in der Kernstadt Quedlinburg. In den Ortsteilen sind die Flächen auf eine gemäßigte Eigenentwicklung begrenzt.

Die Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege (Quedlinburg UNESCO Weltkulturerbestadt und Gernode) werden berücksichtigt. Das Weltkulturerbe Quedlinburg wird durch mehrere Darstellungen und Übernahmen gesichert und gefördert. Sowohl der Schutzbereich zum geltenden UNESCO-Welterbegebiet als auch die bestehenden Denkmalschutzgebiete wurden im FNP berücksichtigt und tragen damit zur Erhaltung und Sicherung der beachtlichen städtebaulichen und kulturellen Substanz bei. Die Darstellung und Übernahme der Stiftskirche für den Ortsteil Stadt Gernode berücksichtigt und würdigt ebenfalls den hochrangigen Wert des Vorrangstandortes.

Ergänzt wird diese Wertigkeit durch Darstellung der reichhaltigen archäologischen Substanz, die ebenfalls zum prägenden Bestandteil der Kulturlandschaft gehört.

Die nachhaltige Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor wird durch die Darstellung zahlreicher Kultureinrichtungen und mehrerer Sonderbauflächen mit orientierten Spezialisierungen auf Kultur, Freizeit, Erholung sowie Bildung unterstützt. Im Planungszeitraum werden damit sowohl die touristischen Belange als auch das Kultur- und Freizeitangebot für die Bevölkerung im Einzugsgebiet im Sinne der Daseinsvorsorge und Sicherung attraktiver Wohn- und Lebensstandorte gefördert.

Ergänzt wird diese Kultur- und Freizeitförderung durch die Darstellung der Wald- und Schutzgebiete, der Hauptwander- und -radwege sowie weiterer flächiger und punktueller Darstellungen zu Zweckbestimmungen im Freiraum.

Die Bereiche nördlich des Harzes werden außerhalb der Siedlungsstrukturen großflächig landwirtschaftlich genutzt. Für die Entwicklung von Siedlung, Gewerbe und Tourismus sollen nur einzelne, siedlungsnahen Flächen genutzt werden. Aufgrund der raumbedeutsamen Entwicklungsziele wird hier die Abwägung zu Gunsten dieser Nutzungen getroffen. Umgekehrt werden mehrere Bauflächen der bisherigen FNP in ihrer Neudarstellung zu landwirtschaftlichen Flächen zurückgeführt. Insgesamt werden im neuen Flächennutzungsplan im Vergleich zu den FNP 1997, 1998, 2003 fast 372 ha mehr landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Damit wird den Belangen der Landwirtschaft als wesentlichem Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft entsprochen (s. auch Kap. 4.10.1 „Flächen für die Landwirtschaft“).

Mit der Darstellung großer Waldflächen, insbesondere im südlichen Geltungsbereich, wird weiterhin eine forstwirtschaftliche Nutzung ermöglicht und die Entwicklung von Tourismus und Erholung unterstützt. Besondere Schutzgebiete werden zur Beachtung nachrichtlich übernommen bzw. in den Anhängen dargestellt. Zusätzliche Waldentwicklungsflächen sind an mehreren Standorten dargestellt.

Ebenso sind Hochwasserschutzgebiete sowie Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebiete dargestellt, um den wasserwirtschaftlichen Belangen und dem Hochwasserschutz zu entsprechen. Das „Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ befindet sich mit einigen Bauflächen und Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet der Bode. Im Rahmen der 17. Änderung des FNP und im B-Plan Nr. 48 wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz geprüft, abgestimmt und festgesetzt. Die Bauleitpläne sind rechtswirksam.

Auch die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden durch die Planung unterstützt. Zahlreiche Flächen beinhalten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der zurzeit gültige Regionale Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Harz führt in der Begründung zu Punkt 5.3.1. Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie aus, dass im Harzvorland u. a. deswegen keine Gebiete für die Nutzung der Windenergie ausgewiesen wurden, da der visuelle Schutz überregionaler Kulturgüter wie der Quedlinburger Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe einen überragenden öffentlichen Belang darstellt, der eben der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) entgegensteht. Dies bekräftigt die berücksichtigte Planung "Erneuerbare Energien-Windenergie-nutzung" im sachlichen Teilplan des REPHarz.

Der Welterbestatus Quedlinburgs gründet sich insbesondere darauf, dass mittelalterliche Strukturen nicht nur in der Stadt selbst, sondern auch in der Wechselwirkung mit ihrer Umgebung erlebbar sind. Dieses Erleben bezieht sich damit auch auf die Blickbeziehungen nach Quedlinburg hinein sowie aus der Stadt heraus. Neuzeitliche, insbesondere technische Anlagen in beträchtlicher Höhe, wie z. B. Windenergieanlagen, die von den wichtigen historischen Aussichtspunkten in der Stadt (Schlossberg, Münzenberg, Kirch- und Wehrtürme) gesehen werden können, stellen eine Beeinträchtigung der Belange des Weltkulturerbes dar und sind daher zu vermeiden.

Trotz der o. g. Bemühungen, durch die Festlegungen des REP entsprechende Störungen zu vermeiden, konnte dieses Ziel nicht ganz erreicht werden. Die WEA des 2008 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Windpark Schwanebeck“ sind vom Schlossberg aus deutlich auszumachen. Eine weitere Beeinträchtigung muss unbedingt verhindert werden.

Da davon auszugehen ist, dass im Zuge des Repowering WEA von immer größerer Höhe entstehen, ist es nicht ausreichend, nur das Harzvorland als Eignungsgebiet auszuschließen. Vielmehr muss gewährleistet sein, dass auch bei deutlich weiter entfernten Standorten untersucht wird, ob eine Ansiedlung von WEA moderner und künftiger Bauarten visuelle Auswirkungen auf das Weltkulturerbe Quedlinburg haben kann. Sollte dies der Fall sein, muss durch Ausschluss von Eignungsgebieten oder ggf. Höhenbeschränkungen dem Primat des Weltkulturerbes Rechnung getragen werden.

Ähnliche Bewertungen gelten für Freileitungstrassen in Näherung zum Weltkulturerbe. Deshalb sind mögliche Trassenführungen im Plangebiet insbesondere unter dem Aspekt „Schutz des Weltkulturerbe Quedlinburg“ zu bewerten.

Mit der Darstellung der Hauptbahnanlage (Verbindung zwischen Thale-Halberstadt und darüber hinaus) sowie von Netzteilen der Harzer Schmalspurbahn und des ZOB werden die Kernstadt Quedlinburg und der OT Gernode als regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstellen der Planungsregion Harz berücksichtigt.

Wichtige regionale und überregionale Straßen wie die A 36, sowie Landes- und Kreisstraßen werden im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass dem Ziel der überörtlichen Verbindung nachgekommen wird. An Hauptverkehrswege grenzende Bereiche werden nicht als stark schutzwürdige Baugebiete dargestellt, um die Funktion der Straßen und der Bahn nicht zu behindern.

Die international und regional bedeutsamen Rad- und Wanderwege R 1 und E 11 werden in Verbindung mit dem nachgeordneten Wegenetz dargestellt. Der Erhalt und die Vernetzung kommen den Bürgern (Freizeit- und Verbindungsfunktion) und dem Tourismus zugute.

Die Planung entspricht auch den Zielen der Teilfortschreibung des REPHarz mit „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“. Die räumliche Abgrenzung des Siedlungsbereiches wird mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen eingehalten.

Die Planungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 3.2 Sonstige regionalwirksame Planungen

Im Folgenden werden nur die für den Flächennutzungsplan besonders relevanten Planungen des Landes Sachsen-Anhalt und des Landkreises Harz genannt.

### 3.2.1 Masterplan Tourismus des Landes Sachsen-Anhalt 2020

Das Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt hat 2013 den Masterplan Tourismus des Landes Sachsen-Anhalt 2020<sup>15</sup> vorgelegt. Das Strategiepapier legt ausgehend von einer Bestandsanalyse die Schwerpunkte der Tourismuspolitik für die Jahre 2014 – 2020 fest, um die Übernachtungszahlen und damit den Wirtschaftsfaktor Tourismus zu stärken. Grundlagen sind:

- Herausragende kulturgeschichtliche Bedeutung Sachsen-Anhalts
- Land ist Ausgangspunkt für wichtige politische, religiöse und gesellschaftliche Umwälzungen
- Zahlreiche kulturpolitische Schwerpunkte, wie Luther 2017 – 500 Jahre Reformation, 2019 – 100 Jahre Bauhaus, Himmelswege, Gartenträume, Straße der Romanik,
- In Sachsen-Anhalt besteht die höchste Dichte an UNESCO Welterbestätten

Nachfolgende Schwerpunkte beinhalten einige bedeutsame Ziele der touristischen Entwicklung:

- Steigerung der absoluten Übernachtungszahlen und der ausländischen Übernachtungen, um eine Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor zu erreichen
- Verbesserung des Images Sachsen-Anhalts und der Wettbewerbsposition als Kulturreiseland
- Konzentration auf chancenreichste Geschäftsfelder
- Tourismus für alle und nachhaltig entwickeln
- Erschließung von Spezialthemen, wie Camping u. Caravaning, Wintersport, Kinder- u. Jugendreisen, Kulinarik, Tagungs- und Kongressangebote, Gesundheitstourismus u. a.
- Weiterentwicklung und Stärkung des Harztourismus als dem herausragenden Leuchtturm des Tourismus in Sachsen-Anhalt.

Der Tourismus ist für die Welterbestadt Quedlinburg ein bedeutender Wirtschaftszweig. Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt weist für 2018 dazu aktualisierte Eckdaten aus:

Bewertungsgebiet für 2018	Ankünfte	Übernachtungen
Stadt Quedlinburg	170.668	473.145
Landkreis Harz	1.003.185	2.791.372
Land Sachsen-Anhalt	3.432.686	8.234.898

Die Gästeverweildauer in der Stadt Quedlinburg beträgt 2,9 Tage (Quelle: StaLa LSA, 11.02.2020).

<sup>15</sup> Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt, Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2020, Magdeburg, 2013

### 3.2.2 Kreisentwicklungskonzept (KEK)

Vom Landkreis Harz wurde 2015 ein Kreisentwicklungskonzept beschlossen (Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG). Anlass ist die Schaffung „gleichwertiger Lebensverhältnisse“ nach der zentralen Leitvorstellung des Bundes und der Länder und die gleichmäßige Entwicklung der Teilräume, besonders bezüglich der öffentlichen Daseinsvorsorge, des Einkommens und der Erwerbsmöglichkeiten. In dem Konzept wurden insbesondere die Folgen des demographischen Wandels untersucht und auf der Basis von Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken Handlungsempfehlungen für die kreisliche Entwicklung erarbeitet. Darunter fallen auch die Möglichkeiten gemeindeübergreifender Kooperationen sowie die wirtschaftlichen, kulturellen und touristischen Potentiale für die zukünftige Kreisentwicklung.

Ziel ist es, 2025 in Sachsen-Anhalt „die Nummer eins“ zu sein. Mit dem Konzept wird ein Leitbild mit Leitzielen für den Landkreis Harz definiert. Es untergliedert sich in die 4 Handlungsfelder Wirtschaftsregion, Tourismus- und Kulturregion, digitale Infrastruktur und soziale Infrastruktur. In den Wirtschaftsregionen sollen insbesondere effizientere Handlungsgremien und Arbeitsstrukturen geschaffen werden. Bei der Tourismus- und Kulturregion wurden mehrere Teilziele formuliert, zu denen eine verbesserte Zusammenarbeit, Stärkung des Marketings, aber auch der Erhalt und die Entwicklung der Natur gehören. Die digitale Infrastruktur soll gestärkt und ausgebaut werden. Die soziale Infrastruktur soll bis 2025 unter anderem mit generationenübergreifenden Angeboten sowie durch Förderung des Ehrenamtes gestärkt werden.

Die Ziele des KEK werden im Flächennutzungsplan beachtet und unterstützt.

## 3.3 Städtische Planungen

### 3.3.1 WelterbeManagementPlan

Gemäß den „Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ wurde zwischen 2009 und 2012 für die Welterbestadt Quedlinburg als Pilotprojekt des Landes Sachsen-Anhalt ein WelterbeManagementPlan erarbeitet.<sup>16</sup>

Ziel ist die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Welterbes mittels Leitgedanken für Politik, Verwaltung und Bürgerschaft im Umgang mit dem Welterbe.

Der WelterbeManagementPlan ist ein komplexes Planwerk als selbstverpflichtende Handlungsanleitung vor Ort tätiger Akteure, bestehend aus:

- Stadtentwicklungskonzept, mit Leitbildern, Grundsätzen, Zielen integrierter Stadtentwicklung,
- Bürgerbeteiligung mittels Haushaltsbefragung in Quartieren und Bürgerworkshop,
- Denkmalpflegeplan auf der Grundlage eines Parzelleninventars mit 3.200 dokumentierten Gebäuden, kartierten Nutzungen, Strukturen und Besonderheiten im Welterbegebiet, Sichtachsenanalyse
- Plananalyse bestehender Rahmenplanungen, Quartierskonzepte und sonstig vorliegender städtischer Planungen und Satzungen auf Relevanz/Verträglichkeit zum/mit dem Welterbe,
- Management historischer Werte und Dokumente als aufbereitetes Forschungsmaterial für die Forschung und das wissenschaftliche Arbeiten mit historischen Dokumenten,

<sup>16</sup> Stadt Quedlinburg: WelterbeManagementPlan - UNESCO Welterbe Quedlinburg - Stiftskirche, Schloss und Altstadt, Quedlinburg, 04/2013

- Tourismuskonzept als Beitrag zur Tourismusförderung als Wirtschaftskraft und zur weiteren Sanierung und Belebung der Welterbestadt Quedlinburg,
- Kulturprofil mit künftigen Handlungsschwerpunkten der Kulturarbeit als Gemeinschaftsaufgabe öffentlicher, gemeinnütziger und privatwirtschaftlicher Träger und deren Angebotsvernetzung.

Bestandteile des Quedlinburger Welterbes und damit Güter von außerordentlichem, universellem Wert sind die folgenden Schutzobjekte (Auszug aus der Begründung zur Aufnahme in die Welterbeliste):

- Der Stadtgrundriss (Stadtstruktur und Parzellen),
- das Stadtbild der Altstadt innerhalb der Stadtmauer,
- die Stiftskirche, das Stift, St. Wiperti und der Münzenberg,
- die Grundrisse bzw. Aufrisse vieler Bauten,
- die Silhouette der Stadt und ihre Lage in der Landschaft,
- die historischen Häuser, insbesondere die Fachwerkbauten,
- die Stadtbefestigung (Stadtmauer), sowie
- die Grünzone entlang der Stadtmauer, die als Pufferzone dienen soll.<sup>17</sup>

### 3.3.2 Denkmalpflegeplan Quedlinburg, Teil Sichtachsenanalyse

Wesentlicher Bestandteil des Welterbemanagementplans der Stadt Quedlinburg ist der Denkmalpflegeplan Quedlinburg, Teil – Sichtachsenanalyse (2013)<sup>18</sup>.

Darin werden die für das Welterbe beachtlichen Sichtachsen aus dem Umland auf die Kernstadt und die Stadtsilhouette, auf die bedeutsamen Dominanten sowie der Umgebungsschutz zur Kernstadt nach Kriterien bewertet und grafisch zur Beachtung dargestellt.

Eine Sichtachsengliederung erfolgt nach:

- Wichtige zu erhaltende oder wiederherzustellende Sichtbeziehung.
- Wichtige Sichtbeziehung, eine Bebauung darf die momentane Erlebbarkeit der Silhouette nicht einschränken.
- Untergeordnete oder fragmentarische, nicht schützenswerte Sichtbeziehung.

Die Sichtachsenanalyse gilt daher für sämtliche Bauvorhaben im Planungsgebiet als bedeutsames Bewertungsinstrument.

### 3.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Der Stadtrat Quedlinburg hat am 18.04.2013 das integrierte Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg (ISEK) mit einer Entwicklung bis zum Jahr 2025 als wesentlichen Baustein des Welterbemanagementplans beschlossen.

Im ISEK werden die Folgen des demographischen Wandels insbesondere in den Schwerpunkten zur Entwicklung des Welterbes, der wirtschaftlichen Perspektiven, des Wohnens und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur ökologischen Nachhaltigkeit untersucht, Ziele definiert und ein Handlungs-

<sup>17</sup> ARGE Westermann&Wallraf, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg, Berlin/Dessau-Roßlau, 2012

<sup>18</sup> Rittmannsperger + Partner, UNESCO-Welterbe Quedlinburg, Stiftskirche, Schloss und Aaltstadt-Sichtachsenanalyse, Erfurt, 09/2013

konzept mit Maßnahmen dargestellt. Da der Planungszeitraum vor der Eingemeindung der OT Stadt Gernrode und Bad Suderode lag, konzentrieren sich die Analyse- und Planungsschwerpunkte auf die Kernstadt Quedlinburg.

## Leitbild

Auf der Grundlage umfassender Bestandsanalysen werden Entwicklungspotenziale für die Kernstadt Quedlinburg erarbeitet und als Leitbild nach Themenkomplexen erläutert:

Welterbe als einzigartiges Kulturgut - Kapital und Potenzial der Stadtentwicklung – als zentrales Aufgabenfeld

### 1. Welterbe als identitätsstiftendes Kulturgut und Kraftquell der Stadtentwicklung

- Welterbe als Alleinstellungsmerkmal und Chance im Standortwettbewerb
- Welterbetourismus als Wirtschaftskraft aktivieren

### 2. Robuster Wirtschaftsstandort mit Innovationskraft und Zukunftsperspektive

- Ökonomische Basis für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist eine breit aufgestellte, krisenresistente und zukunftsfähige Wirtschaft
  - Profilierung Quedlinburgs als dynamischer Wirtschaftsstandort im Wachstumsraum Harz
  - Als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie und Gewerbe werden vorrangig geeignete Flächenpotenziale aktiviert, um Defizite im verarbeitenden Gewerbe zu überwinden
  - Quedlinburg wird sich als Vorrangstandort für Forschung und Bildung um die Stärkung der Bundesforschungseinrichtung (JKI) und weitere Funktionszuweisungen für Bildungseinrichtungen einsetzen
  - Die breit aufgestellte kleinteilige Unternehmenslandschaft wird als Garant für Vitalität und Robustheit am Wirtschaftsstandort unterstützt (Erweiterungen, Reaktivierung von Branchen u. a.)
  - Bessere Ausschöpfung wirtschaftlicher Potenziale des Welterbes durch breitenwirksame Aufbereitung von Kulturwerten und Aktivierung historischer Substanz für innovative Dienstleister und Produzenten

### 3. Leistungszentrum im ländlichen Raum mit Kompetenzschwerpunkt Gesundheit und Bildung

- Weitere Ausprägung der Kapazitäten und Kompetenzen zur Versorgung und Daseinsvorsorge als Leistungszentrum im ländlichen Raum
  - Quedlinburg etabliert sich als Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege durch Profilierung des Klinikums, weiterer Betreuungs- u. Bildungskapazitäten und weiterer Barrierefreiheit in der Stadt
  - Stärkung des Einzelhandels der Innenstadt zur Verbesserung der von Einkaufserlebnissen, Abschöpfung der touristischen Kaufkraft und Anpassung des Nahversorgungsnetzes an den sinkenden innerörtlichen Bedarf
  - Vorhalten von Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie Kultur- und Freizeitangeboten in seiner Funktion als zentraler Ort
  - Kooperative Partnerschaft mit anderen Kommunen im Wachstumsraum Nordharz zur Verbesserung der Wahrnehmbarkeit örtlicher und regionaler Potenziale

#### 4. Quedlinburg stellt sich dem demografischen Wandel

- Schrumpfende Stadt mit steigendem Altersdurchschnitt, aber mit Anpassungs- und Gegenstrategien
  - o Städtische Vorhaben mit Anreizen zum Zuzug und Verbleib junger Menschen haben Priorität.
  - o Förderung öffentlicher u. privater Initiativen für zielgruppenspezifische Kultur- u. Freizeitangebote u. wirtschaftliche Existenzgründungen
  - o Bindewirkungen für junge Menschen erhöhen, z. B. Bildung von Wohneigentum in der Innenstadt u. Stärkung von Familienfreundlichkeit in den Wohnquartieren
  - o Einsatz für barrierefreie Mobilität, Förderung altersgerechter Wohnformen und ehrenamtliches Engagement

#### 5. Ökologische Nachhaltigkeit in der Stadt

- Dadurch besonders Verbesserungen der Lebensqualität vor Ort
  - o Bewahrung und Stärkung der kompakten Stadtstruktur mit kurzen Wegen
  - o Flächenmanagement und –recycling sowie die Reaktivierung von Brachen hat Vorrang
  - o Orientierung auf umweltfreundliche Mobilität und Verringerung des motorisierten Individualverkehrs bei zweckmäßigen Fuß- u. Radwegen zwischen Wohnquartieren und Landschaftsraum
  - o Energetische Gebäudesanierung und Verbesserung der Energiebilanz in den Wohnquartieren
  - o Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung, des Abwassertrennsystems und Anpassung der Netze an den verringerten Bedarf

#### 6. Attraktiver Wohnstandort mit historischem Flair

- Angestrebt werden ein vielfältiges Wohnangebot in familienfreundlichen Quartieren mit reichhaltigen Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur, vielfältigen Qualitätsansprüchen und kurzen Wegen.
  - o Die historische Innenstadt bleibt Aufwerteschwerpunkt mit einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, Freiraumpotenziale werden für heutige Nutzungen aktiviert
  - o Schlichtbauten am Stadtrand sind auf Dauer verzichtbar
  - o Schrittweise Anpassung moderner Geschosswohnungsbauten an den künftigen Bedarf
  - o Vorhaltung nachfrageorientierter Flächenpotenziale für ein vielfältiges und attraktives Spektrum zum Wohnungsneubau. Flächenrecycling und innerstädtische Lückenschlüsse haben Vorrang

#### 7. Durchgrünte Stadt in reizvoller Landschaft

- Grün- und Freiflächen der Stadt sollen untereinander und mit dem Umland verbunden werden.
  - o Biotopverbindung und thermische Entlastung der historischen Innenstadt mittels Bodegrünzug
  - o Grabensystem und Freiflächen entlang der Stadtmauer
  - o Erhöhung nutzbarer Freiräume und mehr wohnungsnahes Grün in Hoflagen und Quartiersinnenbereichen

- Sanierung von Grünräumen in historischen Gärten, Kirchgärten und in öffentlichen Bereichen der historischen Quartiere
- Bildhafte Verankerung von Traditionsgewerben der Samenzucht in geeigneten städtischen Räumen durch Blumenansaat

Besonders das Welterbe als identitätsstiftendes Kulturgut und Kraftquell der Stadtentwicklung hat sich bisher bestätigt und als bedeutsamer Wirtschaftsfaktor erwiesen. Daher sind die Erhaltungsziele zum Welterbe als Priorität der städtebaulichen Entwicklung zu sehen.

Eine breit aufgestellte, robuste Wirtschaft als ökonomische Basis für eine erfolgreiche Stadtentwicklung wird durch die Auswahl der zu entwickelnden Gewerbestandorte im FNP unterstützt. Damit werden die Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung im Planzeitraum verortet und begrenzt. Gewerbliche Bauflächen sollen weder in ihrer Erscheinung noch durch Nutzung mit dem Erhalt des Welterbes in Konflikt geraten. Daher werden durch sorgfältige Planungsprozesse standörtlich angemessene und nachhaltige gewerbliche Ansiedlungen mit städtebaulich vertretbaren Maßen angestrebt.

Die Kernstadt Quedlinburg ist als Mittelzentrum im Rahmen der Stadt-Umland-Beziehungen vielfältig das Leistungszentrum für den umgebenden ländlichen Raum. Dabei werden spezielle Potenziale in gesundheitlichen, wissenschaftlichen und soziokulturellen Bereichen gesichert und durch Flächenbereitstellung sowie durch besondere, technische und verkehrliche Anbindungen planmäßig weiterentwickelt.

Dem spürbaren demografischen Wandel soll im FNP durch eine planmäßige städtebauliche Entwicklung entgegengewirkt werden. Das sind u.a.

- die Schaffung und Erhaltung lebenswerter und lebendiger Stadtteile in der Kernstadt und in den OT, z.B. durch Revitalisierung von Leerstand, Beseitigung von Brachen und Nutzungsänderungen,
- die Ansiedlung junger Familien, z.B. durch Eigentumsbildung sowie durch bedarfsgerechte Flächenausweisung von Wohnbauland,
- die Anpassung von Wohnen und Infrastruktur an sich ändernde Bedürfnisse der älteren Generation, z.B. durch Standortverteilung von Einrichtungen, altersgerechte Wohnformen, Verfügbarkeit von Verkehrsmitteln und Mobilitätsformen sowie dem Erhalt und dem Ausbau kultureller Angebote.

Der Erhalt der ökologischen Vielfalt soll mit dem weitgehenden Verzicht der Inanspruchnahme von unbebautem Grund und Boden unterstützt werden. Die ausgewiesenen Bauflächen werden im Planzeitraum nur bei Bedarf am Standort und in der im FNP dargestellten Größenordnung in Anspruch genommen. Stets zu prüfen sind die Verfügbarkeit zu verdichtender, umzunutzender bzw. erweiterbarer Standorte vor Neubau und die Vermeidbarkeit/Minderung von Flächenversiegelungen durch Alternativen und schrittweise Investitionen. Der Erhalt der ökologischen Vielfalt soll aber auch erlebbar sein, z.B. durch die Beibehaltung und Schaffung von Grünzonen, die Aufwertung und Erweiterung von Rad- und Fußwegen entlang der Wasserläufe, durch ortsverbindende Wege und die Aktivierung von Verweilplätzen sowie deren Erhaltung.

### 3.3.4 Wirksame Flächennutzungspläne

Für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde liegen wirksame Flächennutzungspläne vor:

- FNP Quedlinburg, rechtswirksam seit 1998
- FNP Gernrode, rechtswirksam seit 1997
- FNP Bad Suderode, rechtswirksam seit 2003

Inzwischen wurden im FNP Quedlinburg 1998 mehrere Änderungen vorgenommen. Gültig sind:

- **1. Änd.:** „Nachrichtliche Übernahmen und Korrekturen“
- (2. Änd.: „Gebiete für Windenergieanlagen“: wieder geändert durch 14. Änd. „Stobenberg“)
- **3. Änd.:** „Darstellung des Brühls, der Brühlbreite und der Altenburg als Grün- und Erholungsfläche bzw. Wald- und Erholungsfläche“
- (4. Änd.: „Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.18 „Adelheidstraße/Oeringer Straße“ als Sonderbaufläche“: wurde zurückgezogen und nicht weiterverfolgt)
- (5. Änd.: „Darstellung der Kleingartenanlage „Rosenweg“ als Grünfläche/Dauerkleingärten“:Versagung durch Regierungspräsidium)
- **6. Änd.:** „Darstellung einer Gewerbefläche gem. dem Bebauungsplan Nr.16 Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“
- **7. Änd.:** „Darstellung einer Wohnbaufläche als Grünfläche“
- (8. Änd.: „Darstellung einer Grünfläche als Wohnbaufläche“: wurde nicht weiterverfolgt)
- (9. Änd.: „Darstellung einer gewerblichen Baufläche als Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“: Versagung durch LVWA, wurde letztendlich durch die 12. Änd. realisiert)
- (10. Änd.: „Darstellung einer Sonderfläche als Fläche für Landwirtschaft“: wurde aufgehoben)
- (11. Änd.: „Darstellung einer Sonderfläche als Fläche für Landwirtschaft“: wieder geändert durch die 14. Änd. „Stobenberg“)
- **12. Änd.:** „Darstellung einer gewerblichen Baufläche als Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“ (Mettehof)
- **13. Änd.:** „Erweiterung GE Magdeburger Straße“
- **14. Änd.:** „Stobenberg“ Änderungen gem. Stadtratsbeschluss vom 03.12.2020 wurden in der Plandarstellung berücksichtigt.
- **15. Änd.:** „Tank- und Rastanlage“
- **16. Änd.:** „SO Photovoltaik“
- **17. Änd.:** „Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“
- **18. Änd.:** „Solarkraftwerk Liebfrauenberg“
- **19. Änd.:** „Solarkraftwerk Neinstedter Feldweg“
- **22. Änd.:** „Solarpark Quedlinburg Nordwest“

Die wirksamen Flächennutzungspläne mit Änderungen dienen als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde. Sämtliche Darstellungen wurden geprüft und bei Bedarf den aktuellen Gegebenheiten und Zielsetzungen angepasst.

Folgende FNP-Änderungen befinden sich im Verfahren kurz vor dem Abschluss (die öffentliche Auslegung ist bereits erfolgt)<sup>19</sup>. Die geänderten Darstellungen sind in die Neuaufstellung des FNP eingearbeitet:

- 20. Änd.: „Am Schmöckeberg“
- 21. Änd.: „Solarkraftwerk Liebfrauenberg, 2. BA“
- 24. Änd.: „Ferienpark am Bückeberg“

### **3.3.5 Rechtskräftige Bebauungspläne gem. §§ 13a, 13b BauGB**

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a, 13b BauGB ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden. In der Welterbestadt Quedlinburg wurde nur 1 Bebauungsplan (B-Plan) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, für den eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte. Die Darstellungen der Berichtigung sind in die Neuaufstellung des FNP eingearbeitet:

- B-Plan Nr. 33 „Neue Halle für Schleudergussverfahren“ (Kernstadt Quedlinburg)

Weitere Bebauungspläne wurden ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt, es waren jedoch keine Berichtigungen des FNP erforderlich. Daher werden sie hier nicht aufgeführt.

### **3.3.6 Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Quedlinburg**

Ab Sommer 2017 erfolgte nach Forderung mehrerer Träger öffentlicher Belange die Erarbeitung einer Wohnflächenbedarfsanalyse für die Welterbestadt Quedlinburg, einschließlich der OT Stadt Gernrode und Bad Suderode (Fertigstellung 12.12.2019, s. Anlage). Auf der Grundlage Demographischer Entwicklungen, bestehender Arbeitsplätze und der genutzten Wohnbau- und Mischbauflächen wurden notwendige Bauflächen im Planzeitraum berechnet und nach Abstimmung sowie Erfordernis als Entwicklungsflächen verortet.

Dabei gingen 4 Teilaspekte vertiefend in die Bedarfsberechnung ein.

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
- Arbeitsplätze / Pendler
- bisherige Baulandentwicklung
- Gebäudestrukturanpassung

Im Ergebnis mehrfacher Diskussionen mit Fachämtern und Auswertung von Stellungnahmen erfolgte eine Bedarfsoptimierung für das Mittelzentrum Quedlinburg sowie der Ortsteile.

Neben den Erfordernissen der weiteren Stadtsanierung im Welterbe und den Empfehlungen im Stadtentwicklungskonzept zur vorrangigen Entwicklung im Bestand stellte sich heraus, dass in der Einheits-

---

<sup>19</sup> Stand 28.09.2022

gemeinde gegenüber dem regionalen Trend ein Mehrbedarf an individuellen Wohnformen in 1-2-Familienhäusern besteht.

Mit der Zielsetzung von ca. 22.500 EW werden im Jahr 2030/33 in der Einheitsgemeinde voraussichtlich 15.970 WE benötigt. Das sind bei Berücksichtigung von Abgang und Umnutzung zusätzlich 690 WE zum Bestand 2019. Dafür ist ein Zuwachs von ca. 46,7 ha Wohnbauflächen erforderlich. Bis Ende 2019 waren davon bereits 4,1 ha realisiert. So verbleiben weiter 42,6 ha zu entwickelnde Wohnbauflächen. Auf die Ortsteile entfallen folgende Entwicklungsgebiete:

Ortsteil	Entwicklungsflächen	Anteil (%)	WE (gesamt)
- Kernstadt Quedlinburg	33,0 ha	70,7	536
- OT Stadt Gernrode	7,9 ha	16,9	120
- OT Bad Suderode	5,8 ha	12,4	34
Summe Einheitsgemeinde	46,7 ha	100	690

Nach Bewertung der jeweiligen Standortpotenziale und der lokalen Erfordernisse erfolgte eine Anpassung der Bauflächen in der zeichnerischen Darstellung des FNP an die errechneten Bedarfswahlen. Schwerpunkt dabei ist die Entwicklung im Bestand durch Um- und Nachnutzung bereits bestehender Bauflächen bzw. deren Verdichtung und bei Erfordernis durch angemessene Erweiterung.

