



Welterbestadt Quedlinburg

Zweite Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan

Quedlinburg 2036
Zweite Fortschreibung
Städtebaulicher Rahmenplan
der Welterbestadt Quedlinburg
Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	
1.1. Vorwort	7
1.2. Anlass & Ziel	8
2. Kontext	
2.1. Räumlicher Kontext	11
2.2. Übergeordnete Planungen	14
2.3. Informelle Planungen	18
2.4. Erste Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan	21
2.5. Zusammenfassung räumlich-planerischer Kontext	23
3. Grundlagen der Planung	
3.1. Bevölkerungsentwicklung	24
3.2. Wohnungsentwicklung/Wohnbaubedarf	27
3.3. Nutzung	29
3.4. Verkehr	34
3.5. Stadtklima/-ökologie	37
3.6. Räumliche Verflechtung	38
3.7. Stadtbild: Bebauung & Freiflächen	40
4. Status Quo / Handlungsrahmen	
4.1. Rahmenplanung 2008	44
4.2. Beteiligungserkenntnisse	50
4.3. Zusammenfassung Handlungsrahmen	57
5. Sanierungsziele & Raumkonzepte	
5.1. Sanierungskonzept Bebauung	60
5.2. Sanierungskonzept Verkehr	63
5.3. Sanierungskonzept Freiraum	66
5.4. Sanierungskonzept Stadtökologie	70
5.5. Sanierungskonzept Nutzung	73
6. Maßnahmenstruktur	
6.1. Übersicht und Priorisierung	76
6.2. Maßnahmen zur Verflechtung des Sanierungsgebiets mit der Umgebung	78
6.3. Durchführungsabschnitte und Zeitplan	80
7. Schlussbemerkungen	88
8. Verzeichnis der Quellen, Abbildungen & Anhänge	
8.1. Beteiligtenliste	90
8.2. Quellen	90
8.3. Anhänge	91

1. Vorbemerkungen



1.1. Vorwort des Oberbürger- meisters

Liebe Quedlinburger,
sehr geehrte Damen und Herren,

Wir blicken heute auf 30 Jahre Stadtsanierungsgeschichte der Nachwendezeit zurück. Einen wichtigen Baustein bildet hierzu der Städtebauliche Rahmenplan. Fast 15 Jahre nach der Ersten Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans liegt nun 2021 der neue Maßnahmenkatalog mit Zielsetzung zu 2036 in Form der Zweiten Fortschreibung vor. Diese wiederholte Fortschreibung war nötig, da zahlreiche Sanierungsziele erreicht wurden, vor allem im Bereich der Gebäudesanierung, nun aber neue Herausforderungen der Stadtentwicklung angenommen werden müssen. Die komplexeste Aufgabe hierin ist es, die zeitgemäßen Ansprüche einer modernen Stadtentwicklung in die Einzigartigkeit der authentischen Welterbestadt Quedlinburg zu bringen. Hierfür stellt der Städtebauliche Rahmenplan ein wichtiges Planungsinstrument dar.

Zum aktuellen Zeitpunkt 2021 stehen vorrangig zeitgemäße Themen wie Mobilität und CO² Einsparung, lebenswerter und attraktiver Wohnort in der historischen Innenstadt sowie Planungsschritte zur Post-Corona-Stadt auf der Agenda. Besonders das Konstrukt aus Wohnqualität und lebendiger Innenstadt muss hinsichtlich der voranschreitenden Bevölkerungsabnahme neu ausgelegt werden. Der nun vorliegende Rahmenplan zeigt sehr deutlich, dass die Potenziale der modernen Entwicklung mit dem Rahmen der historischen Welterbestadt in Einklang gebracht werden können. Die getroffenen Zielsetzungen zu 2036 sind mit ihren Maßnahmen behutsam integriert und mit passgenauen Individuallösungen skizziert.

Bei der Erarbeitung war es uns wichtig, dass die Bürger und Gewerbetreibenden der Innenstadt von Anfang an mit einbezogen werden. Angepasst an die Auflagen zur Pandemieeindämmung mussten kurzfristig im laufenden Arbeitsprozess immer neue Teilnahmeformate erarbeitet und umgesetzt werden. Diese bestanden aus Postkarten-Aktionen, Postern in der Stadt, monatlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt, Beiträgen in lokalen Medien, News über die stadteigene Website, soziale Medien und auch digitalen Präsentationen über Videochannel. Die Rückschriften und Bewertungen durch die Beteiligten waren außerordentlich umfangreich und bestens in die Planung aufnehmbar. Die nun vorliegenden neuen Ziele der Stadtplanung sind hierdurch so nah am Interesse der Bürger und Gewerbetreibenden erschaffen worden wie nie zuvor. Zudem wurde das Bewusstsein für die Belange der Entwicklung der eigenen Stadt bei den verschiedenen Interessengruppen gestärkt.

Rückblickend fasst sich zusammen, dass die Stadtsanierung der letzten 30 Jahre bereits Herausragendes geleistet hat. Der Gebäudebestand ist zum Zeitpunkt 2021 auf einem durchweg guten Stand, der sich im Besonderen durch ein sehr hohes Maß an denkmalkonformer Restaurierung auszeichnet. Neue Themenbereiche sind für unsere Welterbestadt in der Zukunft die Belange der Straßen-, Platz- und Grünflächensanierung, die Auswirkungen der postpandemischen Zeit auf die Gewerbelage und das Thema Mobilität mit Verkehrsberuhigung.

Abschließend ein herzliches Dankeschön an alle Beteiligten, die zur Aufstellung der neuen Ziele sowohl mit konstruktiver Kritik als auch mit freundlicher Unterstützung beigetragen haben.

Frank Ruch
Oberbürgermeister
Welterbestadt Quedlinburg
im Juli 2021

1.2. Anlass & Ziel

Mit dem vorliegenden Dokument schreibt die Welterbestadt Quedlinburg ihren Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet fort. In Zusammenarbeit mit dem Leipziger Planungsbüro Octagon Architekturkollektiv stellt sie sich in Fortführung einer 30-jährigen Sanierungsgeschichte der Frage, wie sich die dichte Qualität des historischen UNESCO-Bauerbes mit den zukünftigen Anforderungen moderner Städte verträgt. Grundlage bildet eine umfassende Bestandsaufnahme zu Zustand und Beschaffenheit des 180 ha großen Gebiets der historischen Innenstadt mit ihren Gebäuden, Straßen und Freiflächen. Umfragen innerhalb der Stadtgesellschaft und die grundlegenden Konzepte der jüngeren Vergangenheit komplettieren den Handlungsrahmen. Der Rahmenplan steckt daraufhin Sanierungsziele und Entwicklungspotenziale der Innenstadt bis 2036 ab und zeigt in groben Zügen Perspektiven auf.

Ausgangspunkt ist der Rahmenplan von 1996 für das Gebiet des historischen Kernbereichs, dem Sanierungsgebiet in der Festlegung von 1991. Damals befand sich die bedeutende Stadtstruktur in einem schlechten Zustand. Mit Fördermitteln wurden Maßnahmen gegen den weiteren Verfall angeschoben. Mit der ersten Fortschreibung der Planungen, 2006, hat man sich bei Strategien zur Gebäudesanierung oder Baulückenschließung verstärkt an der Schrumpfenden Stadt orientiert. Außerdem wurden Sanierungsziele zu Verkehr, Straßen- und Freiraumqualität hinzugenommen. Allein die letzten 10 Jahre zeigen die positive Entwicklung der Sanierungsmaßnahmen: der überwiegende Teil der altstädtischen Bebauung ist in einem beachtlich guten Zustand. Lückenschließungen wurden teils mit besonderer architektonischer Qualität durchgeführt, Straßensanierung ging einher mit Baumpflanzungen zur Stadtbegrü-

nung. Auch manchen Teilquartieren konnte durch Neuordnung der Blockinnenbereiche und Umnutzung leerstehender Gebäude neues Leben eingehaucht werden.