Mit den dargestellten Bauflächen folgt die prognostizierte Entwicklung dem speziellen Bedarf im Mittelzentrum Quedlinburg und dem Eigenbedarf der nicht zentralen Kommunen.

## 4 Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im FNP sind gem. § 1 BauNVO Bauflächen in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Eine weitere Differenzierung nach Baugebieten erscheint nicht notwendig. Nur Sonderbauflächen werden wegen spezieller Nutzungsanforderungen als Sondergebiete nach Art der Zweckbestimmung dargestellt.

#### 4.1.1 Wohnbauflächen (W)

Aus Wohnbauflächen können Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete konkretisiert werden.

- *Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 2 BauNVO).*
- *Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen (§ 3 BauNVO).*
- *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO).*
- *Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen (§ 4a BauNVO).*

## Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an Wohnbaufläche

Quedlinburg ist gem. zentralörtlicher Gliederung (LEP 2010 LSA, Nr. 2.1) Mittelzentrum im regionalen Siedlungsnetz und liegt am Schnittpunkt regionaler Entwicklungsachsen mit Landes- und Regionalbedeutung (REP Harz, Nr. 4.1.3). Die Stadt ist somit ein Konzentrationspunkt der Siedlungsentwicklung mit vielfältigen regionalen Versorgungsaufgaben für ein weiteres Umland. Dazu gehört besonders auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Grundlage für die Größenordnung ist die demografische Entwicklung im Plangebiet.

### Bevölkerungsentwicklung<sup>20</sup>

Zum 31.12.2020 gliederte sich die Wohnbevölkerung nach städtischen Daten im Plangebiet in:

- Gemarkung Quedlinburg	19.068 EW	79,2 %
- Gemarkung Gernrode	3.392 EW	14,1 %
- Gemarkung Bad Suderode	1.608 EW	6,7 %
insgesamt, alle Ortsteile	24.068 EW	100 %

Die Einwohnerzahl ist sowohl im Gebiet der Einheitsgemeinde als auch im Gebiet der Kernstadt seit 1990 rückläufig:

Jahr	Wohnbevölkerung <sup>21</sup>	Saldo/Bevölkerungsrückgang	Prozent
Plangebiet mit allen Ortsteilen			
1990	33.877 EW		
2000	30.049 EW	1990/2000 = - 3.828 EW	- 11,3 % von 1990
2010	26.445 EW	2000/2010 = - 3.776 EW	- 12,6 % von 2000
2013	25.456 EW		
2015	24.909 EW		
2017	24.654 EW		
2019	24.253 EW	2010/2020 = - 2.969 EW	- 11,2 % von 2010
2020	24.068 EW (StaLa 20.09.2021, gem. Welterbestadt Quedlinburg, 31.12.2020 = 24.084 EW <sup>22</sup> )		
Kernstadt Quedlinburg mit OT Quarmbeck, Morgenrot, Münchenhof, Gersdorfer Burg			
1990	27.972 EW		
2000	24.114 EW	1990/2000 = - 3.858 EW	= - 13,8 % von 1990
2010	21.120 EW	2000/2010 = - 2.994 EW	= - 12,4 % von 2000
2013	19.894 EW (StaLa LSA, 31.12.2013)		
2015	19.993 EW		
2017	19.783 EW		
2019	19.263 EW	2010/2020 = - 2.368 EW	= - 11,2 % von 2010
2020	18.752 EW <sup>22</sup>		

Dabei verlieren die Ortsteile in den verglichenen Dekaden prozentual etwa gleich viele Einwohner wie die Kernstadt.<sup>23</sup>

<sup>20</sup> Stadt Quedlinburg, Bereich Meldewesen u. Standesamt, Einwohner am 31.12.2020, in Mitteldeutscher Zeitung 19.01.2021

<sup>21</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 14.01.2020, jeweils 31.12. des Jahres, Kernstadt Quedlinburg nach Angaben der Meldestelle (Haupt- und Nebenwohnung)

<sup>22</sup> Welterbestadt Quedlinburg, 31.12.2020

<sup>23</sup> Daten der Welterbestadt Quedlinburg mit Haupt- und Nebenwohnung

Die 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt weist für die Welterbestadt Quedlinburg, ausgehend von 2019 (23.798 EW), einen erwarteten Bevölkerungsrückgang bis 2035 (20.186) von 15,2 % aus. Das ist ca. 0,1 % weniger, als für den Landkreis Harz bis 2035 prognostiziert.

Das Land Sachsen-Anhalt verliert nach der Prognose zwischen 2019 bis 2035 ca. 13,4 % seiner Bürger. Der Landkreis Harz ist demnach voraussichtlich stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen.

Im Jahr 2020 waren in Quedlinburg 150 Geburten und 419 Gestorbene zu verzeichnen. Dies konnte nicht durch Zuzüge aufgefangen werden. Dennoch erfolgten über die Gemeindegrenzen von Quedlinburg hinaus 1.252 Zuzüge und nur 1.149 Wegzüge<sup>24</sup>.

Die positive Wanderungsbilanz besteht bereits seit 2015 und kann als Indikator für erfolgreiche Entwicklungen und erkennbare Lebensqualität in der Welterbestadt Quedlinburg gesehen werden.

### Altersentwicklung

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zeigt für die Stadt Quedlinburg ausgehend von 2019 folgende Altersentwicklung<sup>14</sup>:

Altersgruppe (Gebietsstand 01.01.2014)	2019	2035
Unter 20 jährige	3.596 EW 15,1 %	2.962 EW 14,7 %
- 20 bis unter 67 jährige	14.022 EW 58,9 %	10.211 EW 50,6 %
- 67 und älter	6.180 EW 26,0 %	7.014 EW 34,7 %
Wohnbevölkerung insgesamt	23.798 EW 100 %	20.186 EW 100 %

Für die Welterbestadt Quedlinburg wird damit eine deutliche Zunahme der höheren Altersgruppen (über 67 Jahre) bei nur geringer Abnahme der „Unter 20-jährigen“ prognostiziert. Ähnliche Aussagen liefert das integrierte Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg in mehreren Szenarien.

Neben dem Bedarf an individuellen Wohnformen und altersgerechtem Wohnraum in Quedlinburg erscheint eine Angebotsvielfalt für junge Familien angeraten. Aufgezeigte Entwicklungen sind u. a.:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abbruch unattraktiver Mehrfamilienhäuser
- Neuerschließung entstehender Brachflächen, Abbruchflächen
- Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau, für junge Familien

Angesichts der voraussichtlichen demografischen Entwicklung, der Berücksichtigung prognostizierter Zuzüge gemäß Wohnbauanalyse sowie Berücksichtigung von Umnutzungen z.B. aus touristischer Entwicklung, ist über dem Wohnungsbestand hinaus im Planungszeitraum nur ein moderater Zuwachs an Wohnbauflächen erforderlich. Die Flächenausweisung im FNP orientiert sich daher vorrangig an bestehenden Wohnbauflächen, deren Optimierung, Verdichtung und evtl. Abrundung.

<sup>24</sup> Welterbestadt Quedlinburg, 31.12.2020, in Mitteldeutscher Zeitung, 19.01.2021

## Bestehende und geplante Wohnbauflächen

Die bestehenden Wohnbauflächen der Einheitsgemeinde liegen in verschiedenen Stadt- und Ortsteilen und verkörpern eine unterschiedliche städtebauliche Entwicklung. Die flächige Ausprägung und heutige Erscheinungsform ist historisch entstanden und von Bauepochen, Stilrichtungen, Nutzungsansprüchen und Wohlstand ganz unterschiedlich geprägt. Es bestehen große Unterschiede hinsichtlich der Nutzungsdichte zwischen der historischen Innenstadt Quedlinburgs, seiner Gründer- und Jugendstilbebauung, der Plattenbausiedlungen, der kleinstädtischen und dörflichen Zeilenbebauung entlang der Straßen sowie der jüngeren Einfamilienhausgebiete. Dazu kommen z.T. große Abweichungen in der Bauweise und Nutzungsunterschiede zwischen Kernstadt und Ortsteilen.

Alle Bereiche, die überwiegend bereits durch Wohnnutzung geprägt sind, werden im Flächennutzungsplan weiterhin oder ergänzend als Wohnbauflächen dargestellt. Größere leerstehende Bereiche sind nicht zu verzeichnen, so dass auf eine Rücknahme bereits bebauter Flächen wegen Abbruch oder wegfallender Nutzung verzichtet werden kann. Abgebrochene Wohnbereiche im OT Quarmbeck stellen daher Reserveflächen für die Nachnutzung im Planzeitraum dar.

Die dargestellten Wohnbauflächen befinden sich sowohl in den jeweiligen Ortskernen wie deren Randbereichen. Dabei handelt es sich um Bereiche, die gem. BauNVO der Charakteristik der allgemeinen, teilweise auch der reinen Wohngebiete entsprechen. Es besteht besonders in innerörtlichen Lagen oder nahe der Hauptverkehrsstraßen eine gewisse Mischung der Wohnnutzung mit z. B. kleineren Gewerbebetrieben, Dienstleistungen oder anderen Nutzungen und eine dem Wohnen verträgliche Immission durch Verkehr oder benachbarte Nutzungen.

Örtliche Randlagen sind in der Regel mehr durch Wohnnutzungen geprägt, als zentralörtliche Bereiche, beinhalten aber besonders bei kleineren Ortschaften evtl. Immissionen durch saisonale landwirtschaftliche Aktivitäten.

Die Darstellung der Wohnbauflächen der einzelnen Ortsteile erfolgt im Planungszeitraum überwiegend im Bestand. Entsprechend der historischen Entwicklung und der Verfügbarkeit von Bauflächen werden vorwiegend Standortverdichtungen angestrebt.

Standorte zur Nachverdichtung bzw. Revitalisierung auf Wohnbauflächen bestehen z. B. am:

- Kleers (MFH, RH, Freiflächen nach teilweise Rückbau von Plattenwohnungen)
- Weinbergweg/Steinholztriftweg (EFH, z.T. Hanglagen bzw. bei Teilung von Grundstücken)
- Westerhäuser Str./Bornholzweg-Siedlung/Grüntalsweg (EFH, z.T. Hanglagen und bei Teilung)
- Otto-Lilienthal-Str./Str. des Friedens (MFH, EFH, Abbruchflächen von Wohnungen, OT Quarmbeck)
- Chausseestr./Feldstr. (Verdichtung in 2.Reihe, bei Grundstücksteilung, OT Bad Suderode)

Leerstände:

Das ISEK 2012 weist für die Kernstadt Quedlinburg ca. 14 % Wohnungsleerstand (2010 = 1.870 WE) aus. Wohnungsleerstände konzentrieren sich nach Analysen der Welterbestadt und Angaben der größeren Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren vorrangig in der Kernstadt Quedlinburg und im OT Quarmbeck:

- Kleers (Plattenwohnungen, teilw. Rückbau und Modernisierung an ausgewählten Standorten)
- Möhrenstieg (Nähe zur Bahnlinie, Denkmalschutzobjekte, Modernisierung wird geprüft)
- OT Quarmbeck (Abbruch von Wohnungen an der Str. des Friedens)

Dauerhafte Leerstände wurden in der Wohnungsbauanalyse bewertet und sind als Wohnungsabgänge (ca. 600 WE bis 2030) in die städtebaulichen Planungen einbezogen.

Parallel dazu wird im Rahmen der Stadtsanierung sehr effektiv an der Revitalisierung leerstehender Einzelobjekte der historischen Innenstadt Quedlinburgs gearbeitet. Ergänzend werden in den letzten Jahren verstärkt innerörtliche Standorte mit Geschosswohnungen neu bebaut oder verdichtet. Beispiele hierfür sind „Brauns Quartier“ und „Weyhegarten“.

Die große Nachfrage nach Einfamilienhaus-Standorten ist ungebrochen und wird auf individuelle Verdichtungen und einzelne städtebauliche Schwerpunkte der Kernstadt und im OT Gernrode gelenkt.

Insgesamt erhöhen sich die Wohnbauflächen in der Einheitsgemeinde mit den neuen Darstellungen des FNP von bisher 445,7 ha auf 516,0 ha = + 70,3 ha. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Mischbauflächen, die bereits als Wohnbauflächen genutzt werden, in solche überführt werden. Die Mischbauflächen reduzieren sich von 267,3 ha auf 143,7 ha = - 123,6 ha. Bei ca. 50 % Wohnanteil in Mischbauflächen sind im neuen Flächennutzungsplan  $123,6 \text{ ha} / 2 = 61,8 \text{ ha} - 70,3 \text{ ha} = 8,5 \text{ ha}$  mehr zum Wohnen geeignete Bauflächen dargestellt.

Die geringe Zunahme der zum Wohnen nutzbaren Flächen berücksichtigt die noch abnehmende Bevölkerung im Plangebiet und im Umland sowie die Notwendigkeit zur weiteren innerörtlichen Sanierung. Neuausweisungen von Wohnbauflächen sind der dringenden Notwendigkeit zur Bereitstellung attraktiver Siedlungsflächen geschuldet, um weiteren Abwanderungen wegen fehlender Baugebiete (insbesondere für junge Familien) entgegenzuwirken.

Quedlinburg hat als Mittelzentrum ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um attraktiven Wohnraum über den eigenen Bedarf hinaus zu entwickeln. Die Stadt reagiert darauf mit der Verbesserung der städtebaulich bereits vorhandenen Substanz und mit geringer Neuerschließung von Standorten. Die schrittweise Entwicklung alter und neuer Baugebiete wird auch als begleitender Standortfaktor zur Neuansiedlung von Unternehmen betrachtet.

Entsprechend der Forderung mehrerer Behörden wurde 2018/19 eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Einheitsgemeinde durchgeführt (s. Anlage). Die Nachweise wurden mit dem Land Sachsen-Anhalt abgestimmt und führten zu Präzisierung einiger Entwicklungsplanungen. Die Ergebnisse sind im vorliegenden FNP berücksichtigt.

Änderungen in der Darstellung von Wohnbauflächen (W) zu den FNP 1997, 1998, 2003 sind überwiegend begründet durch:

- präzisierte Ziele der städtebaulichen Entwicklung, damit z.T. Verzicht auf ältere Planungen
- Umwidmung von gemischten Bauflächen (M) zu Wohnbaufläche (W), da dauerhafte Wohnnutzung
- Zusätzliche Darstellung (W) gem. Nachweis der Wohnraumbedarfsentwicklung

(s. auch Kap. 4.13 Flächenbilanz und Anhang 1a: Darstellung der Änderungen baulicher Flächen).

### Kernstadt Quedlinburg

Für die Kernstadt Quedlinburg wurden die Wohnbauflächen gegenüber dem FNP 1998 (283,3 ha) bei teilweiser Standortverlagerung um ca. 3,4 ha auf 286,7 ha erhöht. Gründe sind neben den nachfolgend aufgeführten neuen Bauflächen und Flächenabrundung gemäß den Aufgaben als Mittelzentrum auch die Umwidmung von Teilflächen (M) in (W).

Bisher bestehende Wohnbauflächen werden weiterhin im FNP dargestellt:

- Große Teile der historischen Innenstadt, mit Altstadt, Neustadt, Schlossberg und Münzenberg sowie deren naher Umgebung,
- Nordwestliches Stadtgebiet mit Wohnlagen am Weinbergweg, Taubenbreite, Kleisiedlung, Blankenburger Str., sowie zwischen Wallstraße und der Westerhäuser Str.
- Nördliche Stadtteile zwischen Halberstädter Str., Ziegelhohlweg, Wegelebener Weg und Galgenberg,
- Wohnbauflächen am Kleers, der Brechtstraße, von der Lindenstraße bis zum Difturter Weg,
- große Teilbereiche der Süderstadt, vom Brockenblick bis zur Johannishöfer Trift,
- Wohnlagen im Drachenlochgarten, an der Heinrichstr., J.-S.-Bach-Str. und K.-Kollwitz-Str.
- Bestandsanpassung für Bauflächen der Westerhäuser Straße / Bornholzweg-Siedlung

Dagegen werden größere, noch nicht bebaute Wohnbauflächen entsprechend der Bevölkerungsprognose und der Strategien im Stadtentwicklungskonzept reduziert bzw. die Standorte den städtebaulichen Zielen angepasst. Eine Zurücknahme und Standortanpassung ehemaliger Entwicklungsflächen des FNP 1998 erfolgt insbesondere für die Bereiche:

- |   |               |
|---|---------------|
| - südlich der Johannishöfer Trift, (WS1)          | ca. - 8,3 ha  |
| - östlich vom Lütgenfeld in der Süderstadt, (WS2) | ca. - 10,1 ha |
| - Lütgenfeld, (WS4)                               | ca. - 12,8 ha |
| - Galgenberg (Nordteil, WN3)                      | ca. - 4,7 ha  |

Damit sind in der Kernstadt Quedlinburg ca. 35,9 ha Wohnbauflächen nicht mehr dargestellt.

Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung in der Kernstadt Quedlinburg bleiben in Übereinstimmung mit den Zielen im Stadtentwicklungskonzept:

- Sanierung der historischen Innenstadt, unter Beseitigung von Leerstand, Reaktivierung bestehender Substanz und Umnutzung
- Verdichtung von innenstadtnahen und randstädtischen Wohnlagen,
- Erschließung von Standortreserven der Kernstadt, bei Nutzung der bestehenden Infrastruktur
- Sanierung und Umnutzung im Bestand mit bedarfsgerechter, geringer Erweiterung vor Neubau und neuer Standorterschließung.

Wesentliche Innenstadtbereiche Quedlinburgs sind Weltkulturerbe der Menschheit und daher im Sinne eines unwiederbringlichen Bauensembles in Substanz und Kulturwert zu erhalten und zu schützen. Beachtlich sind bei allen Maßnahmen der Schutz der Einzeldenkmale und des Denkmalensembles, besonders der großflächig vorhandenen Fachwerkkonstruktion.

In wiederholt von Bauwilligen angefragten Gebieten Quedlinburgs, z. B. am Galgenberg, in der Westerhäuser Str./Bornholzweg-Siedlung sowie zwischen Weinbergweg und Halberstädter Str., war die Schaf-

fung von Baurecht bisher kaum möglich. Dies führte in der Vergangenheit verstärkt zu Unverständnis und Ärger bei den Betroffenen bzw. in der Folge zu Wegzügen aus Quedlinburg.

Zum Wohnungsbestand wurden nach der „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ (s. Anlage) neue Entwicklungsflächen an folgenden Standorten für den Planzeitraum begründet:

Q 1	Erwin-Baur-Str. (nach Abbruch MFH, Neubau EFH)	20 WE	1,4 ha
Q 2	Klopstockweg (Revitalisierung ehem. Gewerbefläche, MFH)	20 WE	1,0 ha
Q 3	Klopstockweg/Bergstr. (Abbruch ehem. Gewerbe/Industrie)	12 WE	0,8 ha
Q 4	Wohngebiet Weyhegarten (2019/2020 fertiggestellt, MFH)	56 WE	1,3 ha
Q 5	Freizeit-, Sport- u. Erholungsareal Lindenstraße (EFH)	8 WE	1,2 ha
Q 6	Harzweg 12 (Brauns Quartier, 2019 im Bau, MFH)	93 WE	1,3 ha
Q 7	Galgenberg, (Ergänzung von Altbestand, EFH)	95 WE	8,7 ha
Q 8	Wohnquartier Wipertistift (auf Abbruchfläche, RH und MFH)	41 WE	1,0 ha
Q 9	Westerhäuser Str. (Restflächen am Berg, Verdichtung, EFH)	34 WE	2,4 ha
Q 10	Bornholzweg-Siedlung (Restflächen am Berg, EFH)	26 WE	1,6 ha
Q 11	Grüntalsweg (Restflächen zwischen Siedlungsteilen, EFH)	6 WE	0,5 ha
Q 12	Kleiweg (Restfläche im Siedlungsbereich, EFH)	5 WE	0,5 ha
Q 13	Taubenbreite (Restfläche im Siedlungsbereich, EFH)	12 WE	0,7 ha
Q 14	Halberstädter Str. (Restflächen am Berg, Verdichtung, EFH)	100 WE	10,0 ha
Q 15	Moorhof (Umnutzung ehem. Landwirtschaftshof, EFH, (M))	8 WE	0,6 ha
Summe		536 WE	33,0 ha

Im Vergleich zur „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ wird wegen hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen auf die bauliche Entwicklung am Standort Galgenberg-Nord (ca. 4,7 ha) verzichtet. Damit verkleinert sich die Fläche Q7 (Galgenberg) auf 4,0 ha. Als Ersatz werden Flächen zwischen der Blankenburger Straße und der Taubenbreite für eine langfristige, städtebauliche Entwicklung (ca. 14,0 ha) geprüft. In der Summe ergeben sich für die Kernstadt abweichend von der „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ damit  $(33,0 - 4,7 + 14,0 \text{ ha}) = 42,3 \text{ ha}$  Wohnbauflächen.

Die Darstellung im FNP entspricht auch der derzeitigen Abgrenzung des zentralen Ortes gemäß der Fortschreibung des REPHarz.

### Ortsteil Stadt Gernrode

Der Ortsteil Stadt Gernrode hat mit seiner Prägung als Erholungsort nur die Wohnnutzung und die Besonderheiten der Erholungsfunktion im Eigenbedarf zu gewährleisten. Angesichts einer relativ stabilen Wohnbevölkerung sind bauliche Entwicklungsflächen damit auf Einzelstandorte beschränkt.

Wie in der Kernstadt Quedlinburg sollen im OT Stadt Gernrode punktuelle Verdichtungen im Bestand und Lückenschließungen bevorzugt den Eigenbedarf regeln. Umnutzungen sind ebenfalls der Privatvermietung von Wohnraum für Urlauber geschuldet. Für bauliche Erweiterungen sind u.a. zu berücksichtigen:

- Reserven bei großen Grundstücken, z.B. am Ortsrand mit bauplanerischen Regelungen

- besondere Baugrundverhältnisse und Beschränkungen
- vielfach hängiges Gelände, damit Probleme der Verdichtung und Erschließung
- die weitgehende Nutzung der bestehenden Erschließung.

Topografisch bedingt zwingt sich die bestehende Altbausubstanz zwischen Bahnlinie und Harzkante mit noch nutzbaren Talauläufern bis zu den Waldansätzen.

Gegenüber den FNP 1997/2003 sind in den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode mehrere ehem. gemischte Bauflächen aktualisiert als Wohnbauflächen dargestellt, da die charakteristische Wohnnutzung überwiegt.

Der örtliche Bestand an Wohnbauflächen konzentriert sich damit auf:

- Wohnlagen nördlich und südlich der Osterallee,
- Wohnbauflächen entlang der Rathenaustraße,
- Gebiete zwischen E.-Thälmann-Str. und Steinbergstraße, bis in das Hagental.

Im FNP ausgewiesene Entwicklungsflächen beschränken sich gemäß „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ (s. Anlage) für den Planzeitraum auf:

G 1	Amselweg (im FNP 1997 = W und Teil des SO Schule, EFH)	20 WE	3,0 ha
G 2	Am Schwedderberg (Verdichtung von W und ehem. Gemeinbedarf)	10 WE	1,0 ha
G 3	Wassertorstraße (Verdichtung mit EFH, im FNP 1997 bisher M)	20 WE	1,1 ha
G 4	Jacobsgarten (Verdichtung mit MFH, besonderes Wohnen, bisher M)	50 WE	1,0 ha
G 5	Südöstlich Otto-Francke-Str. (Abrundung Osterberg, EFH)	20 WE	1,8 ha
Summe		120 WE	7,9 ha

Auf die nördliche Abrundung am Standort Osterfeld wird wegen schwierigem Baugrund (Vernässung, Baugrundsicherung, siehe Abs. 4.12.2) verzichtet. Damit entfällt der Standort G5 mit 1,8 ha. Dafür sind Wohnbauflächen westlich vom Schulstandort Hagenberg in Ergänzung von G1 (ca. 1,6 ha) im FNP dargestellt. In der Summe ergeben sich damit  $(7,9 - 1,8 + 1,6 \text{ ha}) = 7,7 \text{ ha}$ .

Die Standorte sind überwiegend Flächenpräzisierungen zum FNP 1997. Zusätzlich zu den bisher im FNP dargestellten Bauflächen (überwiegend W, M, SO) wird im Planzeitraum nur die Erweiterung des Hagenberges mit ca. 4,6 ha Wohnbaufläche entwickelt.

Das entspricht den Zielen der Raumordnung und der Teilfortschreibung des REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“.

#### Ortsteil Bad Suderode

Im Ortsteil Bad Suderode ist ein Teil der gemischten Bauflächen (FNP 2003) nun als Wohnbauflächen dargestellt. Grund sind die mehr oder weniger stark ausgeprägten Wohnnutzungen im Bestand und die auf Wohnnutzung orientierte Entwicklungsabsicht in den betreffenden Ortslagen.

Erhebliche störende Einflüsse durch Fremdnutzung und dem Wohnen abträgliche Immissionen wurden im Bestand nicht festgestellt. Als sich entwickelnder Erholungsort sind dem Wohnen störende Einflüsse für den Ortsteil auch künftig nicht akzeptabel.

So konzentriert sich die Darstellung der Wohnbauflächen im OT Bad Suderode auf:

- Zentrale Ortslagen östlich und westlich der Brinkstraße, mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bauzeilen
- Innerörtliche, bestehende Wohnbauflächen zwischen der Friedrichsdorfer Str. und der Schwederbergstraße
- Wohnlagen nördlich und südlich der Stecklenberger Straße

Auch im OT Bad Suderode sind im Planungszeitraum weitere Wohnbauflächen vorrangig im Bestand durch Leerstands-beseitigung, Umnutzung sowie Verdichtung und Lückenschluss geplant. Die „Bedarfs-ermittlung für Wohnbauflächen“ (Anlage) berücksichtigt als Wohnbauflächen im Planzeitraum:

BS 1	Nordhäuser Heerstr./Gartenstr. (ehem. Gemeinbedarfsfläche-Hotel, EFH)	4 WE	0,7 ha
BS 2	Gartenstr. (Hinterland der Wohnbaufläche, EFH)	6 WE	0,7 ha
BS 3	Zwischen Feldrain u. Gartenstr. (Im FNP 2003 Entwicklungsfläche W, EFH)	7 WE	1,9 ha
BS 4	Nordhäuser Heerstr./Gartenstr.-Süd (ehem. Gemeinbedarf-Schule/Sport)	10 WE	1,8 ha
BS 5	Östliche Bogenstr. (im FNP 2003 = M, Verdichtung EFH)	7 WE	0,7 ha
Summe		34 WE	5,8 ha

Von diesen ca. 5,8 ha Flächen zur Wohnbauentwicklung sind ca. 4,3 ha (75 %) bereits im FNP 2003 als Bauflächenentwicklung (W, M und Gemeinbedarf) enthalten. Die Neubebauung begrenzt sich auf den örtlichen Bedarf. Im Vergleich zur „Bedarfs-ermittlung für Wohnbauflächen“ wird nur die bisher geplante Erweiterung gemischter Bauflächen (FNP 2003) für die Fläche BS 3 zwischen Feldrain und Chaussee-straße (L 241) als Wohnbaufläche zur langfristigen Entwicklung dargestellt.

Das entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung.

In der weiteren Ortsentwicklung ist die Erhaltung der historischen Besonderheiten der Kur- und Bäder-architektur zu berücksichtigen.

### Ortsteil Quarmbeck

Die bisherige Darstellung der Wohnbauflächen im OT Quarmbeck wird entsprechend der demografi-schen Entwicklung Quedlinburgs deutlich reduziert und konzentriert sich auf das unmittelbare Ortszent-rum an der Straße des Friedens und Bereiche an der Suderöder Chaussee.

Ab 2017 erfolgten entsprechend dem fortschreitenden Leerstand im OT mehrere Abbrüche an Wohn-gebäuden der ehemaligen Kasernen entlang der Otto-Lilienthal-Str..Durch innerörtliche Wohnungsum-züge ist eine weitere Reduzierung der verbleibenden Wohnungen vorgesehen. Zur Erreichung eines nachhaltigen Wohnungsbestandes wurden auch leerstehende Plattenbauten in den Rückbau einbezo-gen.

Die im FNP 1998 ausgewiesenen Erweiterungsflächen werden in der Entwicklung nicht mehr verfolgt. Das betrifft ca. 17,3 ha Wohnbauflächen:

WQ1 (Quarmbeck-Ost und Erweiterung an der Str. des Friedens)	ca. - 14,1 ha
WQ2 (Quarmbeck-Süd)	ca. - 1,2 ha
WQ3 (Quarmbeck-Südost)	ca. - 2,0 ha

Die verbleibenden Wohnbauflächen im OT Quarmbeck (13,7 ha) befinden sich zum Großteil auf Ab-bruchflächen (ehemals zu Wohnungen umgebaute Kasernen). Die Darstellung (W) wird für den Plan-zeitraum beibehalten und ist mit dem Wohnflächenbedarf der weiteren gewerblichen Entwicklung im OT

verbunden.

Neue Wohnbauflächen werden im OT Quarmbeck nicht ausgewiesen.

#### Ortsteil Münchenhof

Die Darstellung von Wohnbauflächen im FNP erfolgt im Bestand, entlang der bestehenden Wohnlagen. Für den Ortsteil wird im Planungszeitraum entsprechend der Einwohnerentwicklung gegenüber dem Eigenbedarf kein zusätzlicher Bauflächenbedarf prognostiziert.

Verdichtungen sind im OT Münchenhof standörtlich möglich.

#### Ortsteile Morgenrot und Gersdorfer Burg

In den Ortsteilen Morgenrot und Gersdorfer Burg sind keine Wohnbauflächen im FNP ausgewiesen. Die bestehenden Wohnhäuser werden durch z. T. große Baukörper der Landwirtschaft und gewerblicher Nutzungen ergänzt. Eine räumliche Trennung der bestehenden und im Planzeitraum vorgesehenen Baustrukturen erscheint nicht zweckmäßig.

Daher werden in den betreffenden Ortsteilen gemischte Bauflächen dargestellt.

### **4.1.2 Gemischte Bauflächen (M)**

Gemischte Bauflächen bieten in der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit zur Festsetzung von Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten und Kerngebieten. Mischbauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. landwirtschaftlichen Betrieben. Dabei ist eine gleichberechtigte Mischung zwischen Wohnen und gewerblicher/landwirtschaftlicher Nutzung erforderlich.

- *Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*
- *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*
- *Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.*
- *Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur*

Die Darstellungen der gemischten Bauflächen entsprechen zu großen Teilen dem Bestand. Die flächige Ausdehnung einiger gemischter Bauflächen (M) wurde gegenüber den alten FNP deutlich reduziert, da eine Durchmischung der vorhandenen Wohnbebauung mit evtl. störendem Gewerbe weder gegeben noch gewollt ist.

Entsprechend des Bestandes und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung werden Teile der zentralen Ortskernbereiche als gemischte Bauflächen dargestellt. Damit sollen die vorhandenen, ge-

gemischten Strukturen von Kernstadt und Ortsteilen gesichert und entsprechende Versorgungsfunktionen erhalten und gestärkt werden, wenn ein gewisses Störpotenzial vorhanden ist bzw. für möglich erachtet wird. Die Bereiche erstrecken sich im Wesentlichen entlang der Haupterschließungsstraßen der Ortsteile. Im OT Bad Suderode wurden hauptsächlich straßenbegleitende Flächen entlang der L 239 ausgewiesen, um den Bestand an Geschäften und Dienstleistungen zu stärken sowie infrastrukturelle Entwicklungen zu fördern.

#### In der Kernstadt Quedlinburg konzentrieren sich gemischte Bauflächen auf Gebiete

- entlang der Haupt- und Einkaufsstraßen der historischen Innenstadt und der Weststraße,
- nördlich der Lindenstraße und Teilen der Wallstraße,
- am Bodebogen zwischen Harzweg, Bahnhofstraße und Neuer Weg,
- entlang der Kaiser-Otto-Str. und der Zwergkuhle,
- südlich von Klopstockweg, Rambergweg, sowie
- im östlichen Stadtgebiet, nahe der Bahnlinie, zwischen Bode, Magdeburger Straße und Goezestraße.

Die nordöstlich vom Julius-Kühn-Institut, an der Erwin-Baur-Straße, befindlichen drei Lagerhallen (ehemals im Sondergebiet für Samenzüchtung und Forschung) werden als landwirtschaftliche Lagerhallen für Getreide genutzt. Geplant ist die Aufgabe der Nutzung. Zur Entwicklung der Teilfläche unabhängig von Landwirtschaft bzw. Sondernutzung erfolgte daher eine Darstellung als gemischte Baufläche (M).

#### Im Ortsteil Stadt Gernrode:

- Teilflächen westlich der Quedlinburger Str. und südlich der Gernröder Str.
- Südlich vom Bahnhof
- Im zentralen Bereich entlang der Marktstraße und Nebenstraßen bis zum Jacobsgarten
- Bis zur Wassertorstraße und Quartieren nördlich der Stiftskirche

Zur Zentrumsbildung im Jacobsgarten sind künftige Funktionserweiterungen des bestehenden Verbrauchermarktes innerhalb der gemischten Bauflächen vorgesehen. Im Zusammenhang mit angrenzenden Wohnnutzungen sollten verträgliche Nutzungskonzepte des Einzelhandels geprüft werden.

#### Im Ortsteil Bad Suderode:

- Bereiche entlang der Chausseestraße,
- innerörtliche Abschnitte mit Läden und Dienstleistungen entlang der Bahnhofstraße und Brinkstraße,
- sowie die zentralen Bereiche am Markt

#### Kleinere Ortsteile: Quarmbeck, Münchenhof, Morgenrot, Gersdorfer Burg:

In den kleinen Ortsteilen sind die Hauptnutzungsbereiche mit Landwirtschaft und angrenzendem Gewerbe sowie Wohnflächen als gemischte Bauflächen wie folgt dargestellt:

- OT Gersdorfer Burg - gesamter, östlicher Landwirtschafts- und Wohnbereich
- OT Morgenrot - westlicher Ortsteil mit Wohnbebauung und ehem. Haftanstalt

Im OT Quarmbeck sind keine gemischten Bauflächen (M) im zentralen Bereich dargestellt. Gewerbliche Ansätze sind nicht störend gegenüber dem örtlich sehr aufgelockerten Wohnen.

#### Standorte zur Nachverdichtung bzw. Revitalisierung auf gemischten Bauflächen:

Standorte zur Nachverdichtung bzw. Revitalisierung auf gemischten Bauflächen sind z.B. am:

- Klopstockweg (Abbruchflächen ehem. gewerblicher Nutzungen, Kernstadt)
- Möhrenstieg (z.T. ungenutzte Wohnbausubstanz an der Bahnlinie, Kernstadt)
- Westerhäuser Str. (südlich der Kleisiedlung, Kernstadt)
- Zwischen Häuschenstr./Wassertorstr. (z.T. Gewächshäuser, Splitterflächen, OT Stadt Gernrode)
- Südlich Gernröder Str. (z.T. bis zur ehem. Bahnlinie, OT Stadt Gernrode)
- Chausseestraße (OT Bad Suderode)

Im FNP sind in allen Ortsteilen insgesamt 143,7 ha gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Dies ist gegenüber den bisherigen FNP (1997, 1998, 2003) eine Reduzierung um ca. 123,6 ha.

### **4.1.3 Gewerbliche Bauflächen (G)**

*Gewerbliche Bauflächen umfassen Gewerbegebiete oder Industriegebiete.*

- *Gewerbegebiete dienen gem. § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*
- *Industriegebiete dienen gem. § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

### **Bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen**

Die Welterbestadt Quedlinburg ist ein regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort. Als Mittelzentrum bildet die Stadt für ihr Einzugsgebiet das Zentrum regionaler Produktionsstätten mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot und vielfältigen, arbeitsplatzorientierten Stadt-Umland-Beziehungen. Die Stadt hat durch die Festlegung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen vom Land den Planungsauftrag, für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung angemessene Industrie- und Gewerbeflächen bereitzustellen.

Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist durch bestehende Restriktionen jedoch eingeschränkt. Das sind z.B.:

- Überschwemmungsflächen in der Bodeaue
- Status der UNESCO Weltkulturerbestadt mit schützenswerten Flächen und Sichtachsen
- angrenzende naturschutzrechtlich gesicherte Bereiche
- landwirtschaftliche Flächen, die der Saatgutvermehrung dienen und/oder ein hohes natürliches Ertragspotential aufweisen.

Somit sind größere Flächenentwicklungen stark begrenzt und voraussichtlich planungsintensiv. Gewerbliche Bauflächen wurden daher entsprechend des Bestandes und den präzisierten Entwicklungsabsichten im Planzeitraum entwickelt.

Im vorliegenden FNP werden 169,6 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Größe reduziert sich gegenüber den FNP 1997, 1998, 2003 (267,8 ha) um ca. 98,2 ha. Die Hauptstandorte liegen in der Kernstadt Quedlinburg und im OT Stadt Gernrode.

Entsprechend der landespolitischen Orientierung für das Mittelzentrum Quedlinburg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung sind die gewerblichen Entwicklungen nahe bedeutsamer Verkehrsstrassen verortet.

Daraus ergeben sich neben lukrativen Standorten der Neuansiedlung/Erweiterung von (G) weitere Möglichkeiten zur Umsiedlung störender Gewerbe aus den Innenstadtbereichen, der Minderung der Verkehrsbelastung, insbesondere durch Schwerverkehr, sowie Minderung der Umweltbelastung.

Größere gewerbliche Bauflächen (G) an bedeutsamen Verkehrsstrassen sind:

- Magdeburger Straße nahe der A 36 und L 66
- Auf den Steinen direkt an der L 242 (OT Stadt Gernrode)
- Quarmbeck an der OU Quedlinburg, zwischen L 242 und L 239 (OT Quarmbeck)

Für die Welterbestadt Quedlinburg ist die Entwicklung von GI/GE an den o.a. Standorten, besonders in verkehrsgünstiger Lage, unerlässlich für Betriebsansiedlungen und damit finanzielle Verbesserungen durch Gewerbesteuern, Schaffung von Arbeitsplätzen und Minderung von Sozialausgaben. Da durch Industrie ein Vielfaches an Arbeitsplätzen im Vergleich zur Landwirtschaft geschaffen wird, muss die Abwägung der Stadt oft zugunsten der Industrie ausfallen, besonders da im Vergleich zu den benachbarten Mittelzentren ein überdeutlicher Aufholbedarf besteht.

Allerdings soll wegen standörtlich bestehender, hochwertiger Zuchtflächen für die Landwirtschaft und hohem Erschließungsaufwand der Standort „Stobenberg“ im Planungszeitraum nicht entwickelt werden. Wertvolle Landwirtschaftsflächen bleiben damit erhalten.

Grundlage ist der Stadtratsbeschluss vom 03.12.2020. Der Stadtrat hatte Bedenken bezüglich der ökologischen Auswirkungen des Projekts und der Vernichtung hochwertigen Ackerlandes. Darüber hinaus steht auch zu befürchten, dass die Errichtung eines Industriegebietes auf dem exponierten Stobenberg negative Auswirkungen auf denkmalrechtlich geschützte Sichtbeziehungen haben könnte. Die Flächen G Quedlinburg-Nord (ca. 38,5 ha) wurden im Vorentwurf dieses Flächennutzungsplanes kontrovers bewertet und werden für den Planungszeitraum deshalb nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine vorhaltende Angebotsplanung und evtl. Konflikte mit regionalen Entwicklungszielen werden damit vermieden.

Das GE/GI „Auf den Steinen“ im OT Stadt Gernrode befindet sich im 2. Bauabschnitt der Besiedlung.

Für das GE/GI Quarmbeck sind seit einiger Zeit wegen befürchteter Sichtbeeinträchtigungen zum Weltkulturerbe nur gewerbliche Nutzungen mit abgeschwächter Intensität und Höhe in Planung. Derzeit wird durch eine 3D-Visualisierung die Bebaubarkeit der Fläche mit Industriebauten geprüft. Die verbindliche Bauleitplanung erweist sich auch wegen anderer Schutzgüter als aufwendig.

Nach Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz sind die potenziellen und derzeit von der Stadt beplanten gewerblichen Bauflächen in Quarmbeck in die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums bzw. als „Schwerpunktstandort Industrie/Gewerbe am Zentralen Ort“ in der Teilfortschreibung der zentralen Orte einbezogen.

### Kernstadt Quedlinburg

Als gewerbliche Hauptstandorte sind im FNP dargestellt:

- Industrie- und Gewerbegebiete im nordöstlichen Stadtgebiet, die zum großen Teil nach 1990 entwickelt wurden. Standorte sind: „Am Bicklingsbach“ und „Magdeburger Straße“. („Am Bicklingsbach“ bestehen Emissionsbeschränkungen wegen Lärmschutz zum Friedhof, daher Empfehlung zur Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde beim LK Harz),
- historisch entstandene und gewachsene Gewerbeflächen entlang der Quedlinburger Eisenbahn, südlich der Bode, am Klopstockweg, Rambergweg und nach 1990 am Neinstedter Feldweg,
- Flächen südlich vom Moorberg, am Knoten Gernröder Chaussee/Suderöder Chaussee,
- Vor dem Gröperntor (Perga-Chem GmbH).

Der Bereich Klopstockweg/Rambergweg besteht aus Gemengelagen unterschiedlicher Nutzer mit unterschiedlichen Schutzansprüchen. Bei Nutzungsänderungen und gewerblichen Neuansiedlungen sind die bestehenden Schutzansprüche der Anlieger zu prüfen und im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu berücksichtigen.

Der Standort Perga-Chem GmbH (Vor dem Gröperntor) wird als gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter gewerblicher Entwicklung bewertet und im FNP neu als (G) dargestellt. Mit angrenzenden Wohnbauflächen besteht eine Gemengelage und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Hier existiert gem. Stellungnahme des LK Harz (27.01.2017) ein erhöhtes Gefährdungspotenzial zur Freisetzung von Gefahrstoffen. Trotz Überwachungstätigkeit der dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (StörfallVO) unterliegenden Anlage besteht ein Restrisiko bezüglich schwerer Unfälle. Die Näherung einer gewerblichen Baufläche direkt an eine Wohnbaufläche entspricht grundsätzlich nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Hierbei handelt es sich jedoch aufgrund des langjährigen Bestands des Störfallbetriebs in unmittelbarer Nähe von Wohngebäuden um eine gewachsene, besondere städtebauliche Situation.

Die Darstellung als G folgt damit der Empfehlung des Landkreises Harz.

Entlang der Quedlinburger Bahnlinie wurden ab 1990 an mehreren Standorten ehemalige, z.T. stark emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe durch Standortaufgabe sowie Um- und Nachnutzung von Flächen/Gebäuden in Dienstleistungen und Handelseinrichtungen umgenutzt.

Standorte sind:

- Baumarkt an der Stresemannstraße/Bahnhof (Darstellung M)
- Finanzamt Quedlinburg am Klopstockweg (Darstellung Gemeinbedarf)
- Mettehof mit diversen Handelseinrichtungen (Darstellung SO, großflächiger Einzelhandel)

Durch die veränderten Nutzungen erfolgte im FNP damit eine Reduzierung der innerörtlichen, gewerblichen Bauflächen.

Entlang der Quedlinburger Bahnlinie sind weiterhin Planungen der Um- und Nachnutzung bestehender gewerblicher Bauflächen, wie ehem. Union-Gelände und ehem. Industriewerk Reulecke, für eine vertretbare gewerbliche Ansiedlung beabsichtigt. Hier sind vertiefende Untersuchungen zur Reaktivierung alter Gewerbebestände notwendig, die die vorhandene Bausubstanz, die Nähe zu schützenswerten Nutzungen und verkehrstechnisch machbare Lösungen beinhalten.

Im Planzeitraum sind in der Kernstadt Quedlinburg ca. 16,1 ha gewerbliche Bauflächen zur Entwicklung vorgesehen. Das sind:

- Geplante Erweiterungen der GI/GE Magdeburger Straße, zwischen 380 kV-Trasse und Querung der B6 (z.T. Höhenbeschränkungen durch Stromtrasse)

Der ehemals geplante Industriestandort „Am Stobenberg“, nördlich der A 36, nahe der K 2361 Richtung Gatersleben (ca. 88,0 ha, an der nördlichen Gemarkungsgrenze) wird für den Planzeitraum zwecks Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen nicht dargestellt. Begründung: Stadtratsbeschluss, Bedenken zur ökologischen Verträglichkeit, Erhalt hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen sowie denkmalpflegerische Aspekte (siehe auch weiter oben).

Die Standorte für GE/GI an der Magdeburger Straße und in Quarmbeck erfüllen die Vorgaben der Landesplanung LSA nach großflächigen Gewerbeansiedlungen entlang der überregionalen Entwicklungsachse (LEP 2010 LSA).

Die Hauptflächen gewerblicher Entwicklungen orientieren sich wegen der vorherrschenden westlichen Windrichtungen und der guten überregionalen Verkehrsanbindung (A 36, L 66) im Nordosten und südlich der Kernstadt Quedlinburg. Höhenbegrenzungen zum Schutz des Welterbes und großflächige archäologische Fundstätten erschweren die Gewerbeentwicklung. Mit der Ortsumfahrung Quedlinburg Süd-Ost (L 66) hat sich die Verkehrsanbindung und damit die Attraktivität der südlich vom OT Quarmbeck gelegenen Bauflächen erhöht, trotz örtlich schützenswerter Biotopflächen, Trinkwasserschutz und der beachtlichen Südeinsicht in das Welterbegebiet.

#### Ortsteil Stadt Gernrode

Es werden ausschließlich bereits bestehende gewerbliche Bauflächen in den FNP übernommen:

- Ab 1990 entwickelte Gewerbegebiete „Auf den Steinen“, im Norden des OT Gernrode, westlich an die L 242 angrenzend und von dieser erschlossen, ca. 12,6 ha + nördliche Erweiterung Bebauungsplan „Auf den Steinen II“ ca. 11,6 ha, Summe = ca. 24,2 ha
- Flächen am Bahnhof, ca. 4,3 ha
- G-Fläche Köhlerei, nahe Sternhaus (Reduzierung um ca. 2/3 (- 3,7 ha) auf ca.1,1 ha.

Besonders im GE/GI „Auf den Steinen“ sind im Planungszeitraum Verdichtungen vorgesehen. Ehemalige SO-Flächen „großflächiger Einzelhandel“ wurden in gewerbliche Bauflächen einbezogen, da die Stadt Gernrode seit 2018 kein Grundzentrum ist. Der Standort profitiert mit dem (G) Quarmbeck gemeinsam von der Ortsumfahrung Quedlinburg Süd-Ost.

#### Ortsteil Quarmbeck

Für das ehemalige Militärgelände südlich des Ortsteils Quarmbeck wurden bereits nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte (1994) erste Planungen zur teilweisen Nachnutzung geprüft, aber wegen hoher Investitionskosten zur Erschließung und fehlender Ortsumgehung zurückgestellt. Ehemalige Militärlagen sind großflächig beseitigt und seit Fertigstellung der Ortsumfahrung Quedlinburg besteht eine direkte Anbindung an das regionale Fernstraßennetz der L 239 und L 242 bis zur A 36. Damit bestehen verbesserte Bedingungen für eine industriell-gewerbliche Nutzung. Konkrete Bauleitplanungen sind dazu in Arbeit. Im FNP wird dargestellt:

- Industrie- und Gewerbebestandort Quarmbeck, südlich vom OT Quarmbeck, ca. 46,6 ha (Teilfläche SO-Lagerung und Behandlung von Abfällen, ca. 7,7 ha)

Gegenüber dem FNP 1998 (84,8 ha) erfolgt mit der Neudarstellung eine Reduzierung gewerblicher Bauflächen im Ortsteil um ca.38,2 ha.

Für die weitere Planung und Realisierung werden zur Standortprüfung u.a. empfohlen:

- Sichtachsen mit standörtlich möglicher Höhenentwicklung von Baukörpern
- Einfluss von Beleuchtung/Werbung auf das Welterbe Quedlinburg aus südlicher Richtung
- Biotopschutz
- Trinkwasserschutzgebiet

#### Ortsteil Morgenrot

Als gewerbliche Bauflächen werden zur Sicherung der Nutzung im Bestand dargestellt:

- - Getränkegroßhandel und Recyclingpark                      nördlich der L 85

### **4.1.4 Sondergebiete (SO)**

Die Stadt Quedlinburg verzichtet auf die allgemeine Darstellung von Sonderbauflächen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO. Zum Schutz des Welterbes und der jeweils standörtlichen, städtebaulichen Situation erscheint eine genauere Definition der Nutzungen in Form von Sondergebieten mit der betreffenden Zweckbestimmung erforderlich. Damit kommen Sondergebiete gem. §§ 10 und 11 BauNVO in Frage.

Die im Planungszeitraum vorgesehene Zweckbestimmung ist durch Einschrieb im jeweiligen Sondergebiet erfolgt und signalisiert so die mögliche bauliche Nutzung.

Die dargestellten Sondergebiete wurden aus dem Bestand und den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen mit Nutzungsanforderungen entwickelt. Dabei wurden Flächenabgrenzungen und Zweckbestimmungen gegenüber bisherigen Planungen präzisiert. Besondere Aspekte der Verortung sind dabei Verträglichkeiten mit dem Flächendenkmal, infrastrukturelle Sicherungen zur Daseinsvorsorge und touristische Entwicklungen der Welterbestadt Quedlinburg. Die durch Einschriebe dargestellte Bandbreite baulicher Nutzungen ist beabsichtigt, um lagebedingte, städtebauliche Entwicklungen zu fördern und potenzielle Investoren nicht zu stark einzuschränken.

Im FNP sind insgesamt 173,3 ha Sondergebiete dargestellt. Das ist eine Reduzierung gegenüber den Darstellungen in den FNP 1997/1998/2003 um 107,3 ha.

#### **Sondergebiete, die der Erholung dienen**

*Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen gem. § 10 BauNVO insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplätze in Betracht.*

Die Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind aus dem Bestand dargestellt. Zusätzlich wird in der Kernstadt Quedlinburg, an der Lindenstraße, eine Grünfläche zum SO-Gebiet - Erholung entwickelt. Sie dient als Sport- und Erholungsareal mit Badstandort und ergänzenden Nutzungen.

#### Kernstadt Quedlinburg

Lindenstraße

Freizeit+Sport (Sport- u. Erholungsareal), mit Freibad, Ruderteich, Bungalows, Campingplatz u. vorhandenen Sportplätzen, Pkw-Stpl., Service-Gebäude

Das Sport- und Erholungsareal Lindenstraße beinhaltet neben den bestehenden Sportplätzen und deren Funktionserweiterung ein Freizeitbad (u.a. 25m-Becken) mit Freiflächen und Infrastruktur, Bungalows und einen Zeltplatz. Die Fläche ist insgesamt ca. 7,7 ha groß und liegt z.T. im Überschwemmungsgebiet der Bode. Die 17. Änderung des FNP und der Bebauungsplan Nr. 48 haben die Hochwasser-Thematik sowie die Zulässigkeit der Nutzungen ausführlich behandelt und begründen die durchzuführenden Planungs- und Ausführungsmaßnahmen nach Abstimmung mit den beteiligten Behörden.

Nordwestlich vom Abteigarten    Tourismus, Erholung

Bodebreite                                      Erholung (Campingplatz)

Der Standort Bodebreite wird als Campingplatz entwickelt, da die Nachfrage nach Camping und Wohnmobil-Tourismus stark zugenommen hat. Der Standort liegt an der Bode und der Spange des R1 zur Welterbestadt. Zusätzliche Gästeangebote sowie der Rad- u. Freizeitsport werden unterstützt. Derzeit gibt es noch keinen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan. Bisher sind ca. 55 Stellplätze für Camping bzw. Wohnmobile vorgesehen. Weitere 15-20 Campingmöglichkeiten bestehen auf einer Zeltwiese und Autocamping. Zusätzlich sind ein Parkplatz, ein Rezeptionshaus und 3 Campinghütten geplant.

Hochwasserangepasste Bauweisen sollen im Rahmen der Planung geprüft und berücksichtigt werden.

In der Kernstadt Quedlinburg bieten 3 öffentliche Parkplätze zusätzlich mehrere Stellplätze für Wohnmobile mit Grundausstattung (befestigter Standplatz, Strom- und TW-Anschluss, WC sowie Entsorgungsmöglichkeit und Kiosk) an. Das sind die Standorte:

Parkplatz An den Fischteichen                      10 Stpl.

Busparkplatz Marschlinger Hof                      10 Stpl.

Parkplatz am Schlosspark, Wipertstraße              6 Stpl.

Da es sich hierbei in der Hauptfunktion um Parkplätze mit einer größeren Anzahl öffentlicher Pkw-Stellflächen handelt, wird auf eine Darstellung als Sondergebiet verzichtet.

#### Ortsteil Stadt Gernrode

Am Bremer-Damm-Teich                      Erholung (Campingplatz) „Harz-Camp Bremer Teich“, am Nord- und Südufer des Bremer-Dammteiches (Badesee), 160 Plätze, vorrangig Dauercamper, 15 Ferienhäuser, Herberge (40 Betten), Sanitäranlagen, Kiosk, Gastronomie,

Am Bückeberg                                      Erholung (Wochenendhäuser)

Osterhöhe, am Waldrand                      Erholung (Wochenendhäuser)

Haferfeld, an der L 243                      Erholung (Wochenendhäuser) und Erholung (Freizeit, Erholung, Tourismus, Sport)

Am Sternhaus                                      Erholung (Ferienhotel, Ausflugsstätte)

Viktorshöhe                                      Erholung

Der Standort Viktorshöhe soll im Planzeitraum möglichst durch Umnutzung und verträgliche Infrastruktur wieder ein lohnendes Wanderziel als Erholungs- und Verweilort werden.

#### Ortsteil Bad Suderode

An der Jägerstraße                              Erholung (Ferienhaus, VB 08 „Harzer Feriengarten“)

Die z. T. kleinteiligen Sondergebiete für touristische Flächen befinden sich auf bereits bebauten und teils brachliegenden Grundstücken. Gemäß des Regionalen Entwicklungsplanes Harz gehören Harz und Vorharzländer zu den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung, in denen diesen beiden Funktionen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Die touristische Entwicklung liegt auch im Interesse der Welterbestadt Quedlinburg. Dabei wird bewusst auf bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen zurückgegriffen, um dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen und unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Die Fläche nördlich des Osterteiches geht auf einen Stadtratsbeschluss vom 03.12.2020 zurück und soll der Entwicklung des bestehenden Tourismusstandortes Osterteich dienen.

Die Darstellung des SO Tierhaltung entspricht der Zuarbeit der Firma Ferkelhof Kruse KG und berücksichtigt deren Erweiterungsbedarf.

### Sonstige Sondergebiete

*Als sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für diese Gebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen. Es kommen insbesondere in Betracht: Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschul-, Klinik-, Hafengebiete sowie Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.*

Bestehende und geplante sonstige Sondergebiete gliedern sich in der Welterbestadt Quedlinburg in:

#### Kernstadt Quedlinburg

An der Wipertikirche	Bildung, Kultur, Veranstaltungen
Gemarkungsgrenze nach Ditfurt	Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau und Technik
Gernröder Chaussee/Erwin-Baur-Str.	Samenzüchtung und Forschung (Julius-Kühn-Institut)
Liebfrauenberg, Teil der Deponie	Photovoltaik
Kleisiedlung	Photovoltaik
Neinstedter Feldweg, 2x	Photovoltaik
Westlich der K 1360	Tierhaltung sowie Tank- und Rastanlage
östlich der Wipertistraße	Freizeit / Bildung (Ökogarten)
westlich der Wipertistraße	Tierheim
Westerhäuser Straße	Hotel
Beidseitig des Knotenpunktes von A 36 und B 79	Photovoltaik
An der Walze	Hotel

Für größere Handelseinrichtungen und begleitende Shops/Dienstleistungen sind dargestellt:

Am Weyhegarten	Großflächiger Einzelhandel (Edeka)
An der Magdeburger Straße	Bau- und Gartenmarkt (Hellweg)
Am Bicklingsbach	Großflächiger Einzelhandel
An der Rathenaustraße	Großflächiger Einzelhandel (Kaufland)
Am Neinstedter Feldweg	Großflächiger Einzelhandel, Freizeit
Am Harzweg / Gernröder Weg	Großflächiger Einzelhandel (Mettehof)

Der ehemals geplante Golfplatz im Grüntal der Kernstadt Quedlinburg entfällt. Die Umwandlung großer landwirtschaftlicher Nutzflächen in einen Golfplatz entspricht nicht mehr der städtebaulichen Entwicklungsabsicht.

#### Ortsteil Stadt Gernrode

Der Stubenberg	Hotel/Gaststätte
Ehem. Fritz-Heckert-Heim	Hotel/Erholung
Nördlich Suderöder Str.	Ferienhausgebiet
Am Osterteich, nördlich vom Parkplatz	Tourismus

Wegen erheblicher Zunahme des Individualtourismus und fehlender Kapazitäten wird nördlich vom Osterteich eine SO-Fläche (Tourismus) für Wohnmobilstellplätze mit eventuell späterer Entwicklung zum Campingplatz dargestellt.

Die SO-Fläche nördlich des Osterteiches, die noch nicht versiegelt ist, wurde im Ergebnis eines Stadtratsbeschlusses vom 03.12.2020 ergänzt und dient der Stärkung und Entwicklung der touristischen Funktion des Osterteiches.

Die Förderung des Tourismus steht nach wie vor im Fokus der Welterbestadt Quedlinburg und ihrer Ortsteile, ebenso die Erhöhung des Bekanntheitsgrades und die Herausstellung der Vorzüge Quedlinburgs, insbesondere als attraktives Reiseziel und Tagungs- und Kongressstandort. Das vielfältige Freizeitangebot mit Kultur, Wandern, Wellness, Kulinarik und Shopping bietet für fast alle Zielgruppen ausreichend Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Jedoch muss das Angebot permanent optimiert und ausgeweitet werden. Somit besteht ständig Nachfrage für neue Attraktionen bei Gästen und somit auch Projekte für neue Investoren. Die breitgefächerte Struktur im Übernachtungssegment ermöglicht die Aufnahme vieler Gäste aus allen Zielgruppen und führt auch nicht zuletzt durch das Vorhandensein aller Voraussetzungen für Wander-, Aktiv-, Gesundheits-, Entspannungs-, Kultur-, Romantikurlaub zu einem regelrechten Ansturm. Auch hier ist der Ausbau qualitativ und quantitativ ein laufender Prozess. Eine konkrete Nutzung und Planung ist momentan nicht zu benennen, doch kann man hier die Einschätzung abgeben, dass eine weitere infrastrukturelle touristische Entwicklung nötig ist, um den Gästen auch in Zukunft ein qualitativ hochwertiges Produkt zu bieten und vor allem die Zielgruppen zu erweitern und den Wirtschaftsfaktor Tourismus zu stärken.

Entwicklungen des Einzel- und Fachhandels im Gewerbegebiet Nord, westlich der L 242, (Bau- und Gartenmarkt u.a.) erfolgen innerhalb der gewerblichen Bauflächen. Die Ausweisung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ist wegen fehlender Zentralität des OT Stadt Gernrode nicht möglich und nach Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan für Bestand und Entwicklung nicht erforderlich.

Ortsteil Bad Suderode

Fläche der Paracelsus-Klinik	Kurgebiet
An der Brinkstraße bis Felsenkeller	Hotel/Wellness (ehem. Kurzentrum)

Bei der Überplanung und Bebauung des ehem. Kurzentrums Brinkstraße/Felsenkeller sind folgende Belange besonders zu beachten: Natur- und Landschaftsschutz, Wasserschutzgebiet, einschließlich Heilquelle, Denkmalschutz, Geologie und Waldbestand sowie Umgebungsschutz.

Ortsteil Quarmbeck

Südlich der OU Quedlinburg	Lagerung und Behandlung von Abfällen
----------------------------	--------------------------------------

Ortsteil Morgenrot

Nördlich der L 85	Tierhaltung (Ferkelmastanlage)
-------------------	--------------------------------

In den kleinen Ortsteilen Gersdorfer Burg, Morgenrot und Münchenhof werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung keine Sonderbauflächen ausgewiesen.

## 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die dargestellten Flächen und Einrichtungen besitzen eine besondere Bedeutung für das Mittelzentrum Quedlinburg, die jeweiligen Ortsteile und die nähere Umgebung im Verflechtungsbereich zu benachbarten Mittelzentren. Dazu zählen Anlagen und Einrichtungen für Verwaltung, Bildung, kirchliche, sportliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

Die Anlagen und Einrichtungen sind überwiegend bereits vorhanden und sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Der Fortbestand der dargestellten Anlagen wurde u. a. im ISEK definiert und vom Stadtrat beschlossen. Er entspricht auch der Zielstellung des LEP 2010 LSA und REP Harz, in der Entwicklungsachse mit Landesbedeutung, in der sich Quedlinburg befindet, Infrastruktur zu konzentrieren.

Die ausgewiesenen Flächen und Symbole beinhalten vielfältige Standorte mit Funktionen der zentralen Daseinsvorsorge und des öffentlichen Lebens, mit dem Ziel der Versorgung der Wohnbevölkerung und darüber hinaus.

Aufgrund der geringen Flächengröße der einzelnen Einrichtungen erfolgt die Darstellung häufig nur in Form eines Symbols ohne Flächendarstellung.

### 4.2.1 Öffentliche Verwaltungen

Die dargestellten Standorte mit teilweiser Flächenausweisung für öffentliche Verwaltungen orientieren sich am derzeitigen Bestand und erscheinen für die Gewährleistung administrativer Aufgaben im Planungszeitraum notwendig. Die Standorte werden daher aus dem Bestand übernommen.

Kernstadt Quedlinburg:

- Stadtverwaltung Quedlinburg                      Markt 1, Quedlinburg (Rathaus) z. T. ausgelagerte Funktionen:  
Meldestelle      Markt 2 (Grünhagenhaus) Bauverwaltung      Halberstädter Str. 45

- Finanzamt Quedlinburg                      Klopstockweg 21
- Polizei Quedlinburg                        Schillerstraße 3 (Revierkommissariat)
- Amtsgericht Quedlinburg                    Adelheidstraße 2
- Kommunale Beschäftigungsagentur      KoBa Harz, Regionalstelle, Heiligegeiststraße 7
- Entwicklungsfläche/Stellplätze            am Bahnhof (Rückseite) in Ergänzung Finanzamt

#### Ortsteil Stadt Gernrode

- Verwaltung, Ortsteilbürgermeister      Marktstraße 20

#### Ortsteil Bad Suderode

- Verwaltung, Ortsteilbürgermeister      Rathausplatz 2

### **4.2.2 Schulen**

Wegen demografischer Veränderungen erfolgten innerhalb der Schullandschaft Sachsen-Anhalts in den vergangenen Jahren mehrere Veränderungen, so dass ein Konzentrationsprozess auf weniger Standorte auch in der Welterbestadt Quedlinburg nachvollziehbar ist.

Die dargestellten Schulstandorte sowie deren Flächenausweisung orientieren sich am derzeitigen Bestand und werden für die bildungspolitischen Aufgaben im Planungszeitraum benötigt.