Die aktuelle Erfassung zeigt nur noch vereinzelt Inseln mit erhöhtem Sanierungsbedarf von Gebäuden. Bei den Straßen in der historischen Neustadt oder der Bahnhofstraße besteht weiter Handlungsbedarf. Defizite werden vor allem in folgenden Themenfeldern sichtbar: Die Quartiere der Neustadt benötigen Ideen zur Neuordnung aufgrund von Leerstand und starker Überbauung der Blockinnenflächen. Fußgänger und Radfahrer brauchen bessere Angebote. Ein Mangel an dezentralen, öffentlichen Begegnungsflächen oder Treffpunkten behindert nachbarschaftliche Kontakte. Auch manche Grünflächen sollten gepflegt und durch Neugestaltung aktiviert werden. Die den Planungsprozess begleitende Pandemie mit den zwingenden Lockdowns zeigte zudem bereits bestehende Problemlagen innerhalb der Nutzungsstruktur auf.

Die analytischen Erkenntnisse konnten während der Erstellung des Rahmenplans mit der öffentlichen Meinung abgeglichen werden. Trotz Einschränkungen im Rahmen der Covid-19-Pandemie wurde in verschiedenen Beteiligungsformaten Einwohner*innen sowie Gewerbetreibende des Sanierungsgebiets in die Planung integriert und die Bestandsanalyse durch die persönliche Wahrnehmung der Ortskundigen ergänzt. Die Ergebnisse der Befragungen finden neben dem Studium der Grundlagendokumente und der Bestandsaufnahme entsprechend Berücksichtigung.

Auf Grundlage all dieser Einflussfaktoren folgt nun 15 Jahre nach der letzten Rahmenplanung die Maßnahmenentwicklung der zweiten Fortschreibung, da inzwischen zahlreiche Sanierungsziele erfüllt aber neue Herausforderungen hinzugekommen sind. Diesen Themen beziehen sich einerseits auf gesamtgesellschaftliche, städtische

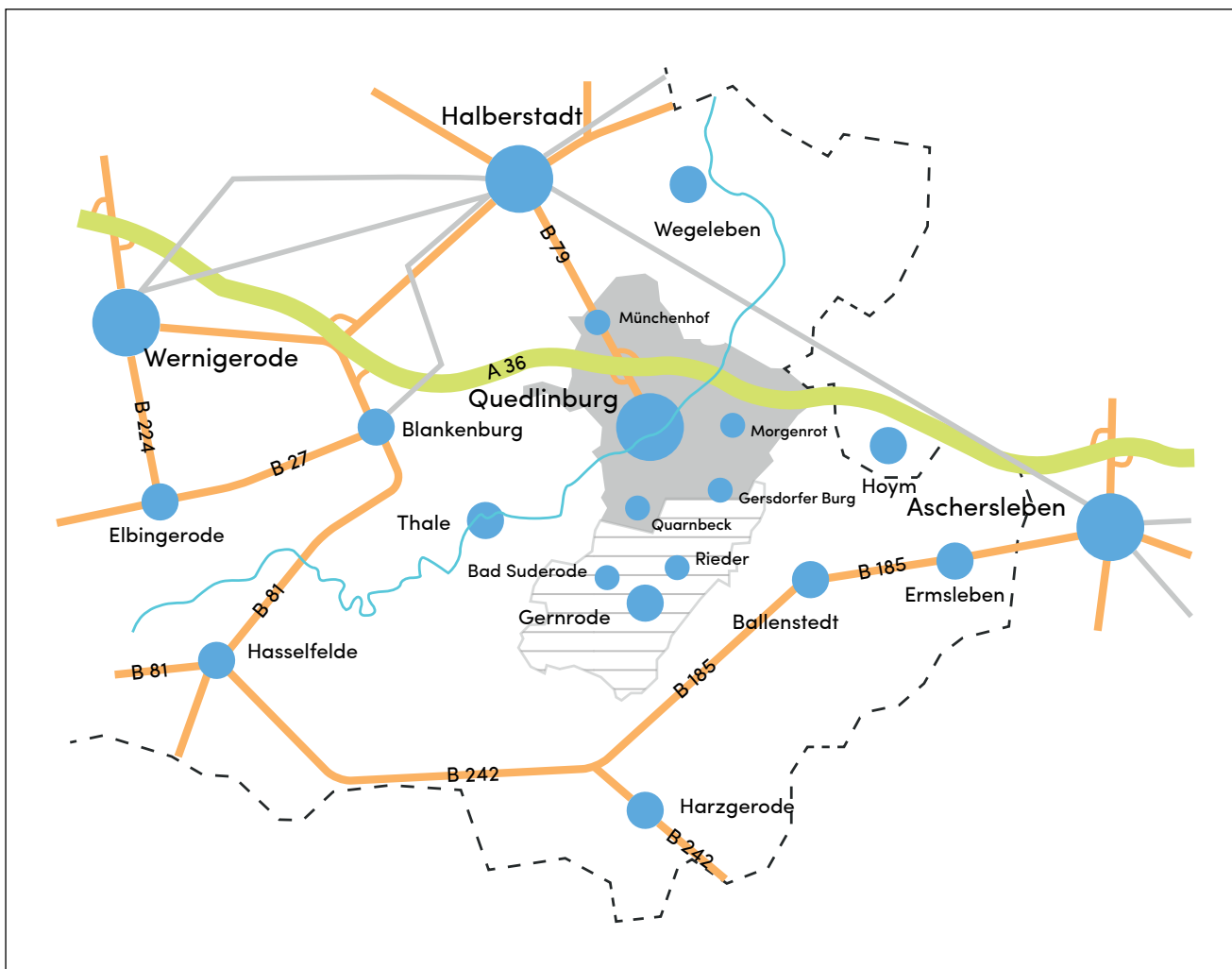
Entwicklungstendenzen, lassen sich jedoch ebenso aus den standort-spezifischen Rahmenbedingungen Quedlinburgs als UNESCO-Welterbe und dichte und fußläufig gut erreichbare Altstadt im ländlichen Raum ableiten. Neben ökologischen und verkehrlichen Maßnahmen wie die gleichberechtigte Nutzung der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmer werden u.a. innovative Nutzungskonzepte für leerstehende, freiwerdende oder sanierungsbedürftige Gebäudeeinheiten notwendig - es gelten nach wie vor die Umstände von Bevölkerungsrückgang und Überalterung bei gleichzeitigem Mangel an Wohnraum für junge Familien. Aufgrund der Auswirkung der Covid-19-Pandemie stellt sich vermehrt die Frage, wie die Innenstädte bei weiterer Schwächung des Einzelhandels aussehen können und welche alternativen Nutzungskonzepte möglich sind. Damit verbunden ist auch die Qualität des öffentlichen Raums und wie sich Orte für mehr Begegnung und Austausch der Bewohner*innen gestalten lassen. Zudem gilt es Konzepte aufzustellen, wie die Welterbestadt Quedlinburg den vorbereitenden Rahmen für die Verkehrswende und eine Stärkung des Fuß- und Radverkehrs herstellen kann; und letztlich welche Maßnahmen zu einer Förderung der Stadtökologie und damit der Biodiversität und den Ökosystemdienstleistungen beitragen können.