Schwerpunkt der schulischen Bildungsstruktur ist die Kernstadt Quedlinburg mit den Standorten:

- Integrationsgrundschule Am Kleers      Erlenstraße 16
- Grundschule - Marktschule                Marktstraße 8a
- Neustädter Grundschule                    Weberstraße 6b
- Grundschule Am Heinrichsplatz          Heinrichstraße 21
- Sekundarschule Bosseschule              Schulstraße 2
- Sekundarschule Ernst Bansi                Albert-Schweitzer-Str. 19
- Pestalozzischule                              Neuer Weg 24b
- GutsMuths-Gymnasium, Haus Konvent      Konvent 26a
- GutsMuths-Gymnasium, Haus Erleben      August-Bebel-Ring 19
- Kreisvolkshochschule                        Heiligegeiststraße 8

Im Ortsteil Stadt Gernrode wurden Grund- und Sekundarschule sowie die Sine-cura-Schule am Schulkomplex Hagenberg konzentriert.

- Grundschule Gernrode / Bad Suderode      Starenweg 18
- Sekundarschule Hagenberg                Starenweg 20
- Sine-cura-Schule                              Starenweg 19

In den anderen Ortsteilen sind keine Schulstandorte vorhanden bzw. geplant.

Die nachschulische Betreuung der Schulkinder erfolgt in der Regel an den Grundschulstandorten und beinhaltet ein Aufnahmealter vom Schuleintritt bis zur 4. bzw. 6. Klasse. Da die Hortfunktion eine ergänzende Aufgabe der Bildungseinrichtungen beinhaltet, erfolgt keine gesonderte Darstellung im FNP. Standorte für Schulhorte im Planungsraum sind:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Hort an der Marktgrundschule           | Marktstraße 8a            |
| - Hort an der Neustädter Grundschule     | Weberstraße 6b            |
| - Hort an der Heinrichsplatz Grundschule | Heinrichstraße 21         |
| - Hort Integrationsschule Kleers         | Erlenstraße 16            |
| - Hort an der Süderstadt Grundschule     | Albert-Schweitzer-Str. 35 |
| - Hort an der Grundschule Gernrode       | Starenweg 23              |

Als bestehende und zu erhaltende Berufsschulen sind im FNP dargestellt:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Berufsbildende Schule J.P.C. Heinrich Mette | Bossestraße 3   |
| - Berufsbildende Schule                       | Lindenstraße 60 |
| - Berufsbildende Schule                       | Weyhestraße 1   |

Ziel ist es, die vorhandenen Schulstandorte mit den unterschiedlichen Schulzweigen/-angeboten zu erhalten und Entwicklungen zu ermöglichen. Daher werden die bestehenden Schulstandorte im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt.

Die außerschulische Bildung/Ausbildung/Umschulung erfolgt durch unterschiedliche Träger an weiteren Standorten in der Kernstadt Quedlinburg. Wegen wechselnder Standorte und der Symboldichte im Plan erfolgt keine Darstellung im FNP.

### 4.2.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die bestehenden Kirchen und bedeutsame kirchlichen Einrichtungen konzentrieren sich in den drei großen Ortsteilen und werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Damit werden die Standorte langfristig gesichert und Entwicklungen ermöglicht. Im FNP sind die größten Kirchen im Bestand dargestellt:

#### Kernstadt Quedlinburg

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| - Stiftskirche St. Servatii        | Schlossberg 1          |
| - Marktkirche St. Benedikti        | Marktkirchhof 1        |
| - Neustädter Kirche St. Nikolai    | Neustädter Kirchhof 23 |
| - Aegidiikirche                    | Aegidiikirchhof 1      |
| - Wipertikirche                    | Wipertistraße 4        |
| - Johanniskapelle                  | Stresemannstraße 19    |
| - Katholische Kirche St. Mathildis | Neuendof 4             |



- Kita Quarmbeck Otto-Lilienthal-Str. 11
- Kita Süderstadt August-Bebel-Ring-21
- Christliches Kinderhaus Brühlstraße 2 + 9
- Kita Kinderland Bummi Kastanienstraße 1
- Integrative Kita Sonnenkäfer Schneebeerenweg 1
- DRK Kinderkrippe Mini Maxi August-Bebel-Ring 21

#### In den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode:

- Kita Harzzwerge Mühlenstr. 7, OT Bad Suderode
- Kita Gernröder Spatzen Walter-Rathenau-Str. 23, OT Stadt Gernrode

### **Jugendeinrichtungen**

In der Kernstadt Quedlinburg und in einigen Ortsteilen bestehen mehrere Jugendeinrichtungen. Zur Erhaltung und Entwicklung der Jugendarbeit sind im FNP ausgewählte Einrichtungen dargestellt.

- Kulturzentrum Reichenstraße Reichenstraße 1 (im Plan als Bürgertreff)
- Jugendtreff Kleers Kleersstraße 44
- Jugendclub Bad Suderode Schulstraße 18
- Kinder- und Jugendheim Waldstraße 6, OT Stadt Gernrode

Ergänzend sind ohne Darstellung zum Erhalt der Einrichtungen nachfolgend aufgeführt:

- Ev. Jugendzentrum Haltestelle Aegidiikirchhof 4
- Kreis-Kinder- und Jugendring Jasminweg 5
- Ökogarten Wipertstraße (sonstige Sondergebiete)
- Stiftung Evangelische Jugendhilfe St. Johannis Friedrich-Engels-Str. 18, OT Stadt Gernrode
- Jugendclub Gernrode Im Hagen 27, OT Stadt Gernrode

### **Alteneinrichtungen**

In der Kernstadt Quedlinburg und im OT Gernrode bestehen mehrere Alteneinrichtungen. Zum Erhalt einer geeigneten Planübersichtlichkeit und wegen sich ändernder Betreuungsangebote wird auf die vollständige Darstellung im FNP verzichtet.

Wegen ihrer Bedeutung sind als Auswahl nachfolgend aufgeführt:

- AZURIT Seniorenzentrum Lange Gasse 10
- AWO Alten- u. Pflegeheim Am Kleers Gartenstraße 38
- DRK Zum Pölkentor Heiligegeiststr. 10
- Betreutes Wohnen „Wohnanlage am Park“ Bahnhofstr. 8
- DRK-Demenzzentrum Steinweg 57/58, Ballstr. 22 und Steinweg 34
- Proklin Medical Care, Kurzzeitpflege Difturter Weg 24
- Altenpflegeheim „DaHeimSein“ Taubenbreite 1

- Alten- u. Pflegeheim Hagental Hagental 12-16, OT Stadt Gernrode
- DRK Seniorenpflegeheim „Schwedderberg“ Am Schwedderberg 19, OT Stadt Gernrode
- Ambulant betreutes Wohnen „Haus Einetal“ Otto-Franke-Str. 16, OT Stadt Gernrode

### **Bürgerhaus/Stadtteiltreff**

In den Stadtteilen stellen Einrichtungen aller Altersgruppen als Treff- und Kommunikationspunkte eine bedeutsame soziale Komponente dar. Dies sind vielfach Orte für Kultur und Freizeitgestaltung, aber auch Stätten für Sozialarbeit und Bürgerengagement.

Zur Erhaltung und Entwicklung der bedeutsamen Bürgertreffs sind im FNP als Auswahl dargestellt:

- Kulturzentrum Quedlinburg Reichenstraße 1
- Kaiserhof Pölle 34
- Altes Rathaus Marktstr. 20, OT Stadt Gernrode
- Alte Dorfkirche Schulstraße 7, OT Bad Suderode

Diese Flächen werden als Flächen für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, um die jeweiligen Nutzungen langfristig sichern zu können und Entwicklungen zu ermöglichen. Nicht im FNP dargestellt sind kleinere oder zeitweilig am Standort betriebene Einrichtungen, sozialer Nutzung, wie z. B. Kleiderkammern, Tafeln, Sozialkaufhaus. Standorte von Obdachloseneinrichtungen oder Asylantenheime werden als Wohnnutzung bewertet und sind daher ebenfalls nicht gesondert dargestellt.

### **4.2.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Entsprechend der Versorgungsaufgaben des Mittelzentrums Quedlinburg bestehen in der Kernstadt und in Bad Suderode mehrere Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie begleitender Dienstleistungen.

Der Bestand ist zur zweckdienlichen Sicherung der regionalen Versorgungsstruktur zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

Als wesentlicher Standort der bestehenden medizinischen Versorgung ist im FNP dargestellt und soll damit dauerhaft gesichert werden:

- Harzklinikum Dorothea Christiane Erxleben Ditfurter Weg 22-24

Das Klinikum arbeitet im Verbund mit dem Klinikum Wernigerode und gewährleistet in Quedlinburg allgemein- und intensivmedizinischen Behandlungen. Es ist dazu als Zentrum für Darm-, Herz-, Hautkrebs-, Wund- und Traumamedizin im Harz ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der Standortfunktion und seiner weiteren Entwicklung erfolgt die Darstellung flächig als Gemeinbedarf und mit dem Symbol gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Im Ortsteil Bad Suderode besteht eine weitere große Einrichtung, die als Standort der bestehenden medizinischen Versorgung im FNP dargestellt ist und damit dauerhaft gesichert werden soll:

- Paracelsus-Harz-Klinik Paracelsusstraße 1, OT Bad Suderode

Im OT Stadt Gernrode ist zum Erhalt der Einrichtung im FNP dargestellt:

Medizinische Praxis      Otto-Franke-Straße 25

Bauliche Maßnahmen in Näherung der medizinischen Anlagen haben u.a. besonders die uneingeschränkte Erreichbarkeit der Einrichtungen und den Lärmschutz zu beachten.

#### 4.2.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In den Ortschaften befindet sich eine Vielzahl von Flächen und Einrichtungen für sportliche Zwecke.

Schwerpunkte bilden die Einrichtungen für den Schul- und Vereinssport. Regionale Bedeutung haben aber auch Einrichtungen des Volks- und Breitensports. Im FNP sind zwecks Erhaltung dargestellt:

##### Sporthallen

- Bodelandhalle (3-Felder-Sporthalle)      Rambergweg 7
- GutsMuths-Sporthalle      Turnstraße 12
- Turnhalle Blankenburger Str.      Blankenburger Str. 2
- Stadtverwaltung Sporthalle      Im Hagen 27, OT Stadt Gernrode
- Sporthalle am Schulkomplex Hagenberg      Starenweg 19, OT Stadt Gernrode

Hinzu kommen Turnhallen an Schulen (wie Bansi-Schule, Gymnasium Süderstadt, Mummental, Integrationsgrundschule Am Kleers und Weyhestraße).

##### Reithalle

- Reithalle (mit Reitplatz) Mühlenworth      Mühlenworthweg

##### Sportplätze

Im FNP sind für den Gemeinbedarf teilweise Sporthallen/Sportplätze mit bestehender Ausstattung/Infrastruktur dargestellt. Die Anlagen sollen im Planzeitraum erhalten werden.

- Sportplatz Lindenstraße (mit Hartplatz)      Lindenstraße (Sondergebiet Freizeit+Sport)  
 („GutsMuths-Stadion“)
- Sportplatz Moorberg      Gernröder Weg 4b  
 (Sportplatz „Friedrich-Ludwig-Jahn“)
- Sportplatz am Schulkomplex Hagenberg      Starenweg 19, OT Stadt Gernrode
- Sportplatz und Sporthalle      im Hagental, OT Stadt Gernrode

Trotz Teilfunktion für den Gemeinbedarf erfolgt die Darstellung der übrigen Sportplätze (ohne bestehende bauliche Infrastruktur) unter Grünflächen (s. auch Kap. 4.7.3).

Wegen ihrer Bedeutung für den Vereins- und Breitensport seien zum Erhalt genannt:

- Bowlingcenter Quedlinburg      Schenkasse 2
- SG Stahl Quedlinburg e. V., Kegelbahn      Am Johannishain

#### 4.2.7 Post

Die Deutsche Post AG hat in den vergangenen Jahren ihr Filialnetz stark reduziert und kleinere Zweigstellen mit Verlagerung auf private Dienstleistungsbetriebe an den örtlichen Bedarf angepasst.

Die Darstellung für Gemeinbedarf „Symbol Post“ im FNP erfolgt für bestehende Einrichtungen mit Bedarf im Planungszeitraum für folgende Standorte:

- Postfiliale mit Postbank                               Bahnhofstraße 15, Kernstadt Quedlinburg
- Postfiliale, Versanddienst                           Im Jacobsgarten 1 (EDEKA), OT Gernrode
- Postfiliale, Versanddienst                         Friedrichsdorfstr. 2, (Lotto) OT Bad Suderode

Weitere Standorte für Einrichtungen der Deutschen Post AG sowie anderer postalischer Dienstleister, wie Paketshops, Packstationen, zeitweiliger Filialen mit Versanddienst, Briefkästen u. a., werden im FNP trotz Sicherungsbedarf im Planungszeitraum wegen der Darstellungsdichte und teilweise wechselnder Standorte nicht ausgewiesen. Dies betrifft auch Dienstleister der Telekommunikation, wie z. B. Telekom-Standorte u. a. Mobilfunkbetreiber. Dargestellt ist zum Erhalt der Versorgungssicherheit:

- Sende- u. Serviceeinheit Telekommunikation Frachtstraße

#### 4.2.8 Feuerwehr

Für die Quedlinburger Ortsteile wurde 2014 eine „Risikoanalyse und Brandschutzbedarf der Stadt Quedlinburg“<sup>25</sup> erarbeitet und mit umfangreichen Nachweisen und Darstellungen zum Bestand sowie den Erfordernissen für einen erfolgreichen Brandschutz im Plangebiet hinterlegt. Zur künftigen Erfüllung der Pflichtaufgaben bei Brandschutz und Gefahrenabwehr sind die Standorte zu erhalten und personell sowie in der Ausstattung aufzuwerten.

Außer in der Gefahrenabwehr leisten die Feuerwehren in den Ortsteilen auch einen entscheidenden Beitrag zur Ortsgemeinschaft (soziale Kontakte, Organisation von Veranstaltungen wie Ortsfeste). Die Wehren sollen unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr und des gemeinschaftlichen Lebens sowie mit dem Ziel der Bindung von Jugendlichen an den Wohnort erhalten werden.

In 2 Ortsteilen befinden sich Ortsfeuerwehren mit Feuerwehrhäusern/Gerätehäusern.

- Freiwillige Feuerwehr Quedlinburg, Depot       Schillerstraße 4
- Freiwillige Feuerwehr Gernrode                   Töpferstieg 14d, OT Stadt Gernrode

Die Darstellung im FNP dient der Standortsicherung und Beachtung bei baulichen Maßnahmen.

#### 4.2.9 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Welterbestadt Quedlinburg ist in ihrer Funktion als Mittelzentrum geistiger und kultureller Mittelpunkt im regionalen Siedlungsraum. Die vorhandenen Kulturstandorte sind für die Kernstadt und die Ortsteile unverzichtbarer Bestandteil des kulturellen Lebens und damit beachtlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge.

Quedlinburg als Welterbestadt bietet eine breite Palette kultureller baulicher Höhepunkte mit nationaler und internationaler Bedeutung.

Zusätzlich bietet die kulturelle Vielfalt an geschichtsträchtigen und zeitgenössischen Gegebenheiten einer großen Zahl von Touristen interessante Bildungs- und Kulturangebote.

<sup>25</sup> Rößler, A.: Stadt Quedlinburg - Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplan, Quedlinburg, 2014

Im Flächennutzungsplan werden zusätzlich zu städtebaulichen Gegebenheiten (z. B. Stadttürme, Feldwarten u. a.) bedeutsame, vorhandene und im Planungszeitraum vorgesehene Standorte/Einrichtungen kultureller Nutzung mit dem Symbol Kultur dargestellt. Die kulturellen Standorte sind zu erhalten. Hierbei handelt es sich um folgende Einrichtungen:

#### Theater

- Nordharzer Städtebundtheater                                Marschlinger Hof 17-18 (Großes Haus, Neue Bühne)

Kleinere, oder saisonale Spielstätten, wie im Wipertihof, quartier 7, Wordspeicher, Figurentheater u. a. sind im FNP wegen vorhandener Datenfülle und Erhalt der Planübersicht nicht dargestellt.

#### Konzert- und Veranstaltungsort

- Blasiikirche    Blasiistraße 1
- Palais Salfeldt (Tagungszentrum)                                Kornmarkt 6
- Kaiserhof (Vereinshaus)    Pölle 34 (Sanierung im Planzeitraum)
- Alte Kirche Bad Suderode    Schulstraße 7, OT Bad Suderode

#### Bibliothek

- Kreisbibliothek im Bildungshaus Carl Ritter:                    Heiligegeiststraße 8

In den übrigen Ortsteilen bestehen z. T. kleine Ortsteilbibliotheken mit saisonalen Öffnungszeiten bzw. an wechselnden Standorten. Daher erfolgt keine Darstellung im FNP.

#### Museen

- Schlossmuseum    Schlossberg 1
- Klopstockmuseum     Schlossberg 12
- Fachwerkmuseum    Wordgasse 3
- Lyonel-Feininger Galerie    Finkenherd 5a und Schlossberg 11
- Galerie 7kunst, Wordspeicher                                        Word 28
- Eisenbahn- u. Spielzeugmuseum                                    Blasiistraße 22
- Münzenberg Museum     Münzenberg 16
- Garnionsmuseum     Steinweg 47
- Schul- und Stadtmuseum Gernrode                                St. Cyriakus Str. 2, OT Stadt Gernrode (Alte Elementarschule)
- Harzer Uhrenmuseum/Kuckucksuhrenfabrik                     Lindenstraße 5, OT Stadt Gernrode

Bei den Einrichtungen handelt es sich oft um bewährte und kommunal wichtige Kulturstätten. Eine weitere Differenzierung einzelner Kunst- und Kulturgenres für die aufgezeigten Standorte erscheint nicht notwendig.

Um diese Standorte und Einrichtungen zu sichern, werden sie im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Zusätzlich bestehen mehrere Veranstaltungsorte für öffentliche Konzerte, Ausstellungen u. a. Veranstaltungen, wie:

- Stiftskirche St. Servatii    Schlossberg 1

- Deutsches Fachwerkzentrum Blasiistraße 11
- Sternwarte Quedlinburg Zwergkuhle 6a
- Wipertikirche Wipertistraße 4
- Stiftskirche St. Cyriakus Kirchplatz, Burgstraße 3, OT Stadt Gernode

Diese werden zur Übersichtlichkeit im FNP nur dargestellt, wenn keine andere Zweckbestimmung für den Gemeinbedarf dargestellt ist oder hier nicht nur zeitweilig Veranstaltungen stattfinden.

Auf die Ausweisung weiterer, kultureller Einrichtungen, wie viele private Galerien, Museen, Veranstaltungsstätten, oder beachtliche bauliche Gegebenheiten, wie Roland, Brunnenplastiken u. a., wird im FNP wegen der Darstellungsdichte verzichtet.

#### 4.2.10 Hallenbäder

In der Kernstadt Quedlinburg besteht ein historisches Hallenbad (Eröffnung 1903), dessen Bestand und Betrieb durch Darstellung im FNP gesichert werden soll. Die Betriebsführung erfolgt durch die Stadtwerke Quedlinburg GmbH.

- Hallenbad (Städtische Badeanstalt) GutsMuthsstraße 6

Das im Ortsteil Bad Suderode im ehem. Kurzentrum bestehende Solebad wurde 2013 geschlossen. (s. auch Kap. 2.2.3). Während der Bearbeitung des FNP hat der Investor eine öffentliche Teilnutzung des Solebades angekündigt.

### 4.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

#### 4.3.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen

Besonders bedeutsam für die Region ist die A 36 (bis 2019 B 6 bzw. B 6n). Diese quert im Norden der Kernstadt Quedlinburg das Plangebiet und ist von allen drei Ortsteilen in relativ kurzer Entfernung zu erreichen (3 km von Quedlinburg, 10 km von Gernode/Bad Suderode). Sie verbindet in West-Ost-Richtung die Städte Goslar, Bad Harzburg, Wernigerode mit Quedlinburg sowie nach Osten Aschersleben und Bernburg (Saale). Über die A 36 ist die östlich gelegene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende A 14 (Magdeburg - Halle/Leipzig) schnell zu erreichen. Westlich ist über die A 36 zudem Braunschweig angebunden.

Die A 36 ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Erforderliche Abstände für bauliche Maßnahmen sind zu beachten.

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Dies gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen bzw. für die Verbindungsrampen der Anschlussstelle Quedlinburg Mitte bis zur Einmündung in die untergeordneten Straßen.

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

### 4.3.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Die sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen werden im Bestand mit Einschrieb der Klassifizierung dargestellt.

Für den Regional- und Fernverkehr sind hier bedeutsam:

- B 79, ab A 36 Richtung Nordwesten, nach Halberstadt, (K 1360 ab Quedlinburg bis zur A 36)
- L 85, in Ost-West-Richtung, nach Blankenburg und Wernigerode, sowie über Hoym nach Aschersleben,
- L 66 Südostumfahrung Quedlinburg, nach Norden Richtung Kroppenstedt zur B 81. Zusätzlich ist der Anschluss der L 66 an die L 239, südlich vom OT Quarmbeck dargestellt.
- L 239, als Verbindung zwischen der Kernstadt Quedlinburg und dem OT Bad Suderode, Richtung Friedrichsbrunn in den Harz,
- L 241 zwischen OT Stadt Gernrode, von der L 243 bis Abzweig L 239 im OT Bad Suderode
- L 242, als Verbindung zwischen der Kernstadt Quedlinburg und dem OT Stadt Gernrode, und weiter nach Osten, Richtung Ballenstedt
- L 243 durch den OT Gernrode nach Süden, Richtung Mägdesprung, Harzgerode

Wegen ihrer Bedeutung im Verkehrsnetz sind auch die Kreisstraßen und die wesentlichen Hauptstraßen mit übergeordneter Sammelstraßen- oder Verbindungsfunktion in und zwischen den Ortschaften dargestellt.

### 4.3.3 Ruhender Verkehr: Öffentliche Parkplätze, Parkhaus

Der ruhende Verkehr ist in der Welterbestadt Quedlinburg an mehreren Standorten durch ein Parkleitsystem organisiert.

In der Kernstadt Quedlinburg sind die Hauptstandorte des öffentlich-ruhenden Verkehrs am Stadtführungsring der historischen Innenstadt angeordnet bzw. von diesem direkt erreichbar. Die bestehende Kapazität wird im Planzeitraum gesichert und bei Bedarf durch bauliche Maßnahmen ohne spezielle Standortausweisung ergänzt. Im FNP sind zur funktionellen Sicherung folgende Standorte öffentlicher Parkplätze dargestellt:

Kernstadt Quedlinburg

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| - Parkplatz Marschlinger Hof    | Straße Marschlinger Hof mit WC, Infoservice               |
| - Parkplatz Wallstraße          | im Straßenverlauf der Wallstraße (ohne Darstellung)       |
| - Parkplatz An den Fischteichen | mit Bushaltestelle, Wohnmobilstellplatz, WC, Info-service |
| - Parkplatz/Parkhaus Turnstraße | Turnstraße, z. T. Tiefgarage                              |
| - Parkplatz Wipertistraße       | mit Wohnmobilstellplatz, WC, Infoservice                  |
| - Parkplatz Carl-Ritter-Platz   | E-Ladestation, WC, Infoservice                            |
| - Parkplatz An der Walze        | Park&Ride (Fußweg zur Bahnhof-Rückseite)                  |

## Ortsteil Stadt Gernrode

- Parkplatz an der Stiftskirche                      Am Spittelteich, westlich der Kirche
- Parkplatz Walter-Rathenau-Str.                      zwischen Walter-Rathenau-Str. u. Wassertorstr.
- Parkplatz am Bahnhof                                      südlich vom Bahnhof Gernrode
- Parkplatz am Osterteich                                      nördlich der Staumauer Osterteich

## Ortsteil Bad Suderode

- Parkhaus am Kurbad                                      Brinkstraße (nur Einschrieb PH)
- Parkplatz Felsenkeller                                      an der L 239, Richtung Friedrichsbrunn

Dazu bestehen einige Parkplätze und Freiraumanlagen für besondere Anlässe und Sonderveranstaltungen (z. B. Parkplatz Stadtwerke, Parkplatz Kleerswiese), die nicht im FNP dargestellt werden.

#### 4.3.4 Bahnanlagen und Busbahnhof (ZOB)

Die Bahnstrecke Halberstadt-Thale und der Bahnhof Quedlinburg wurden 1862 eröffnet. Die Bahnstrecke Quedlinburg-Ballenstedt folgte 1885. Damit verbunden war die Ansiedlung vieler Unternehmen entlang der Eisenbahntrasse und ein wirtschaftlicher Aufschwung in der Region.

Der Bahnhof der Kernstadt Quedlinburg liegt unmittelbar südlich der historischen Innenstadt. Die Bahnstrecke verläuft südlich, parallel zur Bode. Der Bahnhof (Durchgangsbahnhof) ist Halte- u. Umsteigepunkt für Normalspur der Strecke Magdeburg-Halberstadt-Thale (Regionalbahn) und der Schmalspurstrecke (Harzer Schmalspurbahn). Quedlinburg ist seit 2006 Ausgangspunkt der schmalspurigen Selketalbahn, welche in das Gesamtnetz der Harzer Schmalspurbahnen eingebunden ist. Über Umsteigeverbindungen sind Nordhausen, Wernigerode und der Brocken erreichbar. Die Regelspurstrecke Magdeburg-Halberstadt-Thale wird im Stundentakt bedient und ist in den Taktknoten Quedlinburg eingebunden. Grundlage ist der Landesnahverkehrsplan LSA. Die Selketalbahn ist rhythmisiert in den Knoten Quedlinburg eingebunden, so dass Übergänge zwischen DB/ HSB und Bus/ HSB zu ausgewählten Zeiten möglich sind.

Der Bahnhof Quedlinburg wird 2020/21 saniert. Flächenerweiterungen sind nicht vorgesehen.

Der ehemalige Güterbahnhof am Gernröder Weg ist im Planzeitraum für den Frachtgutumschlag nur von eingeschränkter Bedeutung. Die Darstellung erfolgt als aufgeweitete Bahnanlage ohne besondere Darstellung/Kennzeichnung.

Für die bestehende Verladebahnanlage im Gewerbegebiet Magdeburger Straße ist im Planzeitraum keine Flächenerweiterung vorgesehen. Auf die Darstellung/Kennzeichnung wird im FNP verzichtet.

Im Plangebiet bestehen mehrere Bahnhöfe und Haltepunkte des öffentlichen Schienenverkehrs. Ein Ausbau des bestehenden Schienennetzes ist im Planzeitraum nicht vorgesehen. Die Darstellung im FNP beschränkt sich daher auf den Bestand.

Weitere Bahnhöfe, Haltepunkte (HP) der Schmalspurstrecke sind im FNP dargestellt:

- Gernrode, Bahnhof                                      im nördlichen Stadtgebiet, OT Stadt Gernrode
- HP Quarmbeck    südwestlich vom OT Quarmbeck
- HP Bad Suderode    im nördlichen OT Bad Suderode
- HP Osterteich    westlich vom Osterteich, OT Stadt Gernrode

- HP Sternhaus/Haferfeld am Knoten Bahnstrecke/L 243, OT Stadt Gernrode
- HP Sternhaus/Ramberg Forstweg zwischen Sternhaus, Bremer Teich, OT Stadt Gernrode

Der nächste Haltepunkt der Schmalspurstrecke „Mägdesprung“ liegt an der südlichen Gemarkungsgrenze, außerhalb vom Plangebiet.

Die Bahnstrecke Frose-Gernrode (Normalspur) ist seit 2004 außer Betrieb. Die Gleisanlagen sind im Plangebiet demontiert. Die Flächen wurden von Bahnbetriebszwecken freigestellt und veräußert. Auf der alten Bahntrasse führt seit 2019 ein Radweg von Gernrode nach Ballenstedt. Daher erfolgt die Darstellung im FNP als Radweg.

Die raumordnerische Sicherung der gemäß REPHarz Nr. 4.8.2, Z12 regionalbedeutsamen Trasse Frose-Ballenstedt-Gernrode erfolgt durch Erhaltung des bestehenden Bahndammes.

Vor dem Bahnhof Quedlinburg, in Richtung Innenstadt, befindet sich der Zentrale Omnibus-Bahnhof. Auf dem Bahnhofsvorplatz sowie an der Bahnstabsbrücke befinden sich 10 Bushaltestellen, die von der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH (HVB) bedient werden.

- Ortslinie Quedlinburg mit ca. 30 Haltestellen in der Kernstadt
- Regionalbuslinien mit Anbindung der Quedlinburger Ortsteile und benachbarter Grund- und Mittelzentren
- Haltepunkt für Fernbusse und Touristenverkehr

Ankünfte und Abfahrten des Schienen- und Busverkehrs sind so aufeinander abgestimmt, dass es jeweils um die Minute 30 herum Umsteigemöglichkeiten aus allen Richtungen in alle Richtungen zwischen den Verkehrsträgern gibt (sogenannter 30er-Taktknoten).

Am Busbahnhof Quedlinburg sind im Planzeitraum funktionelle Verbesserungen durch Umgestaltung/Modernisierung der Einrichtungen vorgesehen. (Witterungsschutz für Fahrgäste und ausreichende Bus-Stellflächen für die vorgeschriebenen Pausen).

Die Darstellung im FNP erfolgt mit Einschrieb (ZOB). Eine flächige Darstellung erscheint wegen der örtlichen Darstellungsdichte nicht zweckmäßig.

Südlich von Bahngelände liegt der Parkplatz der Harzer Schmalspurbahn als Angebot für „Park & Ride“. Die ÖPNV-Verknüpfung ist sowohl für die Bürger/-innen als auch für Besucher/Touristen von Bedeutung.

### **Hauptwander- und Radwege, Reitwege**

Wander- und Radwege haben in der Einheitsgemeinde eine besondere Bedeutung, weil sie neben der Verbindungsfunktion auch wichtig für die Freizeitgestaltung der Bevölkerung und Besucher sind. Sie stellen eine Grundvoraussetzung zur Erschließung und zum Erleben der attraktiven Landschaft im Nordharz dar und tragen so erheblich zur touristischen Attraktivität bei.

Von Bedeutung sind aber nicht nur die international beachtlichen und überregional interessanten Streckenabschnitte im Planungsraum (wie der Europaradweg R1), sondern in ihrer Vernetzung auch die örtlichen Rundwanderwege sowie die ortsverbindenden Wander- und Radwege. Die Darstellung im FNP erfolgt wegen teilweiser Überlappung der Streckenabschnitte ohne Einschrieb der Teilstrecken für folgende Wege:

Streckenabschnitte überregionaler Radwege lt. Radverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LRVP)<sup>26</sup>

- Touristisch besonders hervorzuheben ist der **Europaradweg R1**. Auf seinen mehr als 3.500 km führt er in Ost-West-Richtung quer durch Deutschland. Auf dem Streckenabschnitt Sachsen-Anhalt quert der R1 die OT Stadt Gernrode und Bad Suderode, jeweils in der nördlichen Feldflur, südlich vom Bückeberg. (Klasse 1 im LRVP) Zwischen Neinstedt und Quedlinburg ist eine ergänzende Spange zur Welterbestadt vorgesehen.
- Von überregionaler Bedeutung ist auch der **Aller-Harz-Radweg** (AHR, Klasse 2 LRVP), der aus Richtung Neinstedt kommend, auf dem Neinstedter Feldweg nach Quedlinburg und entlang der Suderöder Chaussee Richtung Bad Suderode verläuft, und hier auf den R1 trifft. (Radweg-Strecke im Plangebiet ca. 8 km)
- Streckenweise deckungsgleich mit dem Aller-Harz-Radweg ist im Teil Quedlinburg-Bad Suderode-Gernrode der **Harzvorlandradweg**, auf dem Streckenabschnitt zwischen Halberstadt nach Mansfeld (Klasse 2 LRVP, Radweg-Strecke im Plangebiet ca. 11 km)
- Auch der **Harzrundweg** verläuft als regionaler Radweg im Streckenabschnitt zwischen Thale und Ballenstedt auf der Trasse des R1, führt aber bei Ballenstedt nach Süden in den Harzraum, Richtung Wippra. (Klasse 2 LRVP)

**Als Radwege mit regionaler Bedeutung** sind zur Funktionssicherung im FNP dargestellt:

- Der **Boderadweg** durchquert z.T. uferbegleitend oder Bode-nah die Kernstadt Quedlinburg auf der Strecke zwischen Neinstedt und Dittfurt und hat im Abschnitt Neinstedt-Quedlinburg einen trassengleichen Verlauf mit dem AHR. (Klasse 3 LRVP) Der Ausbau des Boderadweges zwischen Neinstedt und Quedlinburg ist vorgesehen.
- Der **Wartenrundweg** verbindet die in der Feldflur um Quedlinburg befindlichen Feldwarten miteinander, Länge ca. 50 km, (Klasse 4 LRVP)
- Der Radweg zwischen Gernrode und Ballenstedt wurde im 1. BA 2019 eröffnet und wird im Planzeitraum verlängert. Private Initiativen schaffen hier Verweilplätze und weitere Infrastruktur.

Weiterhin sind im FNP bedeutsame, vorhandene oder im Planungszeitraum zu schaffende Ortsverbindungen und Ausflugswege für Wander- und Radverkehr dargestellt.

## Wanderwege

Überregional und regional bedeutsame Wanderwege sind im FNP dargestellt. Sie verlaufen teilweise trassengleich mit Radwegen. Hierbei handelt es sich um den durch das Gemeindegebiet verlaufenden St. Jakobus Pilgerweg, den Selketalstieg und den Rundwanderweg R2. Der Europäische Fernwanderweg E11 führt durch die Ortsteile Gernrode und Bad Suderode.

Weitere Rad- und Wanderwege sowie touristisch bedeutsame Punkte sind:

- Radweg „Deutsche Einheit“
- Fernwanderweg „Selketal-Stieg“
- Straße der Romanik
- Teufelsmauer-Stieg
- Wege deutscher Könige und Kaiser des Mittelalters im Landkreis Harz, Route 7, 9 und 10

---

<sup>26</sup> Radverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LRVP), Magdeburg, 05/2010

Mehrere, vom Harzklub e.V. genannte Wegeabschnitte wurden in die Darstellung aufgenommen, weil sie örtlich und regional bedeutsam sind und erhalten bleiben sollen. Beliebte Anlaufpunkte sind u.a. die Stempelstellen der Harzer Wandernadel (ohne Darstellung). Mehrere Wanderwege queren die Kernstadt Quedlinburg bzw. die Ortsteile. Die Darstellung entspricht dem Bestand oder dem im Planzeitraum vorgesehenen Ausbau.

Im südlich der Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode gelegenen Waldabschnitt wurde zur Übersichtlichkeit im Plan auf die Darstellung der zahlreichen Wanderwege verzichtet und eine Reduzierung auf die Hauptwege vorgenommen.

Das bestehende dichte Netz aus örtlichen und regional bedeutsamen Wanderwegen, die i.d.R. beschildert und im touristischen Kartenmaterial ausgewiesen sind, soll im Planzeitraum erhalten werden. Eine Aufwertung der vorhandenen, Wege begleitenden Infrastruktur und Ausstattung ist vorgesehen.

### **Reitwege**

Westlich der Kernstadt Quedlinburg führt ein Reitweg vom bestehenden Reitplatz am Mühlenworthsweg (nahe der Wipertistraße, Nr. 4.2.6) über den Grüntalsweg in die westlichen Waldgebiete der Altenburg, Richtung Westerhausen.

Die Frequentierung der verschiedenen Wege durch Reiter ist gering und wird als untergeordnete Nutzung ohne Erfordernis baulicher oder verkehrstechnischer Maßnahmen bewertet. Eine Darstellung im FNP erfolgt nicht.

### **4.3.5 Flächen für den Luftverkehr: Hubschrauberlandesplatz**

Auf dem Gelände des Harzkrankums Dorothea Christiane Erleben am Standort Ditfurter Weg 22-24 befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz für die regionale Luftrettung.

Der Standort ist an die Funktion des Klinikums standörtlich gebunden und für die dringende Unfallversorgung und medizinische Nothilfe zu erhalten. Lärmbelastigungen bei Start und Landung gegenüber benachbarten Wohngebieten werden als kurzzeitig und nicht abwendbar bewertet. Standortalternativen bestehen nicht, da die Luftrettung an die bestehende Infrastruktur gebunden ist.

Der Standort wird mit dem Symbol Hubschrauberlandeplatz im FNP dargestellt. Weitere Standorte sind im Planzeitraum als stationäre Funktion mit entsprechender Infrastruktur nicht vorgesehen.

## **4.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Gemäß dem Bestand werden die Flächen für Versorgungsanlagen im FNP dargestellt. Dies erfolgt zur Standortsicherung in flächiger und symbolischer Darstellung:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| - Fläche, Symbol Elektrizität | Umspannwerk Quedlinburg, Badeborner Weg, südlich vom Zentralfriedhof. Die Versorgung der OT Stadt Gernrode, Bad Suderode erfolgt aus dem Umspannwerk Rieder (außerhalb des FNP) |
| - Fläche, Symbol Abwasser     | Kläranlage Quedlinburg, nordöstlich der Kernstadt, zwischen Bahnlinie und Bode  |

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| - Fläche, Symbol Abwasser  | Pumpanlage Bad Suderode, am Quarmbach, südlich vom OT Quarmbeck  |
| - Fläche, Symbol Abwasser  | Regenrückhalteanlage, im Gewerbegebiet auf den Steinen, OT Stadt Gernode   |
| - Fläche, Symbol Fernwärme | Heizhaus Süderstadt, Johannishöfer Trift   |
| - Fläche, Symbol Fernwärme | Heizhaus Magdeburger Straße  |
| - Fläche ohne Symbol       | südlich OT Quarmbeck, an gewerblicher Baufläche Ver- u. Entsorgungsanlagen für Gas- und Elektrizitätsversorgung, Regenrückhaltebecken u.a. |

Zusätzlich sind bedeutsame Anlagenstandorte zur Ver- und Entsorgung der Kommunen mit dem entsprechenden technischen Symbol dargestellt, um auf die Versorgungseinrichtungen und ihren evtl. Abstandsfordernungen hinzuweisen. Die Darstellungen dienen der Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Geltungsbereich des FNP und darüber hinaus.

Wichtige örtliche und z. T. regional bedeutsame Standorte mit Symboldarstellung im FNP sind:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| - Symbol Wasser          | Trinkwasser-Hochbehälter Quedlinburg, Altenburg, und Trinkwasseraufbereitungsanlage, am Brühl  |
| - Symbol Wasser/Abwasser | Zentrale des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz, Lindenstraße 8a, Quedlinburg                                |
| - Symbol Gas             | Bedeutsame Gasregler-Stationen im Stadtgebiet Quedlinburg, Stadtwerke Quedlinburg, Rathenaustraße 9                                      |
| - Symbol Brunnen         | Brunnenstandorte im Brühl (zentrale Trinkwasserfassungsanlage Quedlinburg) und im OT Münchenhof bestehende Schutzzonen sind dargestellt, |
| - Symbol Brunnen         | Brunnen im Kurpark Bad Suderode (vgl. Nr. 5.2.1)   |
| - Symbol Abfall          | Lagerplatz am Bückeberg (ehem. Grube), OT Stadt Gernode, Ablagerung von Aushub und Auffüllmassen   |

## 4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im FNP dargestellte Hauptleitungen und regionale Verbindungstrassen betreffen Leitungen der örtlichen und überörtlichen Versorgung. Dargestellt sind zur Standortsicherung der Trassenverläufe und zur Beachtung bei baulichen Maßnahmen im Bestand, mit Einschrieb zur Nutzungsart:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - Stromtrassen (Überlandleitungen) | (380 kV, 110 kV-Trassen)                         |
| - Trinkwasserhauptleitungen        | im Norden OT Stadt Gernode (Fernwasserleitungen) |
| - Abwasserhauptleitungen           | im Straßenraum der Ortsteile                     |
| - Gashochdruckleitungen            | im Straßenraum der Ortsteile                     |

Stromtrassen

-

Fernversorgung:

Im Geltungsbereich befindet sich die 380-kV-Freileitung Lauchstädt - Wolmirstedt - Klostermansfeld des Betreibers 50-Hertz. Eine Abstandsfläche ist im Plan eingezeichnet. Allgemein gilt:

- Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, in welchem Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen.
- Innerhalb des Freileitungsbereichs befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m (beidseitig der Trassenachse). Im Freileitungsschutzstreifen wird der Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, vom Betreiber der 380 kV-Leitung nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z. B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten.

Die Maststandorte sind im Umkreis von 25 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Durch den Leitungsbetrieb sind Lärmimmissionen möglich. Zur Wahrung der technischen Sicherheit der Leitungen und Trassenpflagemassnahmen ist ein Betreten und Befahren der Leitungstrassen grundsätzlich zu jeder Zeit zu ermöglichen. Die Plandarstellung enthält Abstandslinien. Diese sind nicht maßstabsgetreu. Für den Fall, dass Maststandorte z.B. als Weidefläche genutzt werden sollen, ist die 50Hertz Transmission GmbH darüber zu informieren. Die Nutzung für Vierbeiner darf erst nach deren Freigabe erfolgen.

Alle Maßnahmen, die im Freileitungsbereich der o. g. Freileitung geplant werden, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum West, Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt, einzureichen.

Die Kernstadt Quedlinburg wird mittels unterirdischer Mittel- und Niederspannungsleitungen durch die Stadtwerke Quedlinburg GmbH versorgt. Die Netzeinspeisung erfolgt über die 110 kV Freileitung am Umspannwerk Badeborner Weg.

Alle Mittel- sowie Niederspannungsanlagen zur örtlichen Versorgung der Stadt Quedlinburg und deren Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode befinden sich in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Quedlinburg GmbH.

Hochspannungsleitungen (HS)

Im Gebiet befinden sich die 110-kV-Freileitungen Rieder - Frose, Klostermansfeld - Rieder und Anschluss Thale sowie das Umspannwerk (UW) Rieder der envia M AG. Für die 110-kV-Freileitungen gilt ein Schutzstreifen von bis zu 50 m (d. h. jeweils bis zu 25 m links und rechts der Leitungsachse), in dem evtl. Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind. Ein Mindestsicherheitsabstand von 15,00 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist bei Erdarbeiten einzuhalten.

Mittelspannungsanlagen (MS)

Für die Mittelspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von ca. 15 m (d. h. jeweils ca. 7,50 m links und rechts der Leitungsachse).

In den Schutzstreifen sind grundsätzlich keine landschaftspflegerischen Maßnahmen zulässig. Bei Pflanzungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass Bäume auch bei Erreichung ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen der Freileitungen darstellen. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit

Borden) freizuhalten. Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind zur Genehmigung beim zuständigen Netzbetreiber einzureichen.

Die Leitungsverläufe des unterirdischen Mittelspannungsnetzes werden wegen Datenfülle im Siedlungsbereich nicht im FNP dargestellt. Sie sind aus für die verbindliche Bauleitplanung sowie weiterführende Planungen beim zuständigen Leitungsträger zu erfragen. Geltende Abstandsforderungen bei Näherungen u. Querung sind zu beachten.

Zudem verlaufen im Geltungsbereich mehrere unterirdische Elektroleitungen als Signal- und Steuereinrichtungen für andere Versorgungsstrassen, wie Trinkwasserfernleitung nördlich vom Ortsteil Stadt Gernrode. (Einschriebe FWL, Fernmeldekabel) Parallel zur L 242 vom OT Gernrode in Richtung Lethurm verläuft ein Fernmeldekabel der Fernwasserversorgung.

#### Gas-Versorgung:

Zu den Versorgungsanlagen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Über erforderliche Abstände bei der Näherung baulicher Maßnahmen an Gasanlagen verweisen die Stadtwerke Quedlinburg GmbH als Betreiber in der Kernstadt Quedlinburg auf das "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS".

#### Fernwasserversorgung:

Nördlich der OT Stadt Gernrode und Bad Suderode verlaufen hauptsächlich in der Feldflur und unter Grünflächen versorgungstechnische Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, Torgau. Das sind:

- 2 Fernwasserleitungen DN 1000, DN 1200 und ein Fernmeldekabel in West-Ost-Richtung,
- Richtung Neinstedt verläuft eine Fernwasserleitung DN 1200 und parallel dazu ein Fernmeldekabel,
- Parallel zur L 242 in Richtung Lethurm verläuft ein fernwassertechnisches Fernmeldekabel.

Die Fernwasserleitungen sind zum Erhalt der Versorgungssicherheit und zur Beachtung als unterirdische Versorgungsstrassen mit Einschrieb dargestellt.

An Leitungen und Anlagen bestehen Schutzstreifen (an der Wasserleitung 10 m (beiderseits 5 m) und am Fernmeldekabel 2 m (beiderseits je 1 m)). Für die sonstigen Anlagen (Bauwerke und Schächte) beträgt der Schutzstreifen 1 m und verläuft um die Anlage. Im Schutzstreifen der Leitungen und Anlagen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet, das Gelände nicht erhöht oder abgetragen, keine Bäume oder Sträucher angepflanzt, keine die Leitungen und Anlagen gefährdenden Stoffe gelagert und keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb sowie die Erreichbarkeit der Leitungen und Anlagen vereiteln, beeinträchtigen oder gefährden.

Vor geplanten Tiefbauarbeiten ist die entsprechende Trassenauskunft einzuholen.

#### Telekommunikation:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie der Telekommunikationslinien zu berücksichtigen. Freihalte- und Schutzstreifen von Versorgungsstrassen sind zu beachten und mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Wichtige Leitungsverläufe werden im Flächennutzungsplan entsprechend des Bestandes und nach Trassenauskunft der Versorgungsträger dargestellt.



- |  |  |
|--|--|
| - Siedlungsbereiche                    | Tabuzone gesamt = Fläche + 1 km  |
| - Regional bedeutende Sichtbeziehungen | mit daraus resultierenden Restriktionszonen  |
| - Waldflächen                          | Grundlage: LWaldG, § 8<br>Eine Umwandlung (von Wald) zur Errichtung von WEA ist unzulässig |

Unter Berücksichtigung der bestehenden Schutzgebiete im Harzraum (NATURA 2000-Gebiete, Naturpark Harz/LSA, NSG und LSG Harz und nördliches Harzvorland) sowie den im Kriterienkatalog ausgewiesenen Tabuzonen bestehen im Plangebiet des FNP bisher keine Eignungsflächen für die Nutzung der Windenergie.

Der „Kriterienkatalog Wind“ ist ein Prüfkomples, anhand dessen die Eignung der Flächen in der RegPIG Harz für die Ausweisung von Eignungs-/Vorranggebieten für die Windenergienutzung überprüft werden. Dieser ist aber nicht abschließend. Erst mit Vorlage des 1. Entwurfs des Sachlichen Teilplans „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ kann mit einer hohen Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich des F-Planes frei von EG/VRG Wind bleibt.

#### 4.6.2 Flächen für Solarenergieanlagen

In der Einheitsgemeinde der Welterbestadt Quedlinburg bestehen mehrere Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) besonders auf Dächern und Flächen mit Altlastenverdacht. Die Darstellung im FNP erfolgt daher im Bestand und bei größeren Neuanlagen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik. Standorte sind z.B. am Liebfrauenberg (ehem. Deponie, Teilflächen 1.2 und 1.2 a), östlich der Kleisiedlung (ehem. Deponie), beidseitig des Knotenpunktes A 36/ B 79 (Ackerfläche, Teilfläche 1.45) und am Neinstedter Feldweg (ehem. Reichsbahnausbesserungswerk, Teilfläche 1.40). Für die Teilflächen 1.2a und 1.45 wurden die Verfahren für einzelne Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt (21. + 22. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Weitere größere Bestandsflächen mit Photovoltaik befinden sich in:

- Gewerblichen Bauflächen „Am Bicklingsbach“ und „Magdeburger Straße“, Kernstadt
- Gemischten Bauflächen „Moorhof“ (Dachanlage + Hochständer), Kernstadt
- Gewerblichen Bauflächen „Auf den Steinen II“, OT Stadt Gernrode

Eine Erweiterung der Photovoltaik (außerhalb von Gebäudedachflächen) ist auf Freiflächen in gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen nicht vorgesehen.

Hintergrund ist der Schutz der Landschaft vor Flächenverbrauch und zum Schutz des Welterbes. Da durch Photovoltaikflächen für die Welterbestadt Quedlinburg kaum Vorteile entstehen, kaum finanziellen Einnahmen generiert werden, kaum Arbeitsplätze geschaffen werden, Solaranlagen dem Flächennutzungsplan entgegenstehen und häufig die Landschaft verschandeln, sollen künftig keine Beschlüsse zur Durchführung von Bauleitplanverfahren mehr gefasst werden, die großflächige Photovoltaik-/Solaranlagen ermöglichen. Hierzu wurde 2018 ein Grundsatzbeschluss des Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg gefasst. Der Beschluss besagt, dass PV-Anlagen nur dort entstehen sollen, wo sie zur Verbesserung von Altlastenflächen führen. Auf Landwirtschafts- oder Gewerbeflächen sollen sie nicht entstehen, es ist aber in begründeten Fällen ein Ausnahmebeschluss möglich.

Derzeit laufen mehrere Bauleitplanverfahren für Photovoltaik im Außenbereich. Dabei sind die o.a. Aspekte zu bewerten.

### 4.6.3 Flächen und Anlagen für andere erneuerbare Energien

Im FNP erfolgt keine Darstellung für Flächen bzw. Anlagen zur Erforschung bzw. Nutzung anderer erneuerbarer Energien. Bestehende Wärme-Kraft-Kopplungen, Biogasanlagen u.a. befinden sich an Einzelstandorten. Die energetische Versorgung mehrerer Nutzer mit einzelnen Anlagen ist im Planzeitraum erwünscht, wird aber nicht verortet. Damit ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Ansiedlung von Anlagen erneuerbarer Energien im Außenbereich möglich.

## 4.7 Grünflächen

Die ortsbildprägenden Grünflächen werden entsprechend des tatsächlichen Bestandes im Flächennutzungsplan dargestellt. Hierunter fallen innerörtliche Parkanlagen, Friedhöfe und Flächen mit Biotopen bzw. erhaltenswerten Grünstrukturen. Neu aufgenommen oder in der Dimensionierung verändert werden Grünflächen entlang der Ortsränder und Verkehrsstrassen (wie nordöstlich, östlich und südlich der Kernstadt Quedlinburg, südöstlich vom OT Quarmbeck und nördlich der OT Stadt Gernrode und Bad Suderode).

Die Darstellung erfolgt z. T. mit und ohne Zweckbestimmung, um standörtlich die bestehenden Grünflächen zu erhalten, zusätzliche Akzente, Strukturierungen und Gliederungen im Freiraum zu gestalten bzw. Pufferzonen zwischen teilweise emittierenden und schützenswerten Nutzungen zu schaffen. Vielfach bestehen Grünflächen ohne erkennbare Bewirtschaftung oder sind Bestandteil von Schutzgebieten. Auf die Ausweisung einer Zweckbestimmung wird daher und wegen oft kleinteiliger Strukturen verzichtet.

Nachfolgende Zweckbestimmungen beschreiben grundsätzliche, im Planzeitraum bestehende oder zu schaffende Nutzungen im Freiraum:

### 4.7.1 Zweckbestimmung „Parkanlage“

Parkanlagen stellen für die Bürger/-innen der Stadt insbesondere in den dichter bebauten Zentrumslagen einen wichtigen Aufenthaltsraum dar, der auch das Stadtbild positiv prägt und Image fördernd wirkt. Bedeutende Parkanlagen bilden in Verbindung mit den historischen Friedhöfen auch ein touristisches Potential.

Bedeutsame, dargestellte und zu erhaltende Parkanlagen sind in der Kernstadt Quedlinburg:

- Brühl und angrenzender Abteigarten (historische Parkanlage, geschützter Park, Denkmal, zugehörig zum Netzwerk Gartenträume des Landes Sachsen-Anhalt)
- Stumpfsburger Garten und südliche Brühlbreite (ehem. großflächige Kulturflächen der Pflanzenzüchtung)
- Kleerswiese und Teilräume der ehem. Fischteiche (begrünte Niederungsfläche für Schausteller) sowie der Bosseplatz
- Uferbereiche der Bode (Innenstadt) und Friedrich-Ebert-Platz mit Aulnoye-Aymeries-Platz
- Johannishain und Wordgarten

Dazu kommen Freiflächen am östl. Wegelebener Weg und teilweise Hofbereiche der Quedlinburger Neustadt.

In den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode sind im FNP dargestellt:

- die Osterwiese östlich der Bahnlinie, OT Stadt Gernrode (großflächig erlebbarer Freiraum)
- Flächen südlich der Stiftskirche, OT Stadt Gernrode
- Teilfläche nördlich am Osterberg, OT Stadt Gernrode sowie
- Kurpark Bad Suderode
- Flächen zwischen Glashüttenweg und Schwedderberg, westlich vom OT Stadt Gernrode, Richtung Bad Suderode.

Dazu kommen Randbereiche der kleineren Ortsteile Gersdorfer Burg (ehem. Park am Burgfried), und nördliche Freiräume in OT Morgenrot sowie in Münchenhof, zur Ortsrandgestaltung und Abgrenzung der bebauten Ortsteile gegenüber der offenen Landschaft.

Zur Erhaltung werden die Bereiche im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

#### **4.7.2 Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“**

Kleingärten bieten der Bevölkerung in der bebauten Kulturlandschaft der Städte z.T. großflächige Erholungsräume und eine aktive Freizeitbeschäftigung in der sozialen Gemeinschaft.

Die Siedlungsstruktur ist speziell in den Ortskernen durch eine relativ hohe bauliche Dichte geprägt. Die Grundstücke dort haben häufig nur kleine Höfe bzw. Gärten aufzuweisen. In der Kernstadt Quedlinburg lebt zudem ein Großteil der Bevölkerung in mehrgeschossigen Gebäuden mit wenig Freiraum oder nur beschränkt nutzbarem Abstandsgrün. Kleingärten bieten den Stadtbewohnern daher eine Alternative zum Einfamilienhaus mit Garten.

Kleingärten dienen gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) u.a. der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und der Erholung. Sie sind in einer gemeinschaftlichen Anlage organisiert.<sup>27</sup>

Zahlreiche Kleingärten in organisierten Anlagen sind über viele Jahrzehnte am jeweiligen Standort gewachsen. Zum Teil fallen Einzelgärten zunehmend in den letzten Jahren auch leer, da die Nachfrage z. T. rückläufig ist und der Nutzerkreis altert.

Kleingärten stellen auch ein Kulturgut mit beachtlicher sozialer Funktion dar. Daher unterliegen Nutzungen in Kleingartenanlagen nach (BKleingG) einigen Reglementierungen, die dem Schutz der Nutzung und der sozialen Gemeinnützigkeit dienen.

Bestehende, organisierte Kleingartenanlagen sollen im Planzeitraum erhalten bleiben und bilden zur Standortsicherung den hauptsächlichen Flächenanteil der Darstellung im FNP.

In der Kernstadt Quedlinburg bestehen in 34 Anlagen auf einer Fläche von ca.118 ha etwa 2400 organisierte Kleingartenparzellen des Regionalverbandes der Gartenfreunde Quedlinburg e. V.:

---

<sup>27</sup> Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 19.09.2006 (BGBl. I. S. 2146)

Regionalverband der Gartenfreunde Quedlinburg e.V.

**Kleingärtner-Vereine Stadt Quedlinburg und Ortsteile**

Stand April 2016

Stadt Quedlinburg

Nr.	Kleingärtnerverein
1	Badeborner Weg
2	Bockshomschanze
3	Jungfernholweg
4	Flora
5	Lütgenfeld
6	Johannishöfer Trift
7	Harzvorland
8	Mooranger
9	Holzbreite I
10	Holzbreite II
11	Quarmbach
12	Schloßblick
13	Turnierbreite II
14	Turnierbreite III
15	Turnierbreite IV
16	Turnierbreite V
17	Weststraße
18	Schillerstraße
19	Taubenbreite
20	Hammwarte
21	Harzblick
22	Kuckuckswinkel
23	Sonnenkinder
24	Freiheit
25	Krücke I
26	Krücke II
27	Ritteranger I
28	Ritteranger II
29	Höfen I
30	Höfen II
31	Höfen III
32	Höfen IV
33	An der Bode
34	An den Flotten

Ortsteile

35	Sonnenblick Quarmbach
36	Am Stadtweg Bad Suderode
37	Einigkeit zur Rose Gernrode

Nach Hinweisen des Regionalverbandes der Gartenfreunde Quedlinburg e.V. wurde die ehemalige Anlage „In den Weinbergen“ aus dem Regionalverband ausgegliedert. Die Nutzungsart „Dauerkleingarten“ wurde im FNP wegen Nutzungswandels als Wohnbaufläche geändert.

Im Ortsteil Stadt Gernrode besteht eine Kleingartenanlage südlich vom Bückeberg, an der Bahnlinie.

- Kleingartenverein „Einigkeit zur Rose e.V.“ 40 Parz. 3,7 ha

Im Ortsteil Bad Suderode besteht die Anlage am Quarmbach, östlich der Bahnlinie.

- Kleingartenverein „Am Stadtweg e.V.“ 62 Parz. 2,7 ha

Im Ortsteil Quarmbach besteht die Anlage zwischen Otto-Lilienthal-Str. und Schießplatz.

- Kleingartenverein „Sonnenblick e.V.“ 90 Parz. 7,35 ha

Der Regionalverband prüft die langfristige Perspektive aller Kleingartenanlagen, da in der Welterbestadt Quedlinburg sowohl ein zunehmender Leerstand, wie auch der z.T. hohe Altersdurchschnitt in einigen Anlagen zu beachten sind und die langfristige Existenz einzelner Anlagen bedroht.

Für den Planungszeitraum werden fast alle bestehenden Anlagen in der bisherigen Größe fortgeführt und im FNP dargestellt. Im Bereich der Gartenanlagen "Weststraße" und "Taubenbreite" wird im Planungszeitraum die Entwicklung von Wohnbauflächen vorbereitet. Grund ist die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zur individuellen Bebauung. Die ehemalige Anlage „Rosenweg“ (Ditfurter Weg/Lindenstr.)

wurde als Teil des Sondergebietes für Erholung im Bereich Lindenstraße für das Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum entwickelt.

### 4.7.3 Zweckbestimmung „Sportplatz“

Die Sportanlagen und -plätze spielen für die aktive sportliche Betätigung im Rahmen der Daseinsvorsorge eine besondere Rolle, da sie über den gesundheitlichen Aspekt hinaus ein wesentliches z. T. regional bedeutsames Freizeitangebot darstellen und die Ortsgemeinschaft speziell in kleineren Ortsteilen stärken.

Im Rahmen der Grünflächendarstellung mit Zweckbestimmung Sportplatz sind Sportanlagen ohne wesentliche bauliche und technische Infrastruktur erfasst.

Die folgenden Sportplatzanlagen sollen erhalten und gesichert werden. Daher werden sie im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

#### Kernstadt Quedlinburg

- Stadion Lindenstraße      2 Fußballfelder (Wettkampf- und Hartplatz), Laufbahn u. a., Umkleide- u. Sanitärräume, Gastronomie
- Stadion Moorberg            Wettkampfplatz und Aufwärmplatz, Laufbahn u. a. Umkleide- u. Sanitärräume, Gastronomie
- Wipertistraße/Salzberg      Hundesportplatz Wipertistraße
- Skaterbahn Schillerstraße   Schillerstraße, hinter dem Polizeirevier
- Kegelbahn Johannishain     im Johannishain

#### Ortsteil Stadt Gernrode:

- Sportplatz Hagental        Im Hagental, an der südlichen Ortsgrenze
- Sportfeld                    nördlich vom Osterfeld u. Osterwiese an der Bahnlinie

#### Ortsteil Bad Suderode

- Sportplatz Felsenkeller     südlich vom Kurpark, im Kalten Tal, an der L 239

#### Kleine Ortsteile

Im OT Quarmbeck bestehen eine Schießanlage und ein Modellflugplatz.

Temporär können sportliche Wettkämpfe auf dem Platz am ehem. Casino, im Norden vom Ortsteil stattfinden. Der Platz wird gemäß seiner Beschaffenheit und überwiegenden Nutzung als Bolzplatz dargestellt (vergl. auch Kap. 4.7.5)

In den OT Morgenrot und Münchenhof befinden sich Feldsportplätze ohne Nebenanlagen jeweils am Ortsteilrand (vergl. auch Kap. 4.2.6)

#### 4.7.4 Zweckbestimmung „Spielplatz“

In den Wohnbereichen der Quedlinburger Ortsteile bestehen Spielanlagen unterschiedlicher Größe, Ausstattung und Nutzungsanforderung. Kleinere Spielanlagen haben in der Regel Bedeutung für ein Wohnquartier oder mehrere Wohnhäuser und sind in der Ausstattung auf Spielarten und Altersgruppen ausgerichtet.

Größere Spielanlagen und –plätze sind für ganze Stadtteile oder auch für das weitere Umfeld bedeutsam und bieten vielfältige Ausstattungsmerkmale für mehrere Altersgruppen von Nutzern.

Zur Sicherung der Nutzung bedeutsamer Spielanlagen sind im FNP folgende Standorte dargestellt:

##### In der Kernstadt

- Spielplatz Wordgarten im Wordgarten, Nähe Carl-Ritter-Platz
- Spielplätze Kleers Wohngebiet Kleers, Birkenstraße, Fichtenstraße u.a.
- Spielplatz Bossewiese Am heiligen Brunnen
- Spielplatz Brühl im Brühlpark, nahe Platz des Friedens
- Spielplatz Donndorf im Donndorfpark, zwischen Donndorfstraße und Gröpfern
- Spielplatz Gänseanger Parkanlage zwischen West- und Wallstraße
- Spielplatz Gneisenaustraße zwischen Gneisenaustr. und Schillerstraße
- Spielplatz Johannishöfer Trift Hof zur Dr.-Hermann-Klumpp-Straße

Zusätzlich sind zum Erhalt mehrere Standorte in der Süderstadt und geplante Standorte dargestellt.

##### Im Ortsteil Stadt Gernrode

- Feldweg Ecke Osterfeld
- W.-Rathenau-Straße Am Parkplatz W.-Rathenau-Straße
- Am Osterberg südlich der Wohnflächen
- Am Osterteich Spielgeräte und Beach-Volleyballfeld
- Am Bremer Teich

##### Im Ortsteil Bad Suderode

- Am Felsenkeller nahe dem Sportplatz
- Spielplatz am Kindergarten Mühlenstraße 7
- Am Bleicheplatz

#### 4.7.5 Zweckbestimmung „Bolzplatz“

Spielanlagen für höhere Altersgruppen, Ballspielplätze mit Torausstattung und Sicherungsumzäunung, zum Bolzen u. a. sind an mehreren Standorten im Bestand vorhanden und sollen erhalten werden. Bedeutsame Standorte sind im FNP zwecks Standortsicherung und Entwicklung dargestellt:

- Streetballplatz Kleerswiese Kleerswiese, hinter dem Jugendtreff Kleers
- Mehrgenerationenplatz Lindenstraße Am Weg Erlenstraße zur Lindenstraße

- Bolzplatz Turnstraße Turnstraße, an der Bode
- Bolzplatz Quarmbeck, Otto-Lilienthal-Straße, nördlicher Ortsrand Quarmbeck

#### 4.7.6 Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“

In der Kernstadt Quedlinburg wurde zu Beginn der 1990er Jahre das Freibad Lindenstraße (volkstümlich Klietz) wegen erheblicher baulicher Mängel geschlossen und eingeebnet. Seitdem besteht nur das Hallenbad in der GutsMuthsstraße.

Im Planungszeitraum ist der Neubau eines Freibades in der Kernstadt vorgesehen. Im FNP wurde dazu der zu entwickelnde Standort im Rahmen der Sonderbaufläche (Erholung) dargestellt:

- Badeplatz/Freibad am Standort Lindenstraße (vergl. auch SO-Fläche, Kap. 4.1.4)

Mehrere Untersuchungen, Studien und der Bebauungsplan „Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“, einschließlich der 17. Änderung des FNP, bewerten das alte Badgelände positiv und schaffen die planerischen Voraussetzungen für ein neues Freibad in der Kernstadt Quedlinburg.