Dies bildet den Kontext von Herausforderungen, denen sich viele kleinere Städte seit Jahren zu stellen haben. Allgemein stehen Städte heute vor weiteren Herausforderungen, die vor 15 Jahren zwar längst relevant aber noch nicht so präsent waren. Themen wie nachhaltige Mobilität, Soziale Stadt und Klimawandel sind heute drängender denn je, auf die auch die Welterbestadt Antworten finden muss. Die genannten Themen sollen keineswegs die bestehenden Handlungsbedarfe ersetzen, sondern diese sinnvoll ergänzen, um sowohl die historische Identität der Welt-

erbestadt Quedlinburg zu bewahren als auch die Stadt zukunftsfest im Sinne urbaner Resilienz weiterzuentwickeln. Im Folgenden soll auf Grundlage des Abgleichs und der Bewertung der Zielerreichung des alten Rahmenplans sowie einer umfassenden Bestandsanalyse die einzelnen Themenbereiche weiter konkretisiert werden, am Ende dessen die jeweiligen Sanierungskonzepte stehen werden. Die zweite Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans widmet sich explizit dieser Herausforderung unter ständiger Berücksichtigung der schützenswerten Substanz des bedeutsamen Welterbes.

2. Kontext

Abb.: Lage der Welterbestadt Quedlinburg im Raum



2.1. Räumlicher Kontext

2.1.1. Region

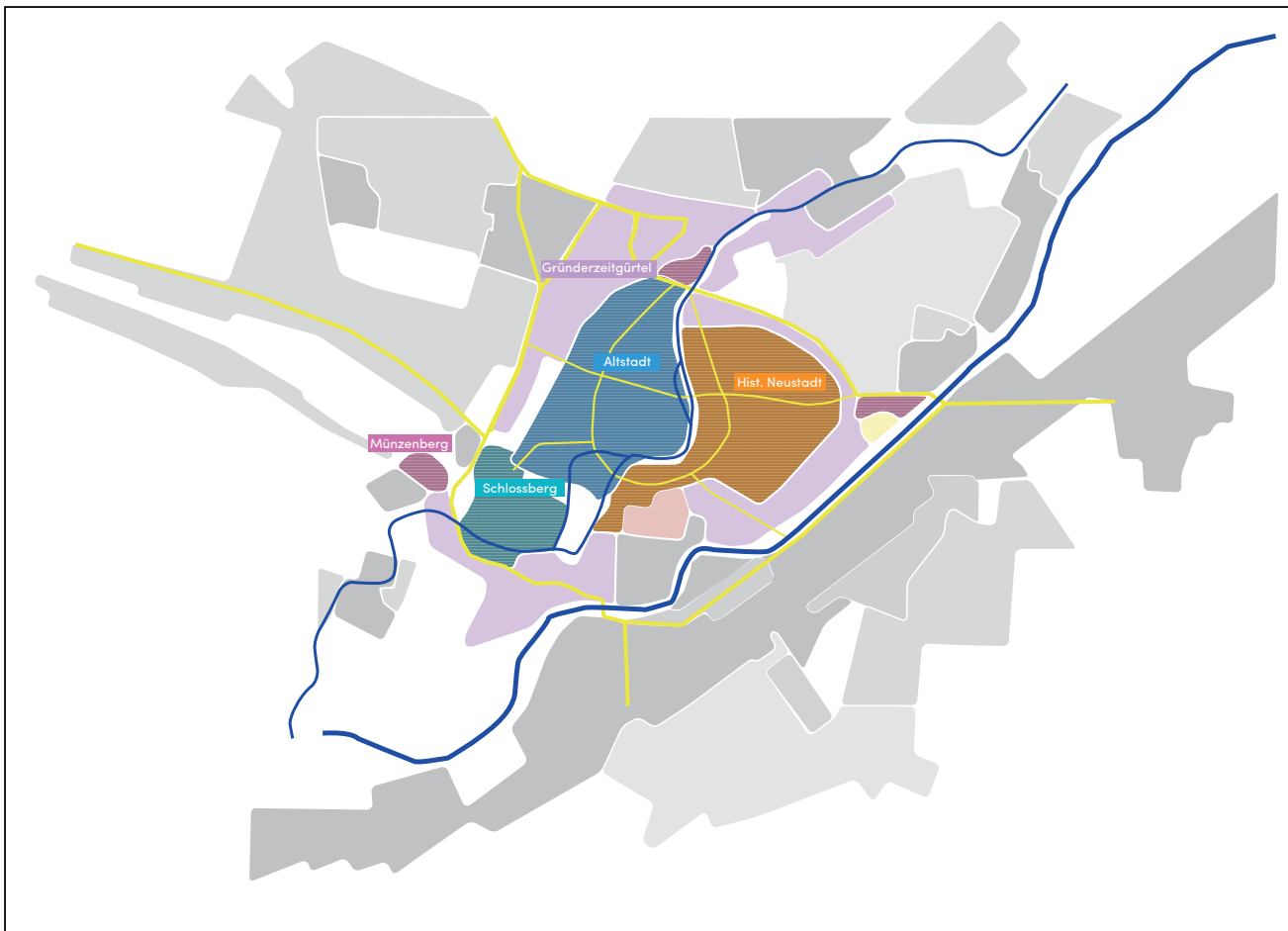
Die Welterbestadt Quedlinburg liegt in ca. 10 km Entfernung des nördlichen Harzrandes im Tal der Bode auf durchschnittlich 123 m ü. NN. Harzkamm und Brocken sind ca. 30 bzw. 60 km entfernt. Quedlinburg zählt damit geologisch zum nördlichen Harzvorland, dessen Naturraum sich durch parallel verlaufende, bewaldete Höhenzüge und die dazwischen liegenden weiten Ebenen mit fruchtbaren, lössbedeckten Böden auszeichnet. Entsprechend ist die unmittelbare Umgebung der Stadt stark landwirtschaftlich geprägt. Die Stadt ist verwaltungstechnisch in den Landkreis Harz eingebunden.

Entlang der Welterbestadt verläuft die Bundesautobahn A36, die in westlicher Richtung Wernigerode (ca. 30 km), Goslar (ca. 55 km) und Braunschweig (ca. 85 km) bzw. in östlicher Richtung Aschersleben (ca. 25 km) und die A14 mit Weiterverlauf nach Halle (ca. 90 km) und Magdeburg (ca. 85 km) anbindet. Die A36 ersetzt nach Fertigstellung letzter Ausbaustufen und einhergehender Umwidmung seit 2019 die vorherige vierspurige Bundesstraße B 6. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist

zudem über die Bundesstraße B 79 bzw. B 81 auf ca. 60 km Strecke zu erreichen, auf der auch die Kreisstadt Halberstadt (ca. 13 km) liegt.

Über öffentliche Verkehrsmittel bestehen mit Anschluss ins Schienennetz der Deutschen Bahn regelmäßige Verbindungen nach Thale sowie nach Halberstadt für die überregionale Anbindung. Mit dem Harz-Berlin-Express wird am Wochenende vereinzelt eine direkte Verbindung nach Berlin angeboten. Quedlinburg ist Anschlusspunkt der Harzer Schmalspurbahn Richtung Brocken. Die umgebenden Orte sind zudem mit einem Regionalbusnetz angebunden, das Quedlinburg mit Aschersleben, Wernigerode und Halberstadt als nächstgrößere Orte verknüpft.

Mehrere Rad- und Wanderwege queren, tangieren oder münden in Quedlinburg. An überregionalen Wegen berührt der „Aller-Harz-Radweg“ die südliche Kernstadt, der „Europaradweg 1“ verläuft abseits des Zentrums entlang des südlichen Stadtgebiets um die Ortschaften Bad Suderode und Stadt Gernrode. Der „St. Jakobus Pilgerweg“ führt als überregionaler Wanderweg durch die Altstadt. Die „Straße der Romanik“, als Teil der internationalen „Transromanica“ führt als Tourismusroute an vier zentralen Stationen entlang.



2.1.2 Welterbestadt

Quedlinburg steht seit 1994 mit Stiftskirche, Schloss und Altstadt auf der UNESCO-Liste des Weltkulturerbes. Entsprechend der Definition der UNESCO bietet Quedlinburg „mit seinen über 1.300 gut erhaltenen Fachwerkhäusern aus sechs Jahrhunderten [...] ein außergewöhnliches Beispiel für eine europäische mittelalterliche Stadt“ (Deutsche UNESCO-Kommission o.J.).