Im Ortsteil Stadt Gernrode besteht das Freibad am Osterteich (östlicher Ortsrand). Zum Bad gehören Bungalows für Rettungsschwimmer und Umkleide, Nichtschwimmerabgrenzung, Liegewiese, Spielplatz, ambulante Imbissversorgung sowie ausreichend Stellplätze für Pkw. Die vorbeifahrende Kleinbahn mit Haltepunkt Osterteich bringt zusätzlich Badegäste und ist eine weitere Attraktion.

Zum Erhalt und zur Sicherung der Anlagen erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“.

Südlich von Gernrode (ca. 5 km Luftlinie) besteht der Badeplatz am Bremer Teich. Kleine Badeplätze mit Liegewiese befinden sich am aufgestauten Seeufer, im abgegrenzten Areal eines Campingplatzes. Pkw-Stellplätze, Gastronomie, Toiletten und saisonaler Kiosk sichern eine Grundversorgung für Camper. Wegen der Hauptnutzung (überwiegend Dauercamping) und beschränkter Bademöglichkeit im Campingplatz erfolgt keine Darstellung als öffentlicher Badeplatz/Freibad, sondern als SO-Erholung.

Im Ortsteil Bad Suderode besteht im Kurkomplex das Calcium Solebad mit Therapie- und Außenbecken. Eine teilweise Aktivierung des 2013 geschlossenen Kurbades ist im Planungszeitraum vorgesehen. (vergl. auch Hallenbad, Kap. 2.2.3, 4.2.10).

#### 4.7.7 Zweckbestimmung „Friedhof“

In den Ortsteilen bestehen mehrere Friedhöfe, die z. T. historische geschützte Denkmalanlagen darstellen. Bedeutsam sind im Planzeitraum und daher im FNP dargestellt:

- Zentralfriedhof Quedlinburg Badeborner Weg
- Markt-Friedhof Weststraße
- Aegidii-Friedhof Am Ziegelhohlweg
- Blasii-Friedhof Am Strohhberg
- Wiperti-Friedhof Ostseite der Wipertistraße
- Servatii-Friedhof Westseite der Wipertistraße
- Jüdischer Friedhof An der Zwergkuhle

Eine Besonderheit stellen die in den Sandsteinfelsen gehauenen Gruftanlagen in terrassenförmiger Anordnung (Denkmale)<sup>28</sup> auf dem Wiperti- und Servatii-Friedhof im Südwesten der Kernstadt Quedlinburg dar. Die evangelische Kirchengemeinde informierte 2019, dass Aegidii-Friedhof und Blasii-Friedhof zum Ende des Planzeitraums geschlossen werden und Beisetzungen nur noch begrenzt erfolgen können.

Die bestehenden Friedhöfe der Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode bleiben erhalten.

- Friedhof Gernrode                      Hinter dem Friedhof, OT Stadt Gernrode
- Friedhof Bad Suderode              Grünstraße/Alte Steige, OT Bad Suderode

Die Darstellung im FNP erfolgt zur Bestandssicherung.

#### 4.7.8 Zweckbestimmung „Festplatz“

In der Kernstadt Quedlinburg und den größeren Ortsteilen bestehen Grünanlagen und Freiräume für besondere Anlässe, Festveranstaltungen, Zirkus, Flohmarkt u. ä.. Dies sind zeitweilig befahrbare, evtl. teilbefestigte Flächen für fliegende Bauten und saisonale Ereignisse, die in der Regel nur einige Tage im Jahr genutzt werden. Zur Sicherung der temporären Nutzungen und der betreffenden Standorte erfolgt die Darstellung im FNP.

Dargestellte Standorte im FNP sind:

- Kleerswiese                              zwischen Kleersstraße und Brechtstraße
- Reitplatz Mühlenworth                südlich der Langenbergstraße
- Festplatz Jacobsgarten                Zentrum, OT Stadt Gernrode
- Festwiese am Schützenhaus          Richtung Osterteich, OT Stadt Gernrode
- Marktplatz                                OT Bad Suderode
- Hartplatz am Felsenkeller            OT Bad Suderode

#### 4.7.9 Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Die Zweckbestimmung Zeltplatz wird im FNP auf Grünflächen mit vorübergehender (saisonaler) Nutzung angewendet. Dabei soll keine erheblich aufwendige Infrastruktur und keine Nutzung mit Dauerstellplätzen angestrebt werden. Die zum ordentlichen Betrieb erforderliche Infrastruktur kann auch im Zusammenwirken mit benachbarten Nutzungen entwickelt werden.

Zeltplätze als Zweckbestimmung von Grünanlagen bestehen bisher im Plangebiet nicht. Im Planzeitraum wird jedoch in der Kernstadt Quedlinburg ein Bereich vorgesehen und im FNP dargestellt:

- Zeltplatz Lindenstraße am geplanten Freibad, in benachbarter Nutzung mit örtlicher Gaststätte, See, Mühlengraben

Mit der Neuausweisung soll ein zusätzliches Gästepotenzial für die Welterbestadt Quedlinburg erschlossen werden. Aspekte des naturnahen, nachhaltigen Tourismus, als Ergänzung von Unterkünften

---

<sup>28</sup> Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt: Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt 7.1 - Stadt Quedlinburg, Halle/S., 1998

in Hotels und Pensionen sollen gleichsam eine kinder- und jugendfreundliche Alternative für Besucher darstellen.

Die Darstellung von Campingplätzen (mit überwiegend Dauerbelegung und umfangreicher Infrastruktur) erfolgt als Sondergebiet / Erholung (vergl. auch Kap. 4.1.4).

## 4.8 Wasserflächen

Auf dem Territorium der Welterbestadt Quedlinburg befinden sich mehrere Gewässer, deren Darstellung im FNP auf den Bestand zurückgreift.

### Fließgewässer

Die **Bode** ist Gewässer 1. Ordnung im nördlichen Gemeindegebiet.

- Dominantes Gewässer im nordwestlichen Harzvorland, quert die Gemarkung auf ca. 8,5 km und überwindet dabei etwa 20 Höhenmeter,
- Flusslauf im Plangebiet ca. 15 m breit, 0,6 m tief, Fließgeschwindigkeit 0,7 – 0,9 m/s, Richtung Nordosten fließend, sandiger Untergrund
- Im Stadtgebiet Quedlinburg z. T. begradigtes Flussbett, befestigte Böschungsabschnitte, mehrere Brückenbauwerke und steinerne Staustufen.<sup>29</sup>

Die Erreichbarkeit der Bode und ihrer wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Unterhaltung ist bei allen in Ufernähe geplanten Maßnahmen zu gewährleisten.

Im FNP dargestellte Gewässer 2. Ordnung sind von Norden nach Süden:

- **Sülze** Wiesenbach, aus der Feldflur südlich vom OT Münchenhof kommend, fließt nördlich der A 36 nach Osten, mündet in den Mühlengraben, nahe dem Lehof
- **Zapfenbach** in der nördlichen Feldflur, südlich zur A 36 verlaufend, entwässert Mühlengraben (Westerhausen) und Börnecker Graben Richtung Osten, fließt südlich vom Himmelshof in den Quedlinburger Mühlengraben
- **Tränkegraben** (Wiesenbach), aus der Badeborner Flur kommend, verstärkt durch den Sülzebrunnen (an der L 85), nördlich vom OT Morgenrot westwärts fließend, mündet in die Bode, nahe der A 36-Querung
- **Bicklingsbach** östlich von Quedlinburg verlaufend, nach Norden fließend, vom Hagenberg bei Gernrode kommend, vereinigt sich mit dem Wellbach südlich vom OT Quarmbeck (an der 3-Bogen-Brücke)
- **Wellbach** Wald- u. Wiesenbach aus dem Forstgebiet bei Sternhaus kommend, durchfließt im Ostergrund den Heiligen Teich und Osterteich, mündet an der 3-Bogen-Brücke in den Quarmbach,
- **Quarmbach** Aus der Gernröder Flur kommend und nach Norden, Richtung Quedlinburg fließender Wiesenbach. Nach Einmündung des Wellbachs an der 3-Bogen-Brücke fließt der Quarmbach weiter nach Norden bis zur Mündung in die Bode, nahe der Schafbrücke.

<sup>29</sup> Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt: Topografischer Stadtplan 1:10000, M-32-11-C-b-3, Quedlinburg, Blatt 2(2), Halle S., 1996

- **Hagentalbach** Waldbach, aus den Höhen am südlich vom Neuen Teich kommend, durchfließt diesen und das Hagental, durch Gernrode, Bad Suderode zum Quarmbach,
- **Kaltetalbach** im Oberlauf wie der Quarmbach von der Viktorshöhe kommend, durchfließt in nördlicher Richtung das Kalte Tal, quert den Kurpark im OT Bad Suderode nach Norden zum Quarmbach
- **Steinbach** aus den Niederungen südlich der Friedrich-Engels-Str. im OT Stadt Gernrode kommend, östlich des OT Bad Suderode nach Norden fließender Wiesenbach, abwärts der Bückemühle als Quarmbach bezeichnet.

Die Kernstadt Quedlinburg durchfließen parallel zum Bodelauf mehrere Mühlgräben. Das Mühlgrabensystem stammt aus früheren Jahrhunderten und diente gewerblichen Zwecken (Mühlen, Gerbereien u. a.) sowie der Entwässerung des Siedlungsgebietes.

Das Mühlgrabensystem der südlichen Altstadt von Quedlinburg bis zum Bereich „Zwischen den Städten“ beinhaltet Wassergräben unterschiedlicher Bezeichnung, wie:

- **Holländergraben** am Brühl
- **Mühlengraben** südlich vom Schlossberg und im nordöstlichen Quedlinburger Raum
- **Stiefelgraben** im Wordgarten
- **Mückengraben** als Teilabschnitt nordöstlich der Quedlinburger Neustadt (trockengefallen)

Die Wasserläufe sind innerstädtisch z. T. durch künstliche Uferbegradigung kanalisiert. Andere Bereiche, besonders am Stadtrand, sind naturnah und begrünt. Eine örtliche Gliederung der Mühlgräben wurde zur besseren Lesbarkeit des FNP nicht dargestellt. Gleichfalls erfolgt keine Darstellung der Stau- und Regulierungsbauwerke.

Zuständig für die Unterhaltung ist der Unterhaltungsverband „Selke/Untere Bode“, Sitz Quedlinburg. Als Wasser- und Bodenverband und Körperschaft des öffentlichen Rechts umfasst das Verbandsgebiet die Niederschlagsgebiete der Gewässer Selke und Bode (beidseitig, von der Staumauer der Talsperre Wendefurth bis zur Einmündung der Selke).

Aufgaben sind besonders die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung für die Verbandsmitglieder, u. a. Stadt Quedlinburg (Satzung vom 23.09.2015, rückwirkend rechtswirksam ab 01.01.2015).

## Stillgewässer

Am nördlichen Harzrand besteht eine Vielzahl kleiner Teiche und Staubecken, die besonders Aufgaben im Hochwasserschutz, bei Schneeschmelze u. Starkregen erfüllen.

Im FNP sind neben kleinen, z. T. namenlosen Wasserflächen folgende Stillgewässer dargestellt:

- **Osterteich** am östlichen Ortsrand Gernrodes, mittels Erddamm aufgestauter Badeseesee, gespeist von Wellbach u. a., Wasserspiegel bei ca. 240,5 m, Größe 3,2 ha
- **Heiliger Teich** im Ostergrund, ca. 14 km (Luftlinie) südlich vom OT Gernrode, mittels Erddamm aufgestaut, gespeist von Wellbach u. a., Wasserspiegel bei ca. 310,6 m, Größe 2,38 ha, Hochwasserschutz
- **Neuer Teich** im südlichen Hagental, ca. 22 km südwestlich vom OT Gernrode (Luftlinie), mittels Erddamm aufgestaut, gespeist vom Hagentalbach, Wasserspiegel bei 380,7 m, Größe 2,4 ha, Hochwasserschutz

- **Kaltetalbachsee** im Kalten Tal, ca. 800 m südwestlich vom OT Bad Suderode, gespeist vom Kaltetalbach, Wasserspiegel bei 264,0 m
- **Bremer Teich** am Langenberg, ca. 17 km östlich der Victorshöhe, mittels Erddeich aufgestaut, gespeist durch Harzbäche, Wasserspiegel bei ca. 423,2 m, Größe ca. 3,2 ha, Hochwasserschutz + Naherholung
- **Bergrat-Müller-Teich**, an der südwestlichen Gemeindegrenze, ca. 18 km südöstlich von Friedrichsbrunn, Größe 3,2 ha, Hochwasserschutz

Kleinere Wasserflächen liegen auch im Hagental (OT Stadt Gernrode) und werden durch den Hagetalbach gespeist. Die dargestellten Wasserflächen sind funktionell zum Hochwasserschutz sowie aus Landschafts- und naturschutzrechtlichen Gründen bedeutsam und zu erhalten.

In der Kernstadt Quedlinburg befinden sich kleine Wasserflächen. Dargestellt sind im Bestand:

- See an der Lindenstraße, ehemals Gondelteich am Freibad

Ebenfalls als Wasserflächen dargestellt sind bestehende, z. T. saisonal wasserhaltende Flächen, wie größere Regenrückhaltebecken, Feuerlöschteiche u. andere offene Regenwasserrückstauanlagen nahe größeren Straßen bzw. Bauflächen.

Beachtlich sind die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Gewässerrandstreifen, gem. §§ 38 Wasserhaushaltsgesetz WHG und 50 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt WG LSA.

- für Gewässer 1. Ordnung (Bode) 10 m beidseitig,
- für Gewässer 2. Ordnung 5 m beidseitig, ab Oberkante Böschung (bei ausgeprägter Böschungskante) sonst ab Linie des Mittelwasserstandes gerechnet.

Die Nutzungsbeschränkungen dienen der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Minderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

## 4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Die zur Gewinnung von Bodenschätzen dargestellten Flächen für Abgrabungen betreffen aktive Bergbauflächen:

- |   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| - | Kernstadt Quedlinburg | Abgrabungsfeld westlich vom Lehof, Spezielsande, Gewinnung im Tagebau |
| - | Kernstadt Quedlinburg | Abgrabungsfeld „Badeborner Weg“, Sande, Kiese                         |
| - | Kernstadt Quedlinburg | Abgrabungsfeld „Quedlinburg – Ost“, Kiessand                          |

Im gesamten Bereich der Abbaufelder und der näheren Umgebung sind die Sicherheitsbestimmungen des Betreibers zu beachten. Zum Abbau von Mineralien vergl. auch Kap. 4.12.3.

Der ehemalige Tontagebau unter der Altenburg in Quedlinburg wird seit 1990 (Schließung der Ziegelei) nicht mehr betrieben, Die bergbaulichen Anlagen sind demontiert und die Abbaufelder sind z.T. bewaldet bzw. in Sukzession. Die Flächen werden gem. REPHarz als Vorbehaltsfläche für Rohstoffgewinnung geführt. (vergl. Kap. 3.1.2)

Im ehemaligen Kalksteinbruch "Gernrode Bückeberg" erfolgt seit den 1990-er Jahren kein Abbau mehr. Hier werden mineralische Stoffe verfüllt. (vergl. Kap. 4.12.3)

## 4.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

### 4.10.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die im FNP dargestellte, landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt ca. 5.432,2 ha. (FNP 1997/1998/2003 = 5.048,4 ha) Topografisch bedingt liegen die Ackerflächen fast ausschließlich nördlich der Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode und damit nördlich der Waldgebiete des Unterharzes. Mit fast 45 % der Gemeindefläche ist die landwirtschaftliche Nutzung nicht nur beachtlich flächenintensiv, sondern auch als Wirtschaftsfaktor und durch landschaftsgestalterische Aspekte von großer Bedeutung.

Große Flächen für die Landwirtschaft liegen nördlich und südlich der A 36, der L 85 sowie entlang der Bahnlinie.

Die großen Landwirtschaftsflächen östlich der Kernstadt Quedlinburg sind Bestandteil des Vorranggebietes II für Landwirtschaft gem. REPHarz Nr. 4.3.4 und damit gegenüber anderen Nutzungen zu sichern. Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen liegen überwiegend im Vorbehaltsgebiet Nördliches Harzvorland (REPHarz Nr. 4.5.4) und sind mit einem erhöhten Gewicht gegenüber konkurrierenden Nutzungen abzuwägen.

Das nördliche Harzvorland zeichnet sich durch gute Böden aus. Vielfach wird Getreide (Weizen) angebaut.

Im nördlichen und mittleren Geltungsbereich sind östlich der Bode häufig Löß, südlich vom OT Morgenrot auch auf Geschiebemergel, an der Straße nach Gatersleben mergelige Kalke und entlang der Bodekanten häufig herzyne Flussschotter anzutreffen.

In der Bodeniederung nördlich und südlich von Quedlinburg steht vielfach Auelehm mit mehr oder weniger Flussschotter an.

Westlich der Kernstadt bestehende Hochlagen beinhalten zusätzlich zu den Lößniederungen des Diluviums am Zapfenbach auch Sandsteinformationen der oberen und unteren Kreide sowie Tone nördlich der Westerhäuser Str. und an der Altenburg.<sup>30</sup>

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Quedlinburger Böden wird im Landschaftsplan Quedlinburg 1994<sup>31</sup> mit gut bis sehr gut bewertet.

Größte Flächenanteile sind mit einer bis zu 2 m mächtigen Lößschicht überzogen.

Sehr guter Wasserhaushalt und guter Nährstoffhaushalt der Böden ermöglichen sehr hohe Erträge. Bodenzahlen in der südlichen u. östlichen Feldflur überwiegen zwischen 70 bis über 90. Damit bestehen gute Gründe zum Schutz und der langfristigen Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie zum generell sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Fast alle Flächen werden regelmäßig bewirtschaftet. Zum Erhalt der Bodennutzung erfolgt die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft.

Die hohe Bodenqualität und der Bevölkerungsrückgang sind wichtige Gründe zum Verzicht auf ehemals geplante Bauflächen für Wohnen und Gewerbe. Beispiele für die Rücknahme bisher im FNP dargestellter Bauflächen mit zukünftiger landwirtschaftlicher Nutzung sind:

- Süderstadt Quedlinburg                      um ca. 18,4 ha (ehemals Wohnbauflächen)
- OT Quarmbeck                                      um ca. 17,1 ha (ehemals Wohnbauflächen)

30 Königlich Preußische Geologische Landesanstalt: Geologisch-agronomische Karte der Umgebung von Quedlinburg, Berlin, 1914

31 Architekten- und Ingenieurgruppe Luc Lepère: Stadt Quedlinburg – Landschaftsplan, Bremen, 1994

Das entspricht der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung mit dem Ziel, den landwirtschaftlichen Flächenverbrauch in den kommenden Jahren spürbar zu senken.

Den Hinweisen des ALFF, den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird gefolgt.

#### 4.10.2 Flächen für Wald

Mit ca. 4.105 ha ist etwa 1/3 des Gemeindegebietes bewaldet. Fast das gesamte südliche Gebiet der Einheitsgemeinde stellt sich dabei als Wald dar. Die Waldkante grenzt als Harzausläufer direkt südlich an den Siedlungsraum der Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode an. Die Wälder der Gemarkung Gernrode und Bad Suderode reichen mit etwa 5,5 km (Luftlinie bis Mägdesprung) relativ weit in das Harzgebiet hinein.

Die Wälder dienen überwiegend der Forstwirtschaft und sind in weiten Flächenteilen wichtiger Holzlieferant. Es bestehen aber auch viele Steillagen, deren Bewirtschaftung problematisch ist.

Andererseits besitzen die Wälder mit ihrer interessanten Topografie, vorhandenen Wasserläufen, vielen Wanderwegen und Ausflugszielen ein beliebtes Freizeit- und Erholungspotenzial.

Nördlich des Harzrandes bestehen zusätzlich mehrere z. T. bewaldete Flächen, die sich hauptsächlich entlang bzw. auf Höhenrücken des anstehenden Sandsteins oder in die Bodeniederung erstrecken.

Im FNP dargestellte größere Waldflächen sind im Bestand:

- Gebiet der Altenburg und am Langenberg      südwestlich der Kernstadt Quedlinburg
- Waldflächen im Steinholz, Heidberge      nördlich der Kernstadt
- Teile der Seweckenberge      östlich der Kernstadt
- Bewaldete Flusssäume der Bode
- Ausgedehnte Waldflächen      südlich der OT Stadt Gernrode, Bad Suderode

Große Waldbereiche liegen in bestehenden Schutzgebieten des Natur- und Landschaftsschutzes, wie dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ oder „Seweckenberge“, sind Teile von Naturschutzgebieten oder befinden sich im großflächig ausgewiesenen Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt.

Der Bestand einiger kleiner Waldflächen in Siedlungsnähe oder in der offenen Feldflur trägt besonders zur Gliederung und Strukturierung der Landschaft bei und soll im Planungszeitraum ebenfalls erhalten werden.

Der größte Teil der dargestellten Waldflächen entspricht dem Bestand. Die Darstellung dient der Erhaltung der Waldflächen. Eingriffe zur Erweiterung von Baulandflächen sind nicht vorgesehen.

Geplante Waldflächen sind:

- Waldersatzflächen      östlich der Hammwarte
- Waldersatzflächen      nördlich der L 66, südöstlich des OT Quarmbeck
- Aufforstungsfläche      an den Schösserköpfen, Kernstadt Quedlinburg

Die Aufforstung entspricht der Darstellung im bestehenden FNP und zielt auf klimatische Verbesserungen und Immissionsschutz im Stadtgebiet Quedlinburgs. Im Planzeitraum sind das ca. 30,2 ha.

Weitere Gründe der Aufforstung sind:

- Beitrag zur Kanalisierung der Frischluftzufuhr in und durch die Welterbestadt Quedlinburg,
- Verbesserung des Lärmschutzes zwischen der A 36 im Norden zum beginnenden nördlichen Siedlungsrand von Quedlinburg sowie zwischen der L 66 zum OT Quarmbeck,
- Beitrag zur Rückhaltung des Staub- und Sedimenteintrags von nördlichen Ackerflächen in das Stadtgebiet gemäß der Hauptwindrichtung aus WNW,
- Kompensation für den Bau der Umgehungsstraßen.

## 4.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden aus den wirksamen Flächennutzungsplänen übernommen.

Im FNP sind damit zahlreiche große und kleine Landschaftsbestandteile dargestellt, deren Wirksamkeit im Naturhaushalt im Planungszeitraum durch bestimmte Maßnahmen aufgewertet werden sollte. (Biotopaufwertung und –vernetzung)

Die dargestellten Flächen sind lagebedingt oft bedeutsam für den Natur- und Landschaftsschutz, und evtl. durch Baumaßnahmen der Siedlungserweiterung oder durch landwirtschaftliche Nutzung bedroht. Sie stellen i.d.R. landschaftsstrukturierende Flächen dar und sind oft erweiterte Rückzugsräume oder Kleinrefugien für die Fauna.

Schwerpunkt der Flächenausweisung ist die Feldflur, die die Kernstadt Quedlinburg umgibt, z. B.

- zwischen Sülze und Zapfenbach mit vielen Senken, Böschungen und Abbaukanten,
- östlich der Kernstadt Quedlinburg mit mehreren Böschungskanten und Feldgehölzinseln, Windschutzstreifen sowie
- westliche und südwestliche Böschungskanten an Fließgewässern, Bahndämmen und ehem. Abbauflächen.

Südlich vom Grüntal (westlich der Kernstadt Quedlinburg) werden im Planungszeitraum zusätzliche Flächen für eine Biotopaufwertung bzw. –vernetzung dargestellt. Mehrere landwirtschaftlichen Splitterflächen beinhalten hier begrünte, teils bewaldete Inseln, die schwer zu bewirtschaften sind. Der Verbund ermöglicht künftig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Flächenbeanspruchung im Rahmen städtebaulicher Entwicklungen.

### Renaturierung/Rekultivierung

Eine Renaturierung zur Wiederherstellung naturnaher Lebensräume auf bisher genutzten und gestalteten Bodenflächen ist im Planzeitraum an folgenden Standorten vorgesehen:

- Liebfrauenberg      Abgrabung und devastierte Grünfläche, östlich der ehem. Mülldeponie
- Westlicher Lehof      Sandgrube im Tagebau
- Schmöckeberg      Altflächen der Kies- und Sandgrube im Tagebau
- Magdeburger Str.      östlich vom Gewerbegebiet, devastiertes Grünland, ehem. Abbaufläche
- Unter der Altenburg      ehem. Tontagebau
- Am Bückeberg      ehem. Tagebau (Grauwacke) nördlich der Bahnlinie, OT Stadt Gernrode

Durch geeignete Maßnahmen sollen Schäden und Defizite der anthropogenen Einflüsse gemindert und wenn möglich im Landschaftsraum beseitigt werden.

## 4.12 Sonstige Darstellungen

### 4.12.1 Bauflächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist

Die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich des FNP unterliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (ZVO). Der Verband hat mit der unteren Wasserbehörde ein Abwasserentsorgungskonzept zum Anschluss weiterer Gebiete an die zentrale Abwasserentsorgung abgestimmt. Ziele sind die bedarfsgerechte, sichere und gesundheitlich unbedenkliche Ver- und Entsorgung sowie der wirtschaftliche Netzbetrieb im Planzeitraum.

Derzeit besteht keine zentrale Abwasserentsorgung in den Ortsteilen Gersdorfer Burg und Morgenrot sowie an einigen Siedlungsplätzen in der Feldmark links und rechts der Bode. Vom ZVO wird wegen schlechtem Aufwand-Nutzen-Verhältnis auf die weitere dezentrale Entsorgung der o. a. Ortsteile orientiert.

Der Münchenhof wurde 2020 zentral mit einer Schmutzwasserkanalisation erschlossen und ist über zwei Abwasserpumpstationen und 2 Druckleitungen an das Ortsnetz von Quedlinburg angeschlossen.

Einige Einzelgrundstücke und kleinere Lagen der Kernstadt und der Ortsteile sind nach Hinweisen des ZVO nicht für eine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen. Die Gebiete sind vielfach zu klein, um sie sinnvoll kartografisch darzustellen. Deshalb wird auf eine Kennzeichnung im FNP verzichtet. Betroffene Teile von Bauflächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung liegen in:

- Wohnbauflächen zwischen Westerhäuser Str./Bornholzweg-Siedlung, am Grüntalsweg, am Steinholtztriftweg, zwischen Wegelebener Weg und Ziegelhohlweg,
- Gewerbliche Bauflächen, Teilflächen Vor dem Gröperntor, am Moorberg,
- Sonderbauflächen an der Wipertistraße (Tierheim, Ökogarten), südlich vom Galgenberg,
- Sonstige Splitterflächen, besonders in Randlage der Kernstadt Quedlinburg, der Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode,
- Die gesamten Ortsteile Gersdorfer Burg, Morgenrot,
- Bauflächen am Bremer Damnteich, Haferfeld, Sternhaus und der Viktorshöhe.
- Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ im Ortsteil Gernrode

Die Flächen ohne vorgesehene zentrale Abwasserbeseitigung liegen vor (Zuarbeit des ZVO, 16.01.2018).

Geplante Vorhaben im Bereich der vorgenannten Flächen sollten rechtzeitig in der Bauplanung mit dem Zweckverband Ostharz und den anderen Versorgungsträgern abgestimmt werden. Für Vorhaben in übrigen Bauflächen empfiehlt sich die Abstimmung ebenfalls rechtzeitig, da kleine Splitterflächen ohne künftige, zentrale Abwasserentsorgung besonders in den Randbereichen der Kernstadt und den Ortsteilen weiterbestehen werden. Frühzeitig abgestimmte Erschließungs- bzw. Entsorgungskonzepte können auch erheblich zum kostengünstigen Bauen beitragen.

#### **4.12.2 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

Am Harznordrand bestehen aufgrund geologischer Untergrundverhältnisse Gebiete, die als senkungs- und erdfallgefährdet einzuschätzen sind. Das sind Bereiche mit verbreitet wasserlöslichen Gesteinen verschiedener geologischer Formationen (Oberer Buntsandstein, Zechstein) und Versatz durch tektonische Störungen.

Die Zonen wurden in die zeichnerische Darstellung übernommen (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt).

- In Ost-West-Richtung verlaufende Teilflächen, innerörtlich u. nördlich vom OT Stadt Gernode

Zudem bestehen mehrere Gebiete mit unterirdischem, historischem Bergbau, deren genaue Flächenausdehnung nur teilweise bekannt ist. Da diese Flächen unter mehr oder weniger besiedelten Bereichen der Quedlinburger Ortsteile liegen, erfolgt die Kennzeichnung im FNP zur Beachtung und bei Bedarf zur genaueren Sondierung.

- Altbergbaugebiete südlich vom OT Stadt Gernode
- Altbergbau Unter der Altenburg in der Kernstadt Quedlinburg

Die entsprechenden Gebiete sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB im FNP als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet. Bei baulichen Maßnahmen in den Gebieten sind Baugrunduntersuchungen erforderlich.

#### **4.12.3 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind**

Zur Gewinnung von Bodenschätzen sind im FNP mehrere derzeit betriebene oder bewilligte Rohstoffabbaugebiete dargestellt. Das sind als Hinweis für bauliche Planungen und zur Sicherung der Rohstoffgewinnung

- die betriebenen Abbaubereiche als Flächen für Abgrabungen/Gewinnung von Bodenschätzen,
- als Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

##### Kernstadt Quedlinburg

An den Rändern des Bodetals befinden sich die aktuell betriebenen Rohstofflagerstätten für Kiese und Sande. Der Abbau von Quarzsanden erfolgt bereits über mehrere Jahrzehnte im Bereich westlich vom Lehof. Inhaber der 5 Bergbaufelder ist die Wolff & Müller Baustoffe GmbH. Für die Abbauflächen liegt ein bis 2034 befristeter Planfeststellungsbeschluss vor.

Folgende Bergbauberechtigungen sind erteilt:

- |   |                            |                    |                         |
|---|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| - | Feld Nr. II-A-f-48/92-4132 | „Am Lehof“         | Quarz- und Spezialsande |
| - | Feld Nr. II-A-f-49/92      | „Kleiner Lehof“    | Quarz- und Spezialsande |
| - | Feld Nr. II-A-f-50/92      | „Westlicher Lehof“ | Quarz- und Spezialsande |
| - | Feld                       | „Lehof-Süd“        | Quarz und Quarzit       |
| - | Feld                       | „Nördlicher Lehof“ | Quarzsand               |

Die Quarzsandlagerstätte „Quedlinburg-Lehof“ ist im LEP2010LSA Nr. 4.2.3 und im LEPHarz Nr. 4.3.5 als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen.

Im Bereich der Altenburg besteht das

- Bergwerkseigentum Nr. 56/90/283 „Quedlinburg“

für den Bodenschatz tonige Gesteine. Dafür liegen beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt keine Abbauplanungen vor. Der ausgebeutete Teil ist renaturiert.<sup>32</sup>

Die Tonlagerstätte „Quedlinburg“ ist im LEPHarz Nr. 4.5.5 als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen.

Die aktive Kiessandgewinnung erfolgt bereits in Teilbereichen am Badeborner Weg. Bodenabbaugenehmigungen nach Naturschutzrecht bestehen für größere Flächen der Standorte:

- Flur 19 – 75/1, 98, 99 „Badeborner Weg“ Kiessandtagebau, befristet bis mind. 2026  
Berechtigter ist die Stratie Bodenverwertungs GmbH, Blankenburg
- Flur 19 – 177/14 und 17/3 „Quedlinburg Ost“ Kiestagebau, befristet bis mind. 2027  
Berechtigter ist die Öhringer Feld Sand und Kies GmbH, Gernode

Für die bisher im FNP dargestellten Kiesabbaufelder „Mittelhöfen“ und „Ritterbreite“ wurde die Bergbauberechtigung 2011 widerrufen. Zu den ehemaligen Abbauflächen sind keine Planungen bekannt.

#### Ortsteil Stadt Gernode

Nördlich der Ortslage Gernode befindet sich das Bergwerkseigentumsfeld

- Feld Nr. III-A-g-562/90/262 „Gernode Bückeberg“ Kalksteine

Gem. Hinweis des Landkreises Harz wird der seit den 1990-er Jahren stillgelegte Kalksteintagebau wieder nutzbar gemacht. Es erfolgt der Einbau von Bodenaushub im Rahmen der Rekultivierung.

Eine Genehmigung zur Verfüllung in Form eines Abschlussbetriebsplanes liegt vor. Daher erfolgt keine Darstellung zur Gewinnung von Bodenschätzen, sondern als Fläche der Rekultivierung (s. Kap. 4.11).

#### **4.12.4 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

In den Ortsteilen besteht eine Vielzahl von flächig bzw. punktuell ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen (groß- bzw. kleinflächige Standorte).

Die bestehenden Verdachtsflächen sind oft aus der historischen Nutzung der jeweiligen Gesamtfläche oder deren Flächenteile hinreichend begründet, und werden in einem Altlastenkataster des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, verfügbar bei der unteren Umweltbehörde beim Landkreis Harz, geführt und fortgeschrieben.

---

<sup>32</sup> Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle/S., 28.08.2015

Das Kataster ist gegliedert in

- 1 - Verdachtsfläche,
- 3 - schädliche Bodenveränderung,
- 4 - Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung),
- 5 - Altlastenverdachtsfläche (Altstandort),
- 6 - Militärischer oder Rüstungsalstandort,
- 7 - Altlast - Altablagerung,
- 8 - Altlast - Altstandort,
- 9 - Teilfläche

Eine Liste über Altablagerungen, Altstandorte, militärisch genutzte Verdachtsflächen, in Überwachung befindliche Flächen und Teilflächen ist in Anhang 5 zu finden.

Nach Datenbereitstellung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Harz (Stand 28.04.2020), erfolgte die Darstellung im FNP als für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Soweit keine Hinweise auf Dekontaminierung/Beräumung/Beseitigung von Altlasten vorliegen, werden die Flächen mit Symbol fortgeführt. Um deutlich zu machen, dass bei einer Nutzung betreffender Flächen weitere Untersuchungen bzw. Maßnahmen erfolgen müssen, werden die Bereiche und Einzelstandorte im Flächennutzungsplan mit dem Symbol Altlastenverdachtsfläche ca. mittig in der jeweiligen Fläche gekennzeichnet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die einzelnen Altlastenverdachtsflächen noch einmal näher zu betrachten. Die Einbeziehung der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) ist notwendig.

Das Ordnungsamt (Katastrophenschutz) des Landkreises Harz informiert über Bombenabwurfgebiete und ehemals militärisch genutzte Flächen in der Gemarkung (Teilverdachtsflächen), Stand 11.03.2021:

- Bad Suderode - innerhalb der Ortslage und nördlich der Ortsbebauung
- Gernrode - südwestlich und nördlich der Ortsbebauung
- Quedlinburg - innerhalb der Ortslage und verteilt in der gesamten Gemarkung

Eine kartografische Darstellung der betroffenen Gebiete liegt nicht vor. Vor Baubeginn ist hier eine Kampfmittelfreigabebescheinigung beizubringen.

Bei konkreten Baumaßnahmen in den als Verdachtsfläche bezeichneten Gemarkungen sollte ein Antrag beim Landkreis Harz, Ordnungsamt, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz gestellt werden, um eine Empfehlung abgeben zu können, mittels welcher Verfahrensweise auf den einzelnen Teilflächen eine Überprüfung bzw. Baubegleitung stattfinden sollte bzw. um eine Feststellung treffen zu können, ob diese Flächen bereits überprüft wurden.

#### **4.12.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des FNP**

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist identisch mit dem Gebiet der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg und ihren Ortsteilen. Zur Abgrenzung gegenüber dem Umland und Kennzeichnung des rechtlichen Geltungsbereiches ist die Gemeindegrenze im FNP dargestellt.

#### 4.12.6 Stadttürme

Entlang der mittelalterlichen Stadtmauer der Kernstadt Quedlinburg sind im FNP eine Reihe alter Wehrtürme (Stadttürme) dargestellt, die als Bestandteil der Stadtbefestigung besondere städtebauliche Eigenschaften verkörpern und im Stadtbild bedeutsam sind. Im Uhrzeigersinn, in der Quedlinburger Neustadt beginnend, handelt es sich um<sup>33</sup>:

- |   |  |
|---|--|
| - Schweinehirtenturm                        | Hinter der Mauer                             |
| - Gänsehirtenturm                           | Hinter der Mauer                             |
| - Kuhhirtenturm (Turm opm Tittenplatz)      | Hinter der Mauer                             |
| - Kaiserturm                                | Kaiserstraße                                 |
| - Martinsturm                               | zwischen Heilige-Geist-Str. und Mühlengraben |
| - Kruschitzkyturm (Turmstumpf)              | Hohe Str./Weingarten                         |
| - Pulverturm                                | Weingarten                                   |
| - Hoher Turm (Sternkiker T./Lindenbeinturm) | Weingarten                                   |
| - Schreckensturm                            | Aegidiikirchhof/Goldstraße                   |

Die Darstellung erfolgt aus kulturhistorischen Gründen und zur Beachtung wichtiger städtebaulicher Dominanzen im Stadtgebiet, die nicht durch hohe bauliche Anlagen in der Nachbarschaft visuell beeinträchtigt werden sollen.

#### 4.12.7 Historische Feldwarten

Die Quedlinburger Feldwarten wurden seit dem 13. Jh. als Schutz- und Signalanlagen in der die Stadtbefestigung umgebenden Feldflur angelegt. Von den ehemals 11 Feldwarten sind im FNP die vorhandenen, z. T. hochstehend erlebbaren Sandsteintürme dargestellt, die im Freiraum der Landschaft bedeutsam sind.<sup>34</sup> Dargestellt sind:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| - Steinholzwarte      | im Steinholz, nordwestlich der Kernstadt                     |
| - Seweckenwarte       | in den Seweckenbergen, beim OT Gersdorfer Burg               |
| - Bicklingswarte      | am Bicklingsbach, ca. 2,5 km westlich vom OT Gersdorfer Burg |
| - Lehturm (Lethwarte) | an der L 242, südlich vom OT Quarmbeck                       |
| - Altenburgwarte      | Auf der Altenburg, am Trinkwasserhochbehälter                |

Die Darstellung im FNP erfolgt aus kulturhistorischen Gründen, zum Schutz der noch vorhandenen baulichen Anlagen und zur Beachtung bestehender Sichtbeziehungen.

Die Ihlenstedter Warte (Gaterslebener Warte), an der K 1361, Richtung Gatersleben, hatte ehemals Wach- und Schutzfunktion für Quedlinburg, liegt aber heute außerhalb der Gemarkung Quedlinburg. Die Standorte der übrigen ehem. Warten, wie Aholzwarte (Ruinenhügel mit Podest), Hammwarte (Wüstung), Heidbergwarte (abgetragen), Lehofswarte und Sültenwarte (wüst) sind im FNP nicht dargestellt. Im Planungszeitraum wird versucht, die Standorte erlebbar zu machen. Außer zur Aholzwarte fehlen derzeit jedoch konkrete Planungen.

<sup>33</sup> Institut für vergleichende Städtegeschichte-Münster: Deutscher Historischer Städteatlas, Nr. 1 - Quedlinburg, Münster, 2006

<sup>34</sup> [www.westerhausen-info.de/html/quedlinburger\\_wartenrundweg.html](http://www.westerhausen-info.de/html/quedlinburger_wartenrundweg.html)

#### 4.12.8 Aussichtspunkte

Topografisch bedingt und z. T. durch Turmbauten im Stadtgebiet unterstützt bestehen im Geltungsbe-  
reich mehrere erhöhte Aussichtspunkte. Die Lage der Punkte und die Sichtbeziehungen in die örtliche  
Umgebung sollen erhalten werden. Im FNP erfolgt die Darstellung folgender wichtiger Aussichtspunkte  
entsprechend der vorliegenden Sichtachsenanalyse.<sup>35</sup>

Gewählt wurden Aussichtspunkte und wichtige zu erhaltende oder wiederherzustellende Sichtbezie-  
hungen.

Standort	Sichtbeziehung zum Welterbe
- Seweckenwarte	Stadtansicht nahezu komplett sicht- bar
- Seweckenberge (Kammlage westlich d. Warte)	Stadtansicht in Teilen sichtbar
- Bückeberg (nördl. Ortsrand OT Gernrode)	Stadtansicht komplett sichtbar
- Münchenberg (nördl. Fuß, nördl. OT Bad Suderode)	Stadtansicht komplett sichtbar
- Haltepunkt am Reißaus, an L 239 (auch Streckensicht)	Stadtansicht in weiten Teilen sicht- bar
- Haltepunkt am Knoten L 239/L 92 (auch Streckensicht)	Stadtansicht in Teilen sichtbar
- Schneise unterhalb der Altenburg-Warte	Stadtansicht komplett sichtbar
- Lehof (Höhenzug westl. der ehem. Lehofswarte)	Stadtansicht komplett sichtbar

Zusätzlich sind wegen ihrer Bedeutung im FNP dargestellt:

- Sichtterrassen am Schlossberg	Kernstadt Quedlinburg
- Aussichtspunkt auf dem Münzenberg	Kernstadt Quedlinburg
- Bismarckturm im Johannishain	Quedlinburg, Stadtgebiet Süderstadt
- Bicklingswarte	am Bicklingsbach, ca. 2,5 km westlich vom OT Gersdorfer Burg
- Altenburgwarte	Stadtansicht komplett sichtbar
- Försterblick Gernrode	Hagental und weiter Rundblick

#### 4.12.9 Einschriebe

In der Plandarstellung sind weitere zu beachtende Aspekte, die nicht durch Planzeichen oder Flä-  
chendefinitionen abgedeckt sind, durch textliche Einschriebe ergänzt. Hierbei handelt es sich z. B. um  
Nutzungen auf Erholungsflächen oder Sichtachsen, die in Zusammenhang mit der Stadtsilhouette zu  
erhalten bzw. zu entwickeln sind.

<sup>35</sup> Rittmannsperger + Partner, UNESCO-Welterbe Quedlinburg, Stiftskirche, Schloss und Altstadt-Sichtachsenanalyse, Erfurt, 09/2013

#### 4.12.10 Entfernungskreise

Zur Übersicht von Entfernungen sind Kreise vom Marktplatz der Kernstadt Quedlinburg aus dargestellt (Radius 1.000 m und 2.000 m).

#### 4.13 Flächenbilanz in der Übersicht

Gebietsart	Wirksame FNP	FNP neu	Differenz
Wohnbauflächen (W)	445,7 ha	516,0 ha	+70,3 ha
Gemischte Bauflächen (M)	222,9 ha	143,7 ha	
Mischgebiete (MI)	44,4 ha		
	267,3 ha		- 123,6 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	243,0 ha	169,6 ha	
Gewerbegebiete (GE)	24,8 ha		
	267,8 ha		- 98,2 ha
Sonderbauflächen (SO)	280,6 ha	222,5 ha	- 58,1 ha
Gemeinbedarf	31,4 ha	33,4 ha	+ 2,0 ha
Straßen	90,2 ha	118,1 ha	+27,9 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	46,8 ha	6,8 ha	- 40,0 ha
	137,0 ha	124,9 ha	- 12,1 ha
Bahn	69,5 ha	58,6 ha	- 10,9 ha
Versorgung	41,8 ha	37,7 ha	- 4,1 ha
Grün	910,8 ha	1.101,3 ha	+ 190,5 ha
Wasser	126,6 ha	99,7 ha	- 26,9 ha
LW	4.968,8 ha	5.375,2 ha	+ 326,8 ha
Plantagen/'Streuobstwiesen	79,6 ha		
	5.048,4 ha		
Wald	4.073,9 ha	4.124,0 ha	+ 36,6 ha
Waldwiesen	13,5 ha		
	4.087,4 ha		
Sonstige Flächen			
Renaturierung/Rekultivierung	35,6 ha	34,8 ha	- 0,8 ha
Weißflächen (Abbaufäche u.a.)	384,3 ha	32,7 ha	- 351,6 ha
	419,9 ha	67,5 ha	- 352,4 ha
<b>Gesamt</b>	<b>12.134,2 ha</b>	<b>12.074,1 ha</b>	<b>- 60,1 ha</b>

Gem. Kap. 1 beträgt die Gesamtfläche des Gemeindegebietes nur 12.052 ha. Die Differenz (22,1 ha = ca. 0,2 %) ist auf Zeichengenauigkeiten/den Maßstab der Plangrundlage zurückzuführen (die wirklichen Flächennutzungspläne lagen nur analog vor und wurden digitalisiert).

## 5 Nachrichtliche Übernahmen

### 5.1 Überschwemmungsgebiete

Gebiete des Flächennutzungsplanes befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bode.

Gemäß § 76 WHG sind Überschwemmungsgebiete Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Diese sind i. S. von § 77 WHG in ihrer Funktion zu erhalten. Hier gelten auch Verbotstatbestände und Nutzungseinschränkungen gem. § 78 WHG und § 78a WHG.

Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet begründet sich im Wesentlichen in der Abflussführung der Bode und ihrer Nebenflüsse Mühlengraben, Sülze, Zapfenbach, Bicklingsbach, Quarmbach und Wellbach.

Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Wasserbehörde.

Entsprechende Gebiete sind für die Einheitsgemeinde ausgewiesen. Zum Schutz dieser Bereiche sollen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 78 WHG nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

In der Einheitsgemeinde befindet sich das durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt verordnete "Überschwemmungsgebiet Bode" vom Pegel Wegeleben (km 76+200) bis zum Pegel Thale (km 107+365), Stand 05/2013. Die Verordnungsfläche umfasst die Gebiete, die bei statistischer Betrachtung einmal in 100 Jahren überflutet werden (Hochwasserereignis HQ100).

Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet begründet sich im Wesentlichen in der Abflussführung der Bode und ihrer Nebengewässer Mühlgraben, Sülze und Zapfenbach.

Größere Überschwemmungsbereiche sind im Nordosten und Südwesten der Kernstadt Quedlinburg vorhanden. Im zentralen Bereich verlaufen diese lediglich linear entlang der Bode und des Mühlgrabens.

Das Landesverwaltungsamt informiert (26.01.2017), über Deiche und Dämme im Plangebiet, die dem Hochwasserschutz dienen. Es gelten die Bestimmungen der §§ 94 - 97 des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt (WG LSA) zum Schutz der Deiche. Danach sind u.a. alle Maßnahmen untersagt, welche die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit von Deichen beeinträchtigen können. Insbesondere die Verbote des § 97 Abs. 2 WG LSA sind einzuhalten. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung (Ausbau) eines Deiches oder Dammes, der den Hochwasserabfluss beeinflusst, bedarf einer Planfeststellung. Zuständig für Ausbau und Unterhaltung der Deiche ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt.

#### 5.1.a Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Entsprechende Gebiete dienen dem Schutz von Leben und Gesundheit sowie der Vermeidung erheblicher Sachschäden. Zum Schutz dieser Bereiche sollen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

Hochwassergefahrenkarten mit Risikogebieten sind in den Beikarten zum FNP übernommen.

## 5.2 Wasserschutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung

### 5.2.1 Heilwasserschutzgebiet

#### Heilquelle Bad Suderode

Im OT Bad Suderode besteht im Kurpark die Calcium-Heilquelle „Behringer Brunnen“. Dank der historischen Heilwasserquelle besteht seit 2000 das Prädikat Calciumsohle-Heilbad.

Grundlage: Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle HBr 1 in Bad Suderode vom 20.12.2000 mit den Schutzzonen I, II und III.

Die Schutzzone der Calcium-Quelle erstreckt sich in Teilen der Ortslage Bad Suderode bis weit aufwärts in das Kalte Tal entlang der L 239, Richtung Friedrichsbrunn. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote sowie die Handlungs- und Duldungspflichten der Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle HBr 1 in Bad Suderode sind einzuhalten.

Grundlage ist die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle HBr1 in Bad Suderode vom 20.12.2000 (Amtsblatt des Landkreises Quedlinburg vom 27.01.2001, Bestätigung im Harzer Kreisblatt Nr. 8/2010 vom 21.08.2010).

Die Kuranlage mit Heilquellenwendungen ist seit 01.07.2013 geschlossen. Da das Heilmittel seit längerer Zeit wegen Schließung des Kurbades nicht verabreicht werden kann, wird geprüft, ob der Status Heilbad geändert wird.

### 5.2.2 Trinkwasserschutzzone

#### Wassergewinnungsanlage der Stadt Quedlinburg (Wasserfassung I Quedlinburg)

Im südwestlichen Bereich der Kernstadt Quedlinburg befindet sich das Trinkwasserfassungsgebiet Brühl mit mehreren Brunnen zur Eigenversorgung der Welterbestadt Quedlinburg mit mehreren Schutzzonen. Grundlage ist die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Quedlinburg vom 07.07.1997 (Amtsblatt des Landkreises Quedlinburg vom 02.08.1997, Bestätigung im Harzer Kreisblatt Nr. 8/2010 vom 21.08.2010). Das Wasserschutzgebiet umfasst folgende Schutzzonen:

- Schutzzone I Fassungszone mit mehreren Brunnen im Brühlpark
- Schutzzone II Engere Schutzzone (Südseite der Brühlchaussee u. Schiffbleek bis zur Stumpfsburger Brücke, entlang der rechten Bodeböschung zur Schafbrücke)
- Schutzzone IIIA Weitere Schutzzone (Gebiete der südlichen Süderstadt bis zum Kohlweg und südwestliches Stadtgebiet der Kernstadt Quedlinburg)
- Schutzzone IIIB Weitere Schutzzone (Gebiete südlich vom Kohlweg im OT Quarmbeck bis zum Landgraben, die Ortschaften Weddersleben und Warnstedt, südwestlich von Quedlinburg)

Innerhalb der Schutzzonen bestehen Verbote bzw. Beschränkungen zur Bodennutzung bzw. Bebauung. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote sowie Handlungs- und Duldungspflichten der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Welterbestadt Quedlinburg sind einzuhalten.

Zum Schutz der Anlagen und Nutzungen wurden die Grenzen der Schutzzonen mit Einschrieben (GW I, II, III, IIIa, IIIb) übernommen.

### **Trinkwasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiet OT Münchenhof**

Im nördlichen Ortsteil Münchenhof bestehen zwei Trinkwasser-Brunnen. Die ausgewiesenen Schutzgebiete erstrecken sich lokal im nördlichen Bereich des Ortsteiles und umfassen die Schutzzonen I bis III.

Grundlage ist der Beschluss 683/89/65 vom 04.08.1965

Seit 2020 ist der Ortsteil Münchenhof an die zentrale Trinkwasserversorgung der Welterbestadt Quedlinburg angeschlossen. Die Versorgung erfolgt somit aus der Wasserfassung im Brühl.

Das ehemalige Trinkwasserschutzgebiet nördlich vom Ortsteil Gersdorfer Burg wurde am 16.02.2006 aufgehoben.

Die Ortsteile Morgenrot und Quarmbeck werden aus der Wasserfassung Quedlinburg versorgt. Es besteht kein Schutzgebiet zur Trinkwasserfassung.

Die Versorgung des Ortsteils Bad Suderode erfolgt aus der Wasserfassung im Brühl in Quedlinburg. Der Ortsteil Stadt Gernode erhält seit 2017 ein gemischtes Trinkwasser aus der Wasserfassung im Brühl und aus der Rappbodetalsperre über eine Fernwasserleitung zur Absicherung der Versorgung.

## **5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes**

### **5.3.1 Naturschutzgebiete**

Innerhalb der Einheitsgemeinde sind 6 Naturschutzgebiete vorhanden (s. Anhänge zu Plan und Begründung). An der nördlichen Gemeindegrenze liegt das NSG „Heidberg“, welches bewaldete und offene Flächen umfasst. Im Nordwesten befindet sich das Naturschutzgebiet „Harslebener Berge und Steinholz“, welches in seiner Abgrenzung identisch mit dem FFH-Gebiet „Harslebener Berge und Steinholz nordwestlich Quedlinburg“ ist. Das im Westen des Gemeindegebietes gelegene NSG „Münchenberg“ wird vollständig vom FFH-Gebiet „Münchenberg bei Stecklenburg“ überlagert. Zentral innerhalb des bewaldeten Bereiches im südlichen Teil der EG Stadt Quedlinburg liegt das verhältnismäßig kleine Naturschutzgebiet „Anhaltinischer Saalstein“. Südwestlich davon an der Gemeindegrenze liegt mit dem „Spaltenmoor“ ein weiteres NSG. Es wird vollständig vom FFH-Gebiet „Spaltenmoor östlich Friedrichsbrunn“ überlagert. In den südwestlichen Grenzbereich des Gemeindegebietes ragen kleinere Teile des überwiegend außerhalb befindlichen Naturschutzgebietes „Oberes Selketal“ hinein.

Code LSA (2009)	Name	Gesamtfläche (ha)
NSG 0062	Harslebener Berge und Steinholz	251,4
NSG 0065	Münchenberg	39,6
NSG 066	Anhaltinischer Saalstein	6,5
NSG 0067	Spaltenmoor	82,2
NSG 0151	Heidberg	117,8
NSG 0178	Oberes Selketal	1.739,3

### 5.3.2 Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte bewaldete, südliche Teil des Gebietes der Einheitsgemeinde ist, bis auf einige kleine Teilbereiche, vollständig von dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ überlagert (s. Anhang 4). Zudem liegen größere Teilbereiche im Westen und Norden des Gemeindegebietes innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes, welches sich westlich und südlich außerhalb der Gemeindegrenzen fortsetzt. Südöstlich der Kernstadt Quedlinburg liegt das Landschaftsschutzgebiet „Seweckenberge“, welches sich vollständig auf Quedlinburger Stadtgebiet befindet.

Code LSA (2009)	Name	Gesamtfläche (ha)
LSG 0032 QLB	Harz und nördliches Harzvorland	31.880,9
LSG 0099 QLB	Seweckenberge	383,1

### 5.3.3 Naturdenkmale

Gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) sind Naturdenkmäler rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu 5 ha Größe, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen sowie wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich wird.

Die nachrichtliche Übernahme im FNP beinhaltet zu schützende Objekte folgender im Landkreis Harz erfassten Kategorien:

#### Geologische Naturdenkmale

Besondere Einzelgebilde, wie markante Felsen oder Höhlen, die die Entwicklungsgeschichte der Erde und die Entwicklung des Lebens auf der Erde erkennen lassen. (Quelle Landkreis Harz, Auszug)

Code LSA (2009)	LK Harz (2004)	Name, Lage
ND 0070 QLB	ND-QLB 13-019	Taubenei, am kleinen Trappenberg
ND 0069 QLB	ND-QLB 13-017	Findling in der Kratzensteinschen Tongrube
ND 0031 QLB		Große Teufelsmühle, nahe der Viktorshöhe, OT Stadt Gernrode
ND 0032 QLB		Kleine Teufelsmühle, nahe der Viktorshöhe, OT Stadt Gernrode
ND 0033 QLB		Plattenschieferbruch Mägdesprung, OT Stadt Gernrode

#### Baum-Naturdenkmale

Wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder landschaftstypischer Prägung per Verordnung unter Schutz gestellte Objekte. (Quelle Landkreis Harz, Auszug)

Code LSA (2009)	LK Harz (2004)	Name, Lage
ND 0059 QLB	ND-QLB 13-001	4 Eichen Moorbergschanze, Moorberg-Eichen
ND 0062 QLB	ND-QLB 13-005	Steinholz-Linden
ND 0068 QLB	ND-QLB 13-011	Ginkgo Bahnhofsanlage
ND 0028 QLB		Elsbeere an der Stiftskirche, OT Stadt Gernrode

~~ND 0107 QLB Sternhaus Eichen, OT Stadt Gernrode~~

ND 0103 QLB Speierlingsvorkommen an der Ölbergshöhe, OT Bad Suderode

**Flächennaturdenkmale (FND) und Flächenhafte Naturdenkmale (NDF)**

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg befinden sich verschiedene flächig ausgebildete Naturdenkmale mit einer Größe bis zu 5 ha. Im FNP sind zum Schutz der flächenhaften Objekte dargestellt:

Code LSA (2009)	LK Harz (2004)	Name, Lage
FND 0040 QLB	ND-QLB 13-013	Grasinsel Großer Trappenberg, südöstlich von Quedlinburg
FND 0041 QLB	ND-QLB 13-014	Sülzewiesen
FND 0042 QLB	ND-QLB 13-015	Salzberg, westlich von Quedlinburg
FND 0043 QLB	ND-QLB 13-016	Muschelberg (Ochsenauge), westlich von Quedlinburg
FND 0044 QLB	ND-QLB 13-018	Schloßberg-Klippen, am südwestlichen Schlossberg
FND 0045 QLB	ND-QLB 13-020	Lehof (einschließlich Höhe 160), nordöstlich von Quedlinburg
FND 0046 QLB	ND-QLB 13-021	Aufschluss Hammwarte, nordwestlicher Ortsrand Quedlinburgs
FND 0047 QLB	ND-QLB 13-024	Südhang Altenburg, westlich von Quedlinburg
FND 0048 QLB	ND-QLB 13-025	Lehofbruch (Kuhwiese), nordöstlich von Quedlinburg
FND 0049 QLB	ND-QLB 13-26	Trog, nordwestlich von Quedlinburg, in freier Landschaft
FND 0050 QLB	ND-QLB 13-028	Seerosenteich-Altenburg, westlich von Quedlinburg
NDF 0002 QLB	ND-QLB 13-031	Luftenberg (Sandsteinfelsenkante), nördlich vom Zapfenbach
NDF 0003 QLB	ND-QLB 13-032	Feuchtgebiet zwischen Zapfenbach und Trog, nahe der A 36
NDF 0009 QLB	ND-QLB 13-033	Ölberg, nordöstlich von Quedlinburg, nördlich vom Bach Sülze
NDF 0011 QLB	ND-QLB 13-035	Güntermannskopf, westlicher Ortsrand, an Westerhäuser Str.
FND 0020 QLB		Teichstelle, südwestlich vom OT Bad Suderode
FND 0026 QLB		Burgberg der Heinrichsburg, im Südosten OT Stadt Gernrode
FND 0058 QLB		Preußischer Saalstein, südwestlich vom OT Bad Suderode

**5.3.4 Geschützter Park**

Gemäß Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Verzeichnis der geschützten Gebiete und Objekte des Landes Sachsen-Anhalt<sup>36</sup> wurden zur Würdigung und Erhaltung bedeutender Parkanlagen in den FNP übernommen:

Code LSA (2009)	Name, Lage
GP 0004 QLB	Quedlinburg – Park Brühl

<sup>36</sup> Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Topografische Übersichtskarte 1:250000, Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt-Verzeichnis der geschützten Gebiete und Objekte des Landes Sachsen-Anhalt, 31.12.2009

## 5.4 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

### 5.4.1 Denkmäler

Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes der Welterbestadt Quedlinburg befinden sich etliche denkmalgeschützte Anlagen. Dabei handelt es sich um Baudenkmale, Baudenkmale mit gartendenkmalpflegerischem Bezug sowie um Denkmalbereiche. Auf eine detaillierte Einzeldarstellung der Anlagen wird im Flächennutzungsplan verzichtet, da diese Darstellung für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes zu differenziert/kleinteilig bzw. in Überlagerung mit anderen Aussagen zu unübersichtlich wäre. Zudem ist in Einzelfällen die Aktualität und räumliche Abgrenzung sowie die Denkmaleigenschaft zu prüfen. Eine Übersicht über die Baudenkmale, Baudenkmale mit gartenpflegerischem Belang und Denkmalbereiche ist der zeichnerischen Darstellung (Beikarte 5) zu entnehmen. Die konkreten Denkmallisten sind über das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) bzw. über die untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harz) zu beziehen.

#### **UNESCO Welterbegebiet (Kernstadt)**

Am 17.12.1994 wurden von der UNESCO in Quedlinburg der Stiftsberg mit Stiftskirche, Westendorf, Altstadt und Neustadt, Münzenberg und Wipertikirche zum universellen Erbe der Menschheit erklärt. Quedlinburg steht seitdem auf der Liste des Weltkulturerbes.

Das Quedlinburger UNESCO-Flächendenkmal beinhaltet auf ca. 90,4 ha historischem Stadtgrundriss über 2.100 Fachwerkhäuser. Bedeutsame Stadtteile sind die Alt- und Neustadt (10. u. 13. Jh.), Westendorf mit Stiftsberg, Münzenberg, Neuweiger und Gröper Vorstädte.

Dabei bildet das UNESCO-Welterbegebiet die Kernzone des Quedlinburger Denkmalbestandes.

Das Denkmalschutzgebiet der Kernstadt Quedlinburg umfasst den Bereich des Weltkulturerbes und weitere zentrale Bereiche der Kernstadt sowie abgegrenzte zusätzliche Flächen unterschiedlicher Nutzung. Dazu gehören Bau- und Kulturdenkmale als Ensemble, Denkmalobjekte in isolierter Lage oder Anlagen der Gartenarchitektur. Das sind z. T. ganze Straßenzüge oder Gebäudegruppen als historisches Wirtschaftsgefüge oder in städtebaulicher Einheit.

#### **Denkmalbereiche (Ortsteile)**

Neben der Kernstadt Quedlinburg befinden sich auch in den Ortsteilen (Stadt Gernrode und Bad Suderode) Denkmalbereiche, die im FNP dargestellt sind.

In der Stadt Gernrode ist das der zentrale Bereich um die Stiftskirche St. Cyriakus herum.

In Bad Suderode sind Bereiche südlich der L 239 (vom Sportplatz bis zu den Anhaltinischen Saalsteinen) und das Gelände an der Paracelsus-Klinik als historisch bedeutsame Bereiche von Altbergbau sowie Flächen einer vorgeschichtlichen Siedlung an der Stecklenberger Straße im Denkmalschutzgebiet dargestellt.

#### **Parkanlagen**

Einige kulturhistorisch und botanisch bedeutsame Parkanlagen mit besonderem Wert unterliegen dem Denkmalschutz. Damit greift in ausgewählten Situationen z. T. neben dem Naturschutzrecht auch das Denkmalrecht zur Erhaltung der Anlagen. Die Anlagen werden im FNP dargestellt:

- Brühlpark
- Abteigarten

- Johannishain
- Zentralfriedhof
- Kurpark Bad Suderode

Die Parkanlagen sind im Flächenbestand und in ihrer Artenvielfalt zu erhalten und gegenüber konkurrierenden Maßnahmen zu schützen.

## 6 Hinweise

### 6.1 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Auf dem Gebiet der Welterbestadt Quedlinburg sind 6 FFH-Gebiete vorhanden (s. zeichnerische Darstellung Beikarte 3). Zum einen handelt es sich um das Gebiet „Harslebener Berge und Steinholz nordwestlich von Quedlinburg“, welches in seinen Abgrenzungen identisch mit dem Naturschutzgebiet „Harslebener Berge und Steinholz“ ist. Es umfasst überwiegend bewaldete Bereiche und befindet sich nördlich der A 36. Zum anderen handelt es sich um die „Sand-Silberscharten-Standorte bei Quedlinburg“. Sie umfassen mehrere Flächen, die sowohl innerhalb, als auch außerhalb des nordwestlichen Siedlungsraumes des OT Quedlinburg liegen. Das FFH-Gebiet „Bode und Selke“ umfasst im Bereich der Gemeinde Quedlinburg den gesamten Flusslauf der Bode und angrenzende Uferbereiche. Es verläuft auch innerhalb des Siedlungsbereiches des OT Quedlinburg. Nordwestlich des OT Bad Suderode befindet sich das FFH-Gebiet „Münchenberg bei Stecklenburg“, welches nur zu einem kleinen Teil innerhalb des Gemeindegebietes liegt und sich westlich der Gemeindegrenze fortsetzt. Am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes liegt das „Spaltenmoor östlich Friedrichsbrunn“, welches in seinen Abgrenzungen identisch mit dem Naturschutzgebiet „Spaltenmoor“ ist. Außerdem ragen kleinere Teilgebiete des FFH-Gebietes „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ in das südliche Gemeindegebiet hinein.