Die UNESCO spricht dabei Quedlinburg eine besondere Bedeutung als Denkmal städtischer Architektur zu und legt den Fokus auf die Erhaltung der Stadtmauer aus dem Jahr 1330, den weiterhin bestehenden Beziehungen zwischen den Pfarrereien St. Ägidius, St. Blasius, St. Benedictus und St. Nikolaus und dem historischen Baubestand aus mittelalterlichen und nachmittelalterlichen Fachwerkhäusern. Die historische Bedeutung der Stadt ergibt sich in diesem Zusammenhang aus der Rolle als Hauptstadt des Ostfränkischen

Reichs im 9./10. Jahrhundert sowie aus der Prägung der Stadtentwicklung durch die sächsisch-ottonische Herrscherdynastie, die vor allen Dingen wertvolle Kirchenschätze als Zeugnis dieser Zeitschicht hervorgebracht hat.

Das Welterbegebiet umfasst insgesamt mit der historischen Kernstadt im Südwesten, der nördlich gelegenen Altstadt, der davon östlich gelegenen Neustadt sowie den mittelalterlichen Vorstadtbereichen eine Fläche von 84,3 Hektar, ca. 1.500 Grundstücken, 3.420 Gebäuden (inklusive Nebengebäude) und ca. 5.600 Einwohner. Mit der Industrialisierung entwickelte sich um diesen mittelalterlichen Bestand ein gründerzeitlicher Gürtel sowie weitere Ortsteile. Neben dieser zusammenhängenden Kernstadt gehören zu Quedlinburg die landschaftsräumlich separierten Ortschaften Münchenhof, Gersdorfer Burg, Morgenrot und Quarmbeck sowie die Ortschaften Bad Suderode und Stadt Gernrode einige Kilometer südlich.

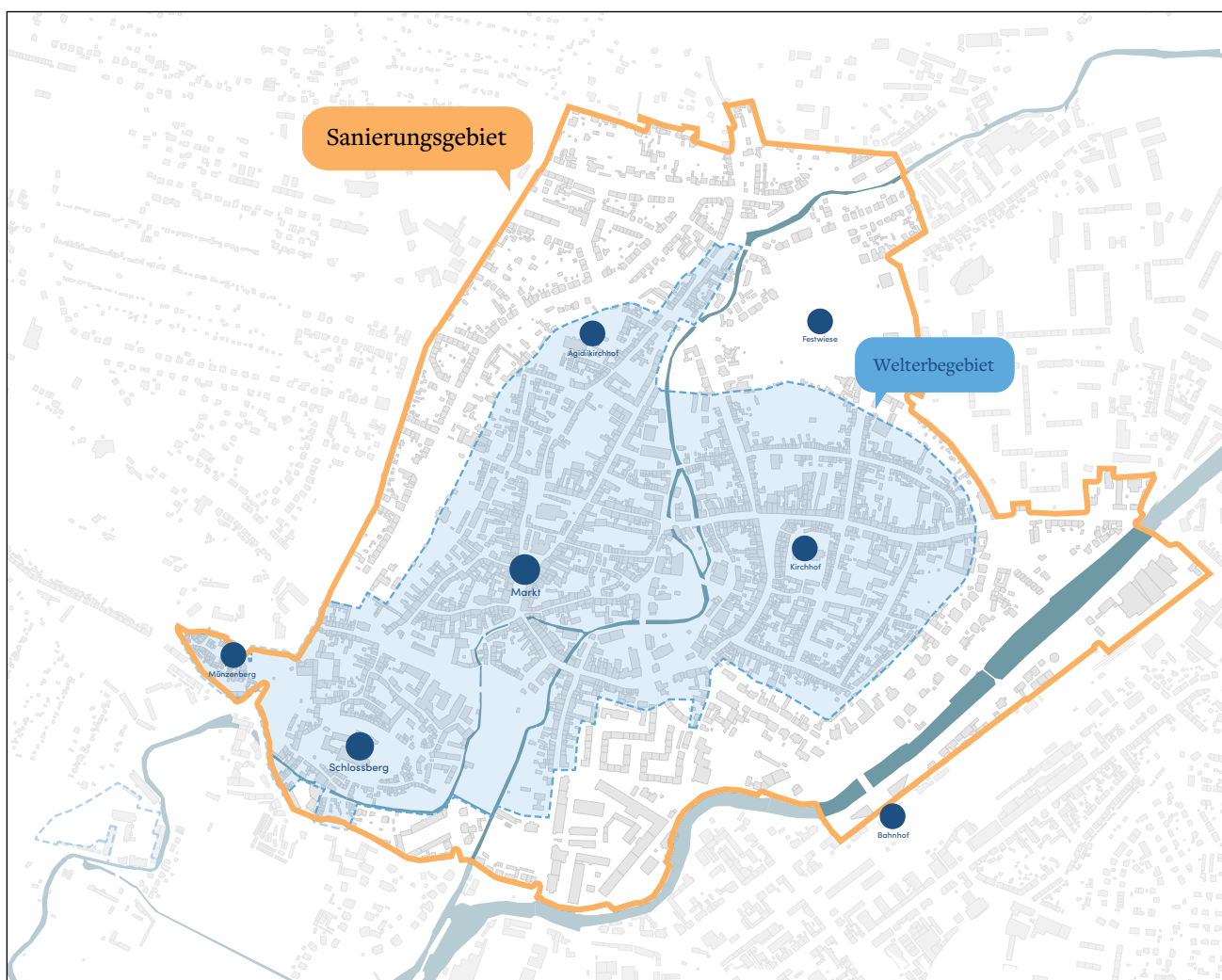
Abb.: Gebiet der Kernstadt Quedlinburgs mit zentralen Stadtteilen

2.1.3 Sanierungsgebiet (räumliche Abgrenzung)

Im Vorfeld der Erstfassung des Städtebaulichen Rahmenplans wurde der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Innenstadt entsprechend den Empfehlungen der vorbereitenden Untersuchungen von 1991 abgegrenzt und ist seitdem nicht verändert. Der Bereich umschließt das gesamte Welterbegebiet abzüglich des St. Wiperti Areals, den gründerzeitlichen Gürtel als einen engeren Teilbereich der sogenannten Pufferzone sowie Flächen um den Bahnhof. Er liegt damit vollständig im Erhaltungssatzungsgebiet. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 180 ha und beinhaltet im Wesentlichen:

- Altstadt (mit dem Markt im Zentrum),
- Neustadt (mit dem Mathildenbrunnen im Zentrum),
- Münzenberg (ausserhalb der Stadtmauern gelegen),
- Westendorf mit Schlossberg mit der Stiftskirche St. Servatius im Zentrum sowie
- jeweils die angrenzenden Areale u. a. Weststraße, in Abschnitten die Halberstädter Straße, Bahnhofstraße, Adelheidstraße, in Abschnitten die Brechtstraße, in Abschnitten die Rathenastraße, Oeringerstraße, Turnstraße und die Wallstraße.

Abb.: Sanierungsgebiet mit Darstellung des Welterbegebiets



2.2. Übergeordnete Planungen

Seit In-Kraft-Treten des vormaligen Sanierungsplanes sind verschiedene Planungsinstrumente der verbindlichen Raum- und Bauleitplanungen novelliert worden. Manche Werkzeuge zielen dabei im Besonderen auf die räumliche Ordnung mit strategischer Planung, manche auf den Erhalt und die Entwicklung der schützenswerten Elemente des historisch gewachsenen Stadtgefüges und der umgebenden Kulturlandschaft. Die wichtigsten formellen überörtlichen Planungswerke und lokal bestehende Satzungen werden im Folgenden kurz dargestellt.



Abb.: Rechtliche Grundlagen und Satzungen / Adaption Grafik Welterbemanagementplan 2013

2.2.1 Überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Im Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt ist die Welterbestadt Quedlinburg in der Planungsregion Harz als Mittelzentrum im ländlichen Raum festgelegt und liegt auf einer Entwicklungsachse von Landes- und Bundesbedeutung sowie im Wachstumsraum Nordharz. Die Welterbestadt betreffen zudem zweierlei Festlegungen von Vorranggebieten: Das Gebiet nordöstlich der Kernstadt ist als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt und ist von Nutzungen freizuhalten, die den schadlosen Hochwasserabfluss beeinträchtigen könnten. Des Weiteren ist die Welterbestadt Quedlinburg als Vorrangstandort für bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen vorgesehen, dessen Entwicklung den Vorrang vor anderen Gebieten im Land genießt.

Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz2009)

Der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz2009) konkretisiert die Festsetzungen aus dem LEP und legt folgendes Leitbild für die Entwicklung der Region fest: „Die Planungsregion Harz - eine innovationsorientierte Wirtschafts- und Fremdenverkehrsregion in attraktiver Natur- und Kulturlandschaft auf dem Wege zu einer Pilotregion für ein langfristig produktives Verhältnis von Mensch, Natur und Technik. Tourismus im Einklang mit der Natur bei Erhalt der Landschaftspotenziale.“ Die Welterbestadt Quedlinburg wird in diesem Zuge als Vorrangstandort und Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege, Industrie und Gewerbe sowie mit dem Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen (Julius-Kühn-Institut – JKI) als Vorrangstandort für Forschung und Bildung ausgewiesen. Zudem nimmt die Stadt die Rolle als Knotenpunkt für ÖPNV und bedeutsame Rad- und Reitwege ein.

2.2.2. Bauleitplanerische Vorgaben

Formelle Satzungen

Für die Welterbestadt Quedlinburg bestehen mehrere formelle Satzungen, die Bestand haben. In direkten Bezug zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans steht die Sanierungssatzung, die 1991 per Satzung festgelegt wurde. Das Sanierungsgebiet umfasst hierbei das Welterbegebiet ausgenommen des Bereichs Wiperti sowie den an den Altstadtbereich grenzenden Gründerzeitgürtel. Das Ziel der Sanierungsmaßnahmen liegt in der Behebung der städtebaulichen Missstände und die Strukturverbesserung des Sanierungsgebiets.

Ergänzend dazu wurde 1993 ebenfalls das Erhaltungsgebiet Quedlinburg Innenstadt per Satzung beschlossen und betrifft das Welterbegebiet sowie eine Pufferzone, die einen geringfügig größeren Bereich als das Sanierungsgebiet umfasst. In dem betroffenen Gebiet bedarf es für den Abbruch, die Änderung oder die Errichtung baulicher Anlagen eine Genehmigung.

In der 1990 festgelegten Gestaltungssatzung werden umfassende Gestaltungsregeln zu Baukörpern, Fassaden und Einfriedungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart getroffen. Zusätzlich sind auch Werbeanlagen und Warenautomaten in der Gestaltungssatzung mitinbegriffen. Neubauten sollen hierbei unter Berücksichtigung des historischen Umfelds eine zeitgemäße Architektur aufweisen. Die Gestaltungssatzung gilt für das Welterbegebiet, ausgenommen von Bereich Wiperti.

Der Landschaftsplan von 1994 trifft Aussagen zu Belangen der Landschaftspflege und des Naturschutzes und teilt das Stadtgebiet in drei Naturräume ein: die Talaue der Bode, die Badeborner Platte und das Halberstädter-Quedlinburger Hügelland. Zudem werden die westlich gelegenen Senken Münchener Becken und Westerhäuser

Becken als wichtige Frischluftschneisen identifiziert, die zu einer thermischen Entlastung der Kernstadt beitragen und demnach zu erhalten und zu schützen sind. Als Entwicklungsziele des Landschaftsplans werden die fußläufige Erschließung und Gestaltung der Bode sowie des Mühlgrabens, die Herstellung eines ringförmigen und radialen Fuß- und Radwegenetzes sowie die Entwicklung einer Erholungsachse südliche Bodeaue (Stiftsberg, Münzenberg, Brühl, Wordgarten, Landschaft) und einer Talaue Nord (Themen Abenteuer und Spielen).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) für Quedlinburg von 1998, für dessen Neuaufstellung ein Entwurfsstand von Oktober 2020 besteht, sind im Sanierungsgebiet überwiegend Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese werden durch gemischte Bauflächen entlang des sogenannten „Einkaufserlebnis Historische Innenstadt“ © (EHI) (Bereich Markt, Steinbrücke, Heilige-Geist-Straße, Pölkenstraße, Steinweg, Bockstraße, Zwischen den Städten) wichtiger Eingangsstraßen zur Kernstadt und im Dippequartier ehemaliger Haupthof ergänzt. Des Weiteren hält der FNP die Vernetzung von Grünflächen entlang der historischen Stadtmauer, entlang des Mühlgrabens sowie entlang der Bode fest. Der Verkehr soll laut FNP primär über den Stadtring außerhalb der Stadtmauer geleitet werden, während innerhalb der Stadtmauer der motorisierte Individualverkehr durch die Festsetzung von Fußgängerbereichen und verkehrsberuhigten Zonen reduziert werden soll.

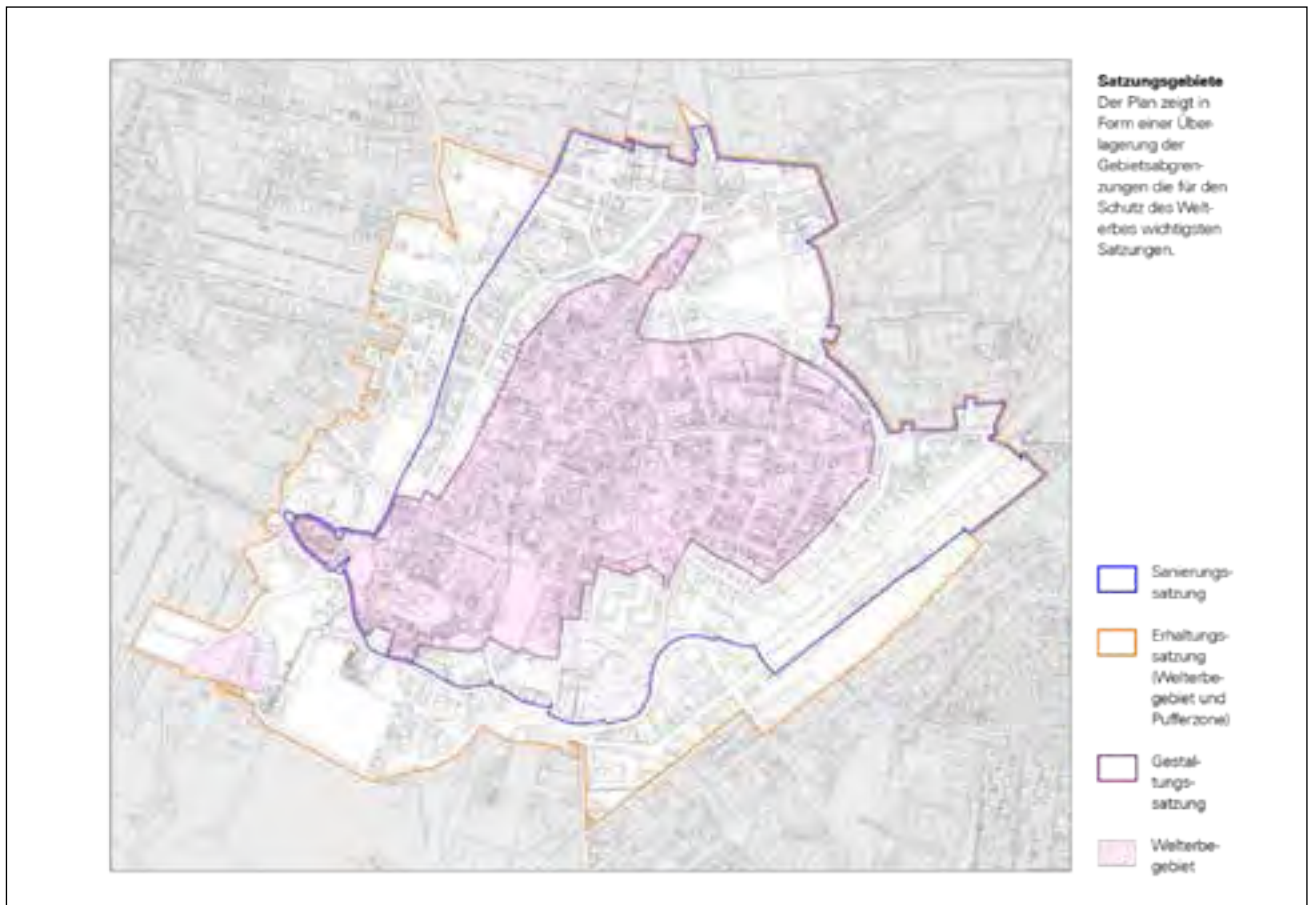


Abb.: Satzungsgebiete / Auszug aus Welterbemanagementplan, Welterbestadt Quedlinburg, Stand 2012

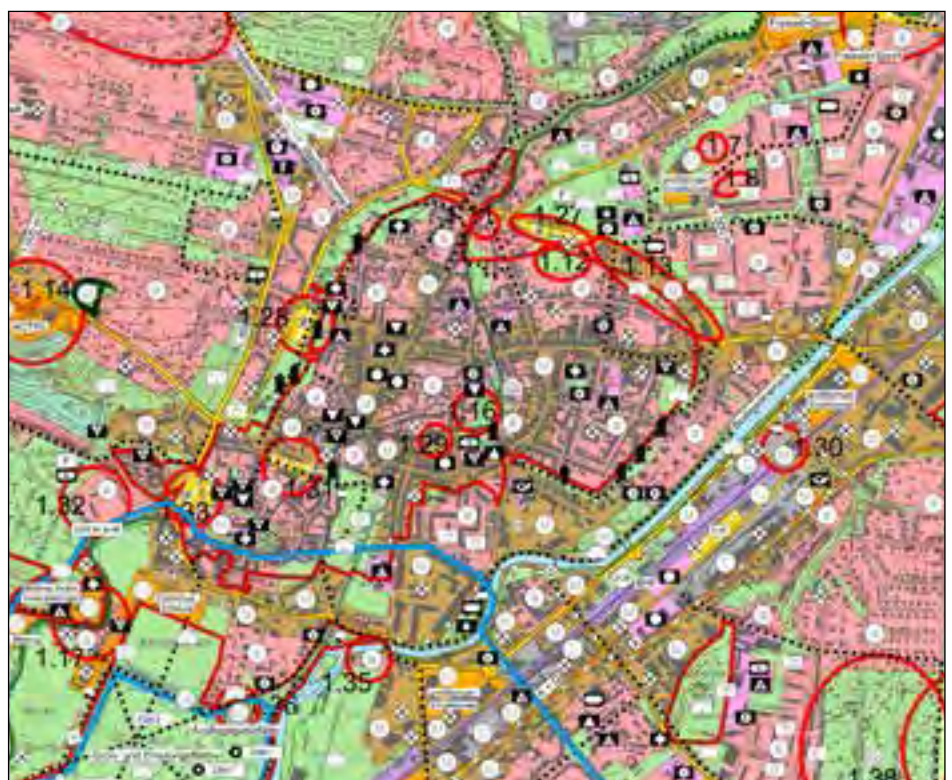


Abb.: Auszug aus dem Entwurf Flächennutzungsplan Welterbestadt Quedlinburg, Entwurfsstand 2020

2.3. Informelle Planungen

Im Zuge der Maßnahmen zum Erhalt und Entwicklung der Stadt mit besonderem Fokus auf die Elemente des UNESCO-Welterbes und der seit 2005 geltenden „Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ sind seit der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans verschiedene Konzepte, Leitlinien und Planungen entwickelt worden, die als informelle Werkzeuge der Stadtplanung gelten und teilweise durch verwaltungsrechtliche Beschlüsse selbstbindende Wirkung erzielten.

2.3.1. Welterbemanagementplan (WMP2013)

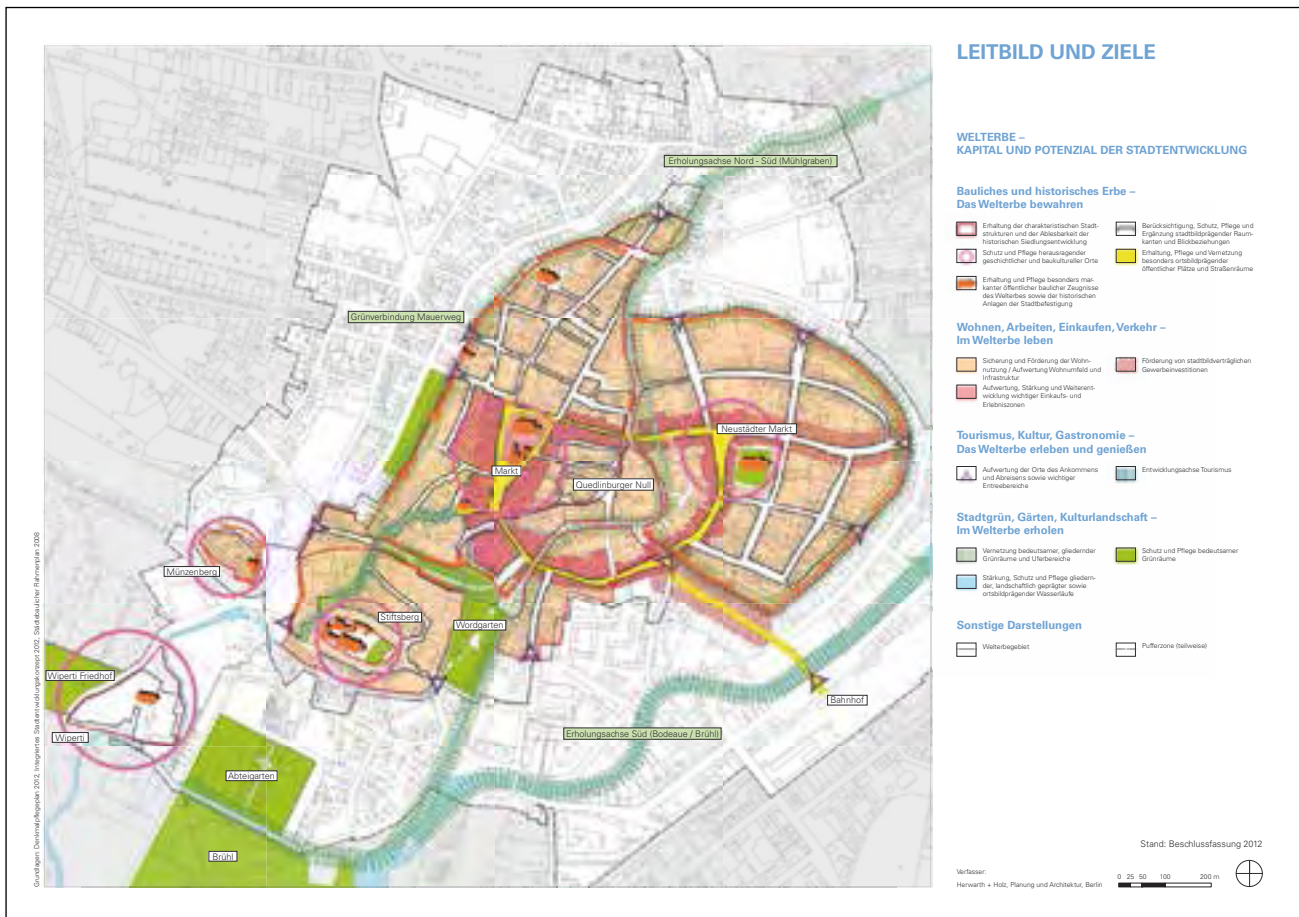
Der Welterbemanagementplan von 2013 ist ein integriertes Planungs- und Handlungskonzept zur Festlegung der Ziele und Maßnahmen,

mit denen der Schutz, die Pflege, die Nutzung und Entwicklung der Welterbestätte verwirklicht werden sollen. Es handelt sich um ein komplexes Planwerk, das mit seinen Unterelementen (Stadtentwicklungskonzept, Denkmalpflegeplan, Sichtachsenstudie, Tourismuskonzept, Kulturleitlinien) besondere Berücksichtigung bei der Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet erhält.

Von besonderer Relevanz für die Beurteilung der Strategien des aufzustellenden Rahmenplans ist die Vereinbarkeit mit den im Welterbemanagementplan genannten Bestandteilen des Quedlinburger Welterbes. Als Güter von außerordentlichem, universellem Wert werden die folgenden Schutzobjekte dargestellt (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

Abb.: Leitbild und Ziele des WMP / Auszug Welterbemanagementplan, 2013



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.

2.3.2. Denkmalpflegeplan Quedlinburg (2013)

Als ein wesentlicher Bestandteil des Welterbemanagementplans gibt der Denkmalpflegeplan Quedlinburg von 2013 Auskunft und Vorgaben über die zu schützenden Elemente der Welterbestadt. Er umfasst neben einer Ortsanalyse und einer Leerstandsanalyse das Parzelleninventar von 45 Quartieren innerhalb des Welterbegebiets, welches diverse denkmalpflegerische und städtebauliche Charakteristika der Einzelgebäude benennt. Der Teil Sichtachsenanalyse definiert die für das Welterbe beachtlichen Sichtachsen aus dem Umland auf die Kernstadt und die Stadtsilhouette, die bedeutsamen Dominanten sowie den Umgebungsschutz zur Kernstadt. Der Denkmalpflegeplan gilt als wichtiges Bewertungsinstrument für sämtliche Bauvorhaben im Planungsgebiet und wird bei der Strategieentwicklung für den Rahmenplan entsprechend berücksichtigt. Der Bestand des Welterbes ist in einer digitalen Denkmalpflegedatenbank erfasst.

2.3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2012)

Als weiterer Baustein des Welterbemanagementplans wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg (ISEK) mit einer Perspektive bis 2025 erarbeitet und 2013 im Stadtrat beschlossen.

„Im ISEK werden die Folgen des demografischen 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 Handlungskonzept mit Maßnahmen dargestellt. [...] Auf der Grundlage umfassender Bestandsanalysen werden Entwicklungspotenziale für die Kernstadt Quedlinburg erarbeitet und als Leitbild nach Themenkomplexen erläutert.“ (Zusammenfassung im FNP, Welterbestadt Quedlinburg, Stand 2020):

*„[...] Welterbe als identitätsstiftendes Kulturgut und Kraftquell der Stadtentwicklung
[...] Robuster Wirtschaftsstandort mit Innovationskraft und Zukunftsperspektive
[...] Leistungszentrum im ländlichen Raum mit Kompetenzschwerpunkt Gesundheit und Bildung
[...] Quedlinburg stellt sich dem demografischen Wandel
[...] Ökologische Nachhaltigkeit in der Stadt
[...] Attraktiver Wohnstandort mit historischem Flair
[...] Durchgrünte Stadt in reizvoller Landschaft.“*

Im Zuge der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans bietet das ISEK hierbei einige Themen und Anknüpfungspunkte, an denen bei der weiteren Konzeption der vorliegenden Rahmenplanung angesetzt werden kann. Das ISEK selbst wird ab 2022 überarbeitet und fortgeschrieben.

2.3.4. Kulturleitlinien (2012)

Im Zuge der 2012 erstellten Kulturleitlinien der Welterbestadt Quedlinburg, die im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens mit Kulturschaffenden der Stadt erarbeitet wurden, sind wesentliche Ziele der Weiterentwicklung der Quedlinburger Kulturlandschaft festgelegt worden. Unter starker Berücksichtigung der Anforderung des Welterbestatus wurden hierbei die Zielsetzungen formuliert, den gesellschaftlichen Zusammenhalt der Bürger*innen und den Austausch unter Bürger*innen und Besucher*innen zu fördern, lokal-typische Eigenheiten der Kultur und den Raum für alle Arten des kulturellen Schaffens und Erlebens zu erhalten sowie den kulturorientierten Tourismus zu unterstützen, um somit die tourismus- und kulturwirtschaftlichen Effekte zu erhöhen. Dabei sollte das Welterbe für alle Generationen zeitgemäß und lebendig präsentiert, vermittelt, interpretiert und als Identität stiftendes Element in die Alltagsstruktur integriert werden.

2.3.5. Tourismuskonzept (2012)

Im aktuellen Tourismuskonzept von 2012 wurden auf Grundlage einer Bestandsaufnahme Stärken und Schwächen des Tourismus in Quedlinburg herausgearbeitet. Die Stadt kann zwar eine relativ hohe Anzahl an Tourist*innen verzeichnen, allerdings konnte das Potenzial – besonders bezüglich ausländischer Tourist*innen – noch nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden. Zurückzuführen sei das zum Zeitpunkt 2011 insbesondere auf das mangelnde Marketing und die nicht zeitgemäße Präsentation sowie zu wenige Kooperation mit Kulturschaffenden und weitere Mängel in Hotellerie und Gastronomie. Darauf aufbauen sollen Schlüsselprojekte u.a. im Bereich von Marketingkampagnen, die Etablierung eines Informations- und Orientierungssystems und die Herstellung eines zentralen Anlauf- und Informationspunktes zum UNESCO-Weltkulturerbe entwickelt werden.

2.3.6. Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Quedlinburg (2019)

Ab 2017 wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse erarbeitet, die Daten zur demographischen Entwicklung, bestehender Arbeitsplätze und der genutzten Wohnbau- und Mischbauflächen miteinbezogen hat, um notwendige Bauflächen zu berechnen und Potenzialflächen für Entwicklung zu identifizieren. Die Daten und Prognosen aus der Bedarfsermittlung in teilweiser Ergänzung durch aktuellere, offizielle Zahlen bilden die Grundlage für die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf in der vorliegenden Rahmenplanung.

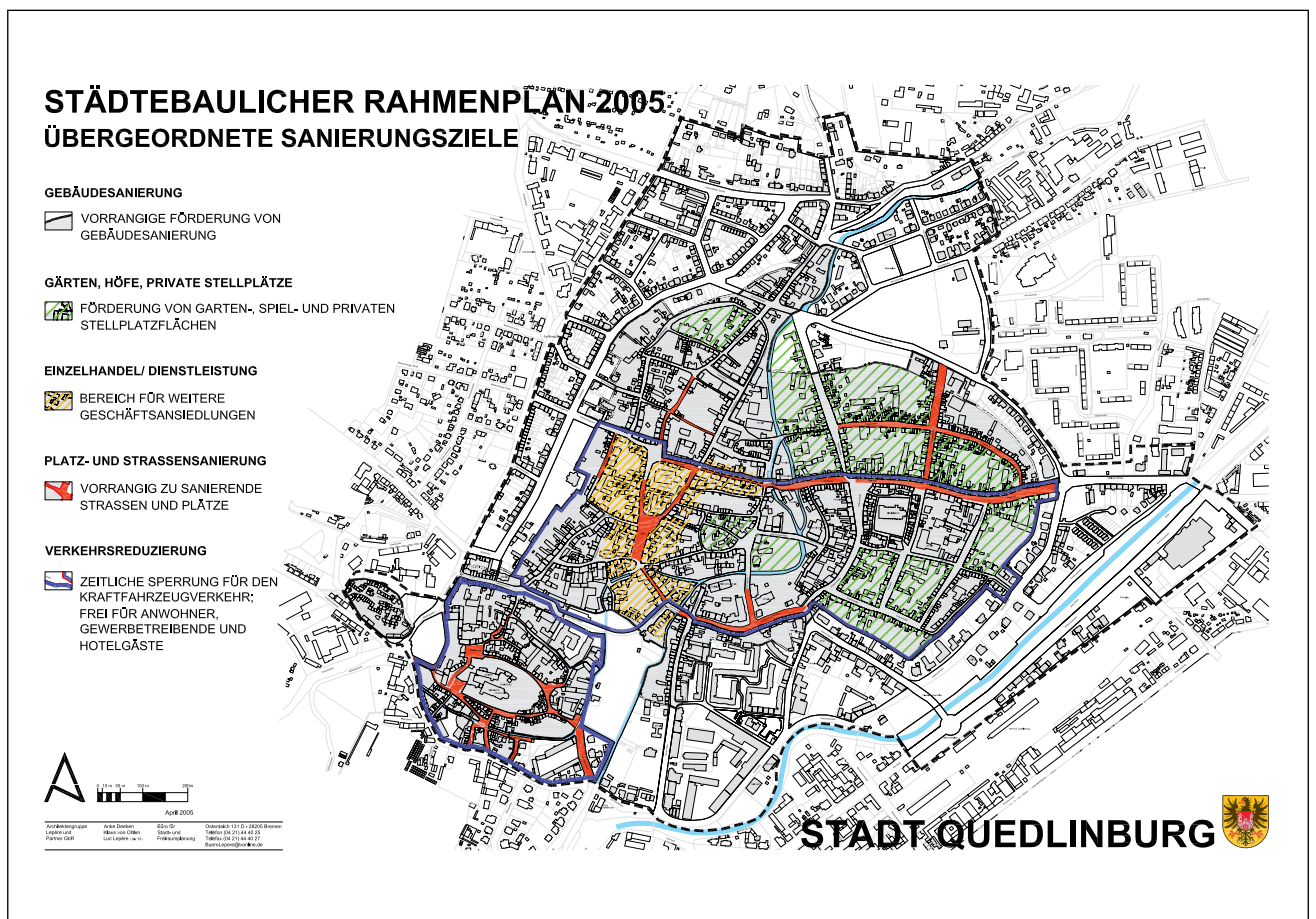
2.4. Erste Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan (RP2008)

2.4.1. Ausgangslage & Ziele

Die aktuell noch gültige Fassung des städtebaulichen Rahmenplans, die erste Fortschreibung, wurde 2008 vom Stadtrat beschlossen und dient der Konkretisierung und Formulierung der Sanierungsziele für das festgelegte Sanierungsgebiet. Als Argumentations- und Beurteilungsgrundlage zur Beantragung weiterer Fördergelder für öffentliche wie auch private Maßnahmen trifft er unter anderem Aussagen zu den Themen Gebäudesanierung, Nutzungsstruktur oder Verkehrskonzept.

Die übergeordneten Sanierungsziele des Rahmenplans von 2008 wurden in ihren Grundzügen dabei von dem ersten Rahmenplan aus der Mitte der 1990er-Jahre übernommen und betreffen:

- Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses, Erhaltung bzw. Sanierung und Erneuerung der historischen Bausubstanz,



- Schließung vorhandener Baulücken,
- Erhaltung der Blockinnenbereiche; insbesondere Erhalt der Nebengebäude, verbunden mit der Schaffung neuer und qualitativvoller Wohnbereiche,
- Entwicklung eines Hauptgeschäftsbereiches in den Zentren der Alt- und Neustadt („Quedlinburger Null“).

2.4.2. Maßnahmenkonzepte (Nutzung, Verkehr, Stadtbild/Bebauung)

Die zentrale Prämisse der formulierten Maßnahmenkonzepte des Rahmenplans von 2008 bildete der sich abzeichnende Bevölkerungsverlust, wodurch die Strategien daran ausgerichtet wurden, wie mit den Folgen der Schrumpfung umgegangen und gleichzeitig entgegengewirkt werden kann. Somit gehört u.a. zu den Strategien des Rahmenplans, dass alternative Baulückenschließung in nicht baulicher Form geprüft werden sollten und die Blockinnenbereichen nicht für weiteren Wohnungsneubau, sondern für Stellplätze und wohnungsnahes Grün vorgesehen waren. Zusätzlich wurde eine Prüfung der Abrisspotenziale im Geschosswohnungsbau außerhalb des Sanierungsgebiets sowie eine reglementierte Förderung der Dachausbauten oder zusätzlichen Wohnung in Nebengebäuden vorgeschlagen. Zur Förderung der Einzelhandelsstruktur wurde zudem der Markt als Potenzialraum für die Ansiedlung größerer Filialisten identifiziert.

Weitere Maßnahmen werden in den jeweiligen Teilkonzepten „Gebäude, Nutzungsstruktur, Strassen und Plätze“ sowie „Verkehr“ ausgeführt. Diese sollen im Kapitel 4.1 bei der Erfassung des Handlungsrahmen genauer beleuchtet und die Zielerreichung der damalig formulierten Sanierungsziele abgeglichen werden.

2.5. Zusammenfassung räumlich-planerischer Kontext

Beim Studium der beeinflussenden Planungen und Konzepte zeigt sich eine 30-jährige Geschichte der Innenstadtsanierung seit Intervention gegen den Verfall des wertvollen Bauerbes durch die Sanierungssatzung im Jahre 1991. Seit Erstellung der ersten Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans 2008 ist bald die zweite Hälfte des Zeitraums vergangen, in dem sanierungsseitig viel geleistet wurde, sich aber auch der Kontext und damit Einflussfaktoren weiterentwickelt haben. Mit den „Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ von 2005 sind diverse Planungsinstrumente eingeführt worden, die das Sanierungskonzept der vorherigen Rahmenplanung teils überlagern. So ist Innenstadtsanierung entwicklungsstrategisch neben den überörtlichen Vorgaben zwingend in Einklang mit den Aspekten Welt-erbemanagementplan zu bringen. In Betrachtung der Planungsgeschichte ist festzustellen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen der ersten Fortschreibung des Rahmenplans aus Sicht der Denkmalpflege bereits Konflikte hervorgerufen hätten, so dass diese in einer weiteren Fortschreibung nochmals kritisch zu hinterfragen sind. Der Welterbemanagementplan betont dazu: Es ist zentrales Ziel der Stadt Quedlinburg, das Welterbe denkmalgerecht zu bewahren und die Stadt ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig zu entwickeln. Dabei ist für eine zukunftsfähige Entwicklung des Welterbes – neben den konservatorischen Aufgaben, die an die Bewahrung zu stellen sind – das Welterbe stets auch im Kontext heutiger und zukünftiger Anforderungen und Trends zu sehen.

Die vorliegenden Planungen und Konzepte im Rahmen des Welterbemanagementplans thematisieren teilweise bereits Themenbereiche, die im fünf Jahre jüngeren Rahmenplan von 2008 noch untergeordnete Bedeutung innehatten, dennoch liegt deren Erarbeitung auch bereits zehn Jahre zurück (WMP, ISEK). Ökologische Themen wie nachhaltige Mobilitätskonzepte und Stadtklima oder sozialräumliche Qualitäten der Stadtstruktur haben nochmals an Bedeutung gewonnen. Es besteht daher die kontinuierliche Dringlichkeit, Strategien zu entwickeln, die Welterbestadt Quedlinburg auf