Im Plangebiet liegen teilweise oder ganz folgende FFH-Gebiete:

Code	Name	Gesamtfläche (ha)
FFH 0084 LSA	Harslebener Berge und Steinholz nordwestlich Quedlinburg	260,7
FFH 0086 LSA	Sand-Silberscharten-Standorte bei Quedlinburg	12,9
FFH 0092 LSA	Münchenberg bei Stecklenberg	96,4
FFH 0162 LSA	Spaltenmoor östlich Friedrichsbrunn	82,2
FFH 0172 LSA	Bode und Selke im Harzvorland	273,5
FFH 0204 LSA	Marktkirche Quedlinburg	0,01

Bebaute Bereiche und im FNP dargestellte Bauflächen grenzen z.T. direkt an das FFH „Bode und Selke im Harzvorland“ bzw. betreffen die „Marktkirche Quedlinburg“, unmittelbar im Zentrum der Kernstadt Quedlinburg. Geschützt sind die natürliche Uferlandschaft der Gewässer und die Wochenstube von Fledermäusen (Großes Mausohr) im Kirchturm. Bauliche Maßnahmen entlang der Bode (Uferbereiche und angrenzende Flächen) sowie im Umfeld der Marktkirche müssen daher den Erhaltungszielen der NATURA 2000-Gebiete entsprechen. Gemäß BNatSchG § 33 sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Zum Schutz der natürlichen Gebietseigenschaften in und nahe der o.a. FFH-Gebiete sind daher vor baulichen Maßnahmen

nicht nur Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Wasserbehörde des Landkreises Harz, sondern auch mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

## 6.2 Europäisches Vogelschutzgebiet

Der gesamte großflächig bewaldete, südliche Bereich des Gemeindegebietes der Welterbestadt Quedlinburg liegt innerhalb des EU-SPA „Nordöstlicher Unterharz“ (s. zeichnerische Darstellung Beikarte 4).

Code	Name	Gesamtfläche (ha)
SPA 0019 LSA	Nordöstlicher Unterharz	16.988,6

Die Schutzgebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung sind im Bestand zu erhalten, schädliche Nutzungen sind abzuwenden.

## 6.3 Naturpark

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes der Stadt Quedlinburg liegt innerhalb des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“. Lediglich der nördliche Teil der Kernstadt Quedlinburg sowie der daran anschließende nordöstliche Bereich des Gemeindegebietes sind ausgenommen.

Code	Name	Gesamtfläche (ha)
NUP 0004 LSA	Harz/Sachsen-Anhalt	166.054,1

## 6.4 Geschützte Biotope

In der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg ist eine Vielzahl an besonders geschützten Biotopen gemäß §30 NatSchG LSA vorhanden.

Die geschützten Biotope wurden von der Unteren Naturschutzbehörde des LK Harz überprüft und der Welterbestadt Quedlinburg zum Flächenabgleich übermittelt. Der Datenabgleich wurden in den FNP übernommen. Danach liegen einzelne Teile von Bauflächen in geschützten Biotopen bzw. grenzen an diese an.

Geschützten Biotope sind bei Baumaßnahmen in den jeweiligen Bauflächen grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Bei Betroffenheit ist vom Verursacher der Baumaßnahmen vor Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz eine Klärung über zulässige Maßnahmen zu erreichen. Falls erforderlich und örtlich möglich sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prüfen und festzulegen. Eventuelle Eingriffe und deren Zulässigkeit sind vor Realisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

## 6.5 Denkmale

### 6.5.1 Bauliche Denkmale

Gem. REPHarz sind die Kernstadt Quedlinburg als UNESCO Weltkulturerbestadt mit Stiftsschloss und –kirche, Wiperti-Kloster und Parkanlagen sowie die Stadt Gernrode mit Stiftskirche und historischem Ortskern Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege. Die Kulturdenkmale sind entsprechend zu schützen, zu pflegen und zu erforschen (s. REPHarz, Kap. 4.4.6).

Der Titel Weltkulturerbe würdigt die historische Bedeutung Quedlinburgs als ehem. Königssitz und europäische Metropole, den noch immer erlebbaren mittelalterlichen Stadtgrundriss und den reichen Bestand an Denkmälern, besonders der Kernstadt Quedlinburg. Die weitere Bewahrung von historischer Innenstadt mit Schloss- und Münzenberg, Wipertikloster und den vielen in der Stadt befindlichen Einzeldenkmälern, vom armen bis zum herrschaftlichen Haus, ist als internationale Aufgabe der Menschheit ein Schwerpunkt in der weiteren Stadtentwicklung.

Das Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Band 7.1 - Stadt Quedlinburg, 1998) vermerkt die zahlreichen Denkmalobjekte der Kernstadt Quedlinburg und einiger Ortsteile. Das digitale Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt lokalisiert und beschreibt alle Denkmalobjekte im Plangebiet ([ida.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/](http://ida.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/)).

Auf eine Einzeldarstellung der Denkmale wird im Flächennutzungsplan verzichtet. Diese wäre für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes zu differenziert und würde den Plan unübersichtlich gestalten.

### 6.5.2 Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sind im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Quedlinburg maßnahmenbezogene Kulturdenkmale (§ 14.2 DenkmSchG) vorhanden. Zudem gibt es an einer Vielzahl von Einzelstandorten Kulturdenkmale gem. § 14.1 DenkmSchG. Es handelt sich überwiegend um ur- und frühgeschichtliche, aber auch mittelalterliche Siedlungsareale und Gräberfelder, aber auch um Einzelfundstellen, deren genauer Charakter nicht bekannt ist. Die tatsächliche Ausdehnung im Gelände ist kaum genau abzugrenzen. Zudem ist die tatsächlich vorhandene Zahl mit Sicherheit deutlich höher.

Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Le-se-funden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Die meisten archäologischen Kulturdenkmale sind - bis auf wenige Ausnahmen - oberflächlich nicht sichtbar. Im Gelände gut erkennbar sind z. B. in der Gemarkung Quedlinburg die Gipfelburg „Schlossberg“, die Spornburg „Gersdorfer Burg“, die Gipfelburg „Seweckenberg“, die Landwehr „Landgraben“ oder der Grabhügel „Boxhornschanze“ und in der Gemarkung Gernrode die Spornburg „Heinrichsburg“, die Niederungsburg im „Brandholz“ oder die Hügelgräber „Kupferberg“.

Die historischen Ortskerne von Quedlinburg, Stadt Gernrode und Bad Suderode sind archäologische Flächendenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). In diesen Arealen befinden sich Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale von der Urgeschichte (meist bereits dem Neolithikum) bis zur Neuzeit.

Grundsätzlich besteht für alle Kulturdenkmale Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Für Veränderungen insbesondere Erdarbeiten ist die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Eine gegebene land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang ohne weitere Genehmigung zulässig, sofern sie nicht zur Gefährdung der Denkmalsubstanz beiträgt (DenkmSchG LSA § 14,2).

## 6.6 Zentrale Versorgungsbereiche

Im Regionalen Einzelhandelskonzept<sup>37</sup> 2014 erfolgte folgende Bewertung der Einzelhandelssituation im Plangebiet:

- Für die Kernstadt Quedlinburg wurde ein umfangreiches und diversifiziertes Angebot festgestellt.
- Im OT Stadt Gernrode besteht eine weit überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung/EW.
- Im OT Bad Suderode besteht ein eingeschränktes Grundversorgungsangebot.

Allerdings analysiert das Einzelhandelskonzept besonders die Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz. Damit sind die Ergebnisse nicht direkt auf Mittelzentren übertragbar.

Die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Quedlinburg, die Kaufkraftabschöpfung durch den Tourismus und die flächendeckende Nahversorgung wurden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK, vergl. Nr. 3.3.3) behandelt. Der mittels Karte der Kernstadt Quedlinburg ermittelte, zentrale Versorgungsbereich beinhaltet:

- Hauptzentrum Innenstadt ("Quedlinburger Null"),
- Ortsteilzentren (Gernröder Weg, alter Schlachthof)
- Fachmarktzentrum (Mettehof),- Nahversorgungszentren (Kleiweg, Weyhegarten, Gartenstraße)

Da sich die Untersuchungen im ISEK 2012 nur auf die Kernstadt Quedlinburgs beschränken und der grundzentrale Status der Stadt Gernrode seit 2018 nicht mehr besteht, bedarf es weiterer Analysen, um die zentralen Versorgungsbereiche der Einheitsgemeinde insgesamt für den Planungszeitraum zu definieren.

Für die Kernstadt Quedlinburg sowie die Ortsteile Stadt Gernrode und Bad Suderode sind im FNP daher mit Orientierung auf die Innenstadt keine Versorgungsbereiche abgrenzend festgelegt, da die Versorgungspotenziale mit Standorten und Akteuren ständigen Veränderungen unterliegen. Eine orientierende Darstellung von Versorgungsbereichen zur städtebaulichen Entwicklung und Bodennutzung als Steuerungsinstrument für anzusiedelnde Versorgungsunternehmen und evtl. Ausschluss störender Ansiedlungen erscheint daher gegenwärtig nicht praktikabel und zweckmäßig.

## 6.7 UNESCO Welterbegebiet

Am 17.12.1994 wurden von der UNESCO in Quedlinburg 5 Stadtteile des noch heute erlebbaren und historisch bedeutsamen Stadtensembles der Kernstadt Quedlinburg zum universellen Erbe der Menschheit als UNESCO Welterbegebiet erklärt.<sup>38</sup>

Zum Welterbegebiet gehören die historischen Stadtteile:

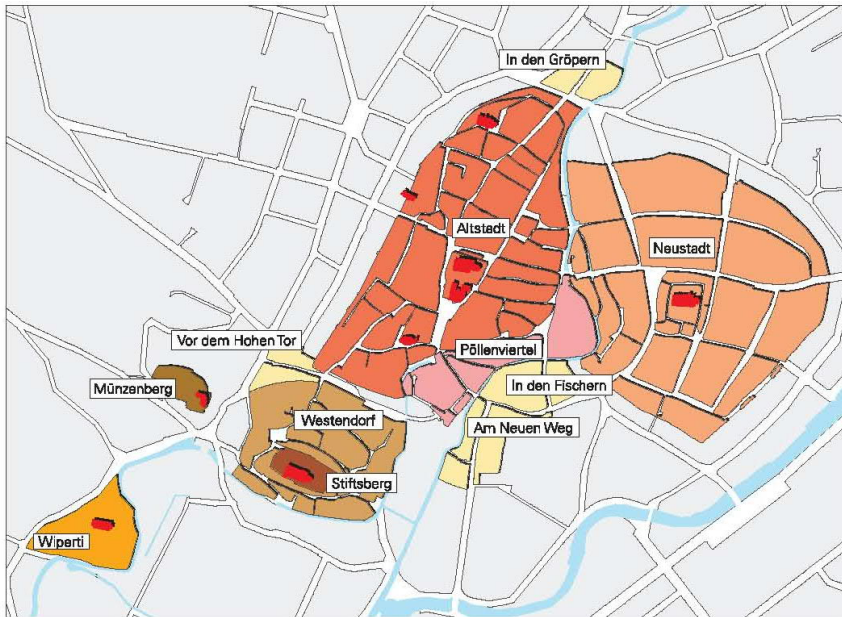
- Altstadt
- Neustadt
- Westendorf mit Stiftsberg und Stiftskirche
- Münzenberg und

<sup>37</sup> Stadt+Handel, Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR, Regionales Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz“, Leipzig, Endbericht 01/2014

<sup>38</sup> Stadt Quedlinburg, Welterbemanagementplan, Quedlinburg, 04/2013

- Wiperti

sowie die mittelalterlichen Vorstädte Pölkenviertel, In den Gröpern, Am Neuen Weg, In den Fischern und Vor dem Hohen Tor.



*Historische Teilgebiete des Welterbes  
(Quelle: Stadt Quedlinburg, Welterbemanagementplan, Quedlinburg, 04/2013)*

Das Welterbegebiet umfasst damit den Stadtkern in der städtebaulichen Ausdehnung aus der Mitte des 15. Jh. mit einer Gesamtgröße von ca. 84,3 ha.

Zum Schutzgut des Welterbes gehört auch die prägnante, in die Landschaft des nördlichen Harzvorlandes eingebundene Silhouette der mittelalterlichen Stadt.

Das Welterbegebiet umfasst ca. 1.500 Grundstücke mit rund 3.420 Gebäuden. Darin einbezogen sind auch Nebengebäude in den hinteren Bereichen der Grundstücke:

- mehr als die Hälfte (60 %) sind Fachwerkkonstruktionen,
- 70 % der Gebäude stammen aus der Zeit bis 1918,
- fast die Hälfte der Gebäude (48 %) sind Baudenkmale (Einzeldenkmale),
- im Welterbegebiet wohnen ca. 5.600 Einwohner, etwa 20 % der Gesamtbevölkerung (2013).

Entsprechend der UNESCO-Richtlinien zur Umsetzung der Welterbekonvention soll eine Pufferzone das unmittelbare Umfeld der Welterbestätte, Sichtachsen und andere Gebiete oder Merkmale umfassen, die für den Schutz der Stätte bestimmend sind. Als rechtmäßiges Instrument zur Abgrenzung der Pufferzone hat die Stadt Quedlinburg 2011 eine Erhaltungssatzung beschlossen, die neben dem eigentlichen Welterbegebiet auch die Pufferzone umfasst. Die Pufferzone hat eine Größe von 157,8 ha und besteht aus den an das Welterbegebiet angrenzenden Quartieren der städtebaulichen Erweiterung ab der 2. Hälfte des 19. Jh. und dem Grüngürtel außerhalb der Stadtmauern (siehe auch Kap. 6.7.1). (zur räumlichen Abgrenzung Welterbegebiet und Erhaltungssatzungsgebiet s. Anhang 6 und 7).

## 6.8 Satzungsgebiete

Zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Erhaltung des Flächendenkmals Quedlinburg begannen 1990 vorbereitende Untersuchungen zur Stadtsanierung.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden festgelegt:

- Erhaltungssatzungsgebiet ca. 250 ha
- Gestaltungssatzungsgebiet ca. 80 ha
- Sanierungsgebiet ca. 180 ha

### 6.8.1 Erhaltungssatzungsgebiet

Die Satzung für das Erhaltungsgebiet „Quedlinburg Innenstadt“ (Erhaltungssatzungsgebiet) wurde vom Stadtrat der Stadt Quedlinburg am 01.12.2011 beschlossen (Erstbeschluss vom 18.06.1992).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet der mittelalterlichen Altstadt mit Schlossberg, Münzenberg, der Kirchenanlage St. Wiperti und die daran anschließenden Quartiere der städtebaulichen Erweiterung Quedlinburgs ab der 2. Hälfte des 19. Jh. und den Grüngürtel außerhalb der Stadtmauern (zur räumlichen Abgrenzung s. Anhang 7).

Im Erhaltungsgebiet gilt eine besondere Genehmigungspflicht für Maßnahmen. Es dient der Erhaltung und Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, seines historischen Ortsbildes und stellt die Pufferzone des UNESCO-Welterbegebietes dar. Damit dient es dem besonderen Schutz des UNESCO Welterbes (s. hierzu auch Kap. 6.8).

### 6.8.2 Gestaltungssatzungsgebiet

Die örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Altstadt von Quedlinburg (Gestaltungssatzung) wurde vom Stadtrat der Stadt Quedlinburg am 17.10.2013 beschlossen (Erstbeschluss vom 27.03.1991).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Altstadt von Quedlinburg, mit den Bereichen Münzenberg, Schlossberg, historische Altstadt und Neustadt, innerhalb des Wallbereiches mit dem Gröpern und der Neuweger Vorstadt (zur räumlichen Abgrenzung s. Anhang 8).

Die örtliche Bauvorschrift gilt für jegliche bauliche Maßnahmen, wie Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art.

### 6.8.3 Sanierungsgebiet

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Quedlinburg Innenstadt wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 1991 festgelegt (Satzungsbeschluss über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Innenstadt nach § 142 Abs. 1 BauGB vom 02.04.1991, geändert durch Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Quedlinburg Innenstadt vom 17.02.2012).<sup>39</sup>

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet der denkmalgeschützten Altstadt mit mehreren direkt angrenzenden städtischen Bereichen, ohne das südwestlich gelegene Kloster Wiperti. Das Quedlinburger Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 180 ha (s. Anhang 9).

<sup>39</sup> [www.quedlinburg.de/de/amtliche Bekanntmachungen/Sanierungssatzung.....03.12.2015](http://www.quedlinburg.de/de/amtliche_Bekanntmachungen/Sanierungssatzung.....03.12.2015)

## **7 Auswirkungen der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes**

### **7.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung/Daseinsvorsorge**

Die vorhandenen und für die Daseinsvorsorge wichtigen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies betrifft sowohl Gemeinbedarfseinrichtungen als auch Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen. Durch die Darstellung alter und neuer gewerblicher Bauflächen wird die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Durch die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf und die Berücksichtigung des zentrale-Orte-Systems mit einer Konzentration an Infrastruktureinrichtungen und –anlagen in der Kernstadt Quedlinburg wird die Daseinsvorsorge unterstützt. Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung/Daseinsvorsorge durch die Planung können ausgeschlossen werden.

### **7.2 Auswirkungen auf Wohnnutzungen**

Die dargestellten Wohnbauflächen wurden überwiegend aus den FNP 1997, 1998, 2003 übernommen und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Grund ist die bisherige demografische Entwicklung im Plangebiet, die keine beachtliche Vergrößerung der Wohnbauflächen gebietet. Durch die Reduzierung von Entwicklungsflächen für die Wohnbauentwicklung werden die Innenbereiche gestärkt.

Mehrere bisher als gemischte Bauflächen ausgewiesene Standorte und Ortslagen in der Kernstadt und den Ortsteilen stellen ausgeprägte Wohnstandorte ohne wesentliche Beeinträchtigungen dar. Hier soll das Wohnen evtl. durch Verdichtung und Umnutzung weiter gefördert werden. Daher wurden die Bereiche als Wohnbauflächen neu dargestellt, um evtl. störender Einflüsse auf das Wohnen und die betroffenen Schutzgüter zu mindern bzw. zu vermeiden.

Neue Wohngebiete dienen vorrangig der Aktivierung von Altlagen, ehem. Gewerbe- und Brachflächen. Sie werden nur sehr begrenzt und z.T. im Anschluss an bereits bestehende Siedlungsbereiche dargestellt. Hierdurch wird zwar der Blick bestehender, äußerer Wohnzeilen in die Landschaft gestört, dies ist jedoch zu tolerieren und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Emissionsträchtige Bauflächen werden, wenn möglich, mit entsprechenden Pufferzonen ausgewiesen, so dass keine erheblichen Störungen auf Wohngebiete entstehen. Gewerbliche Bauflächen sind im Überwiegenden räumlich gebündelt mit Abstand zu Wohnbauflächen gelagert. Bei Erfordernis ist im Falle der Näherung emittierender Nutzungen an schutzwürdige Bereiche ein entsprechender Nachweis in nachfolgenden Verfahren zu erbringen.

Durch die Erarbeitung einer Wohnflächenbedarfsanalyse für die Welterbestadt Quedlinburg, einschließlich der OT Stadt Gernrode und Bad Suderode wurden besonders die demographischen Entwicklungen berücksichtigt. Die in den FNP eingeflossenen Ergebnisse bewirkten eine Überprüfung aller Wohnbauflächen und können helfen, künftige Wohnungsleerstände zu reduzieren, die technische Infrastruktur und deren Kosten für das Wohnen zu beherrschen und den Landverbrauch zum Wohnungsbau im Planzeitraum einzudämmen,

Die bestehende Wohnnutzung wird durch die Planung des FNP nicht erheblich beeinträchtigt.

### **7.3 Auswirkungen auf wirtschaftliche (gewerbliche) Belange**

Durch die Ausweisung bestehender und neuer, gewerblicher Bauflächen wird die Entwicklung bereits ansässiger und die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht. Die bereits gewerblich genutzten Flächen

werden entsprechend ihrer Prägung als Gewerbliche Bauflächen, als Sondergebiet bzw. als gemischte Bauflächen dargestellt. Zudem sind nicht störende, gewerbliche Nutzungen teilweise auch in Wohnbauflächen möglich.

Im vorliegenden FNP verringert sich die Darstellung gewerblicher Bauflächen gegenüber den FNP (1997/1998/2003) um ca. 98,2 ha auf insgesamt 169,6 ha. Schwerpunkt der Flächenreduzierung ist der Verzicht auf den Standort „Stobenberg“ nordöstlich der Kernstadt Quedlinburg (bisher geplante Ausweitung von ca. 88 ha gewerblicher Bauflächen auf hochwertigen landwirtschaftlichen Böden). Hintergrund ist die nochmalige Abwägung der Welterbestadt Quedlinburg (Stadtrat vom 03.12.2020), wonach die landwirtschaftlichen Zuchtflächen vor Ort erhalten bleiben sollen. Die gewerblichen Entwicklungen der Einheitsgemeinde wird an anderen Standorten (z.B.in Quarmbeck) forciert, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Derzeit ausgedünnte, gewerbliche Standorte entlang der Quedlinburger Bahnlinie wurden z.T. trotz Leerstand beibehalten, um neue standortverträgliche Arbeitsplätze anzusiedeln, weil Lieferwege verträglich erscheinen und damit kurze Arbeitswege der Bevölkerung möglich werden.

Die ehemaligen Planungen gewerblicher Bauflächen südöstlich vom OT Quarmbeck werden z. T. in Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen zurückgeführt. Dabei erfolgen keine Einschränkungen der gewerblichen Entwicklung, da entsprechend große Alternativen im Süden des OT Quarmbeck im FNP dargestellt sind. Derzeit befinden sich Bauleitplanungen zum GE/GI in OT Quarmbeck im Verfahren (diese sind im FNP berücksichtigt).

Besonders in den Ortsteilen Gernrode und Bad Suderode sind gegenüber der Darstellung im FNP 1997, 2003 weniger gemischte Bauflächen ausgewiesen, da der jeweilige Standortcharakter überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Beachtliche Beschränkungen der gewerblichen Entwicklung sind hier nicht erkennbar. Zudem bieten die dargestellten gewerblichen Bauflächen noch Standortalternativen für mögliche Investitionen und zur gewerblichen Ansiedlung.

Im REPHarz ist die Stadt Quedlinburg als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe regionaler Bedeutung und die UNESCO Welterbestadt Quedlinburg gleichfalls als Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege ausgewiesen. Die im FNP vorgesehenen 169,6 ha gewerblicher Bauflächen werden für den Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren für ausreichend erachtet.

Die wirtschaftlichen Belange werden mit den Darstellungen im FNP beachtet.

## 7.4 Auswirkungen auf das Welterbe

Die Ziele des Welterbemanagementplans werden mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang beachtet. Durch die Übernahme des Denkmalschutzbereiches und die Definition von Sichtachsen werden der Erhalt und die Entwicklung des Welterbes direkt unterstützt. Sämtliche Darstellungen des FNP tragen zum Erhalt des Welterbes bei. Dies betrifft auch die Begrenzung neuer Wohnbauflächen zur Stärkung der Innenbereiche und damit zum Erhalt von Gebäuden im Sinne des Welterbes.

Die umfassende Stadtsanierung und die komplexe Organisation der Nutzungsvielfalt mit Wohnen, Arbeit und Freizeit soll das gebaute städtebauliche Ensemble bewahren und das Erlebnis Welterbestadt Quedlinburg sichern und bereichern.

Auch andere Rahmenbedingungen wie die Verbesserung touristischer Belange, der Erhalt von Grünflächen, die Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und Kultur sowie die Konzentration von Gewerbe in für das Stadtbild verträglichen Bereichen unterstützen die Entwicklung des Welterbes.

## 7.5 Auswirkungen auf touristische Belange

Der Tourismus wird mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützt. So werden die Schutzgebiete, naturräumlich reizvolle Bereiche und Wanderwege erhalten, gewerbliche Bauflächen nur an Ortsbild verträglichen Stellen ausgewiesen sowie Sondergebiete für Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur dargestellt. Viele touristische Anhaltspunkte, wie Denkmalschutzbereiche, Aussichtspunkte, Feldwarten, beachtliche Stadtsilhouetten u.a. wurden in den Plan übernommen. Alle Darstellungen berücksichtigen die Ziele des Welterbemanagementplanes, des Kreisentwicklungskonzeptes und des Masterplans Tourismus. Die flächige und symbolhafte Darstellung dient der Sicherung von lokalen Gegebenheiten sowie Einrichtungen für kulturelle und touristische Zwecke.

## 7.6 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Das Territorium der Welterbestadt Quedlinburg liegt gem. REPHarz teilweise im Vorranggebiet für Landwirtschaft II „Nördliches Harzvorland“. Damit werden die Hochwertigkeit landwirtschaftlicher Böden und die lange Tradition landwirtschaftlicher Nutzungen gewürdigt und deren weitere Nutzungen der Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen eingeräumt. Der vorliegende FNP weist ca. 5.420,6 ha (fast 45 %) der Bodennutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Das sind ca. 372,1 ha mehr, als in FNP (1997/1998/2003). Eine Zersiedlung der Landschaft und die Zweckentfremdung landwirtschaftlicher Flächen soll nicht erfolgen. Am Standort „Stobenberg“ nordöstlich der Kernstadt Quedlinburg wird auf die Ausweisung von ca. 88 ha gewerblicher Bauflächen auf hochwertigen landwirtschaftlichen Böden verzichtet.

Grund ist die Wertigkeit der bestehenden örtlichen Zuchtflächen (angesichts der noch immer regional bestehenden Zweckentfremdung und Überbauung landwirtschaftlicher Flächen) sowie der hohe Erschließungsaufwand vor Ort. Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat am 03.12.2020 nochmals die Bedeutung der bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung für den Standort abgewogen und beschlossen, dass die landwirtschaftlichen Zuchtflächen vor Ort im Planzeitraum erhalten bleiben sollen (s. hierzu auch Kap. 7.3).

Nördlich der Kernstadt Quedlinburg (beidseitig der Autobahn A 36 in unmittelbarer Nähe des Knotenpunktes von A 36 und B 79) wird auf einer „Fläche für Landwirtschaft“ ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar – Photovoltaik“ sowie einer „Grünfläche“ dargestellt. Dadurch gehen 22,5 ha Ackerfläche verloren. Es bleiben dennoch große landwirtschaftliche Flächen bestehen. Die Abwägung erfolgt im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten der Nutzung durch Photovoltaik, um zur Energiewende mit einer Deckung des Bedarfes an klimaneutraler und ressourcenschonender Energieerzeugung beitragen zu können.

Im OT Quarmbeck wurde auf ehemals geplante, größere Bauflächen (Gewerbe, Wohnen) verzichtet. Die entsprechenden Standorte südlich und östlich vom OT Quarmbeck sind im FNP als landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Wald dargestellt.

## 7.7 Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange

Der Wald wird entsprechend des tatsächlichen Bestandes in die Planung übernommen. Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen auf forstwirtschaftliche Belange sind nicht erkennbar.

Waldentwicklungsflächen befinden sich nördlich der Kernstadt Quedlinburg, östlich der Hammwarte. Sie dienen als nördliche Stadtbegrenzung, Lärmschutz zur A 36 und als langfristige Ergänzung zwischen den bestehenden Waldgebieten Steinholz und Lehof.

Durch Stürme und Dürre in den vergangenen Jahren abgängige und gerodete Bestände können innerhalb der dargestellten Waldflächen kompensiert werden. Zusätzlich dargestellt sind Aufforstungsflächen im OT Quarmbeck als südliche Abgrenzung der Wohnbauflächen Quarmbeck zur Ortsumgehung der L 66.

## 7.8 Auswirkungen auf Umweltbelange

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete und den damit verbundenen Versiegelungen werden Umwelteingriffe vorbereitet (Beeinträchtigung der Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser und Klima/Luft). Neue Bauflächen werden allerdings erst dann und nur stufenweise erschlossen, wenn der jeweilige Bedarf auch vorhanden ist. Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche sind von der Planung nicht bzw. nur randlich kleinflächig betroffen. Ebenso ist Wald nicht betroffen.

Sollten Umweltbelange auf dargestellten Bauflächen betroffen sein, ist die Zulässigkeit erforderlicher, baulicher Maßnahmen rechtzeitig im Planungsgeschehen bzw. vor baulichen Veränderungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde und den betroffenen anderen Behörden abzustimmen.

Die möglichen Umweltauswirkungen durch Bauflächen werden im Umweltbericht dargestellt (s. Teil 2 der Begründung).

Die konkreten Eingriffe durch bauliche Maßnahmen sind in nachfolgenden Verfahren (verbindliche Bauleitplanung) zu ermitteln und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben mit den zuständigen Behörden abzustimmen, zu begrenzen und auszugleichen. Hierbei sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Planauswirkungen umfassend dargestellt werden. Die Regelungen für die Erstellung von Bauleitplänen entsprechend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind zu beachten.

## 7.9 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Siedlungsbereiche der Einheitsgemeinde Stadt Quedlinburg sind bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung bei weiterführenden Planungen möglich ist.

Nicht vollständig erschlossen sind lediglich einige wenige Bauflächen außerhalb des Siedlungsraumes (kleinere Wohnstandorte und touristische Ausflugsstätten). Zudem bestehen Siedlungsplätze und OT-Bereiche ohne zentralen Abwasseranschluss (z. B. OT Gersdorfer Burg, OT Morgenrot). Ein Anschluss ist hier aus wirtschaftlichen Gründen auch mittelfristig nicht vorgesehen.

Teilflächen der Wohnbauentwicklung als Verdichtung liegen in der westlichen Westerhäuser Str./Bornholzweg-Siedlung und am Steinholztriftweg in Bereichen der Kernstadt ohne zentrale Abwasserbeseitigung. Hier werden mit den zuständigen Erschließungsträgern Abstimmungen erforderlich, um weitere Verdichtungen zum Wohnen mit sparsamer technischer Infrastruktur zu erreichen. Betroffen sind auch Standorte mit öffentlichem Interesse an der Wipertistaße, wie Ökogarten bzw. Tierheim. Weitere Investitionen sollten daher rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Für die dargestellten gewerblichen Bauflächen in „Quarmbeck“ sind umfassende Primäerschließungen erforderlich, deren Inhalt und Umfang in gesonderten Erschließungsplanungen mit den Versorgungsträgern vorbereitet und abgestimmt werden muss.

Insgesamt werden durch die Darstellungen des FNP Grundlagen für positive Bevölkerungs-, Wohn- und Gewerbeentwicklungen getroffen. Mit der Begrenzung neuer Baugebiete werden bestehende Siedlungsbereiche gestärkt und die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen unterstützt.

Die Darstellungen im FNP lassen keine negativen Auswirkungen auf die betrachteten Hauptaspekte des städtischen Lebens, der Stadtentwicklung und Daseinsvorsorge erkennen. Die dargestellte Flächennutzung kann damit wichtige Impulse zur stabilen Entwicklung und Bodenordnung in der Welterbestadt Quedlinburg und ihren Ortsteilen geben.

## **TEIL 2: UMWELTBERICHT**

s. Extra-Dokument „Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg mit den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode - Begründung Teil 2: Umweltbericht“

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH in Zusammenarbeit mit „Stadt und Dorf“

Wernigerode, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

---

Der Rat der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg hat den Flächennutzungsplan sowie die Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ beschlossen.

Welterbestadt Quedlinburg, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

## **ANHANG**

### **1 Bisher wirksame Flächennutzungspläne**

#### **1a Darstellung der Änderungen baulicher Flächen**

### **2 Rechtskräftige Bebauungspläne (räumliche Übersicht)**

### **3 Naturschutzgebiete**

### **4 Landschaftsschutzgebiete**

### **5 Altlasten**

### **6 Welterbemanagementplangebiet**

### **7 Erhaltungssatzungsgebiet**

### **8 Gestaltungssatzungsgebiet**

### **9 Sanierungsgebiet**

## **ANLAGE**

### **Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Welterbestadt Quedlinburg mit den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode**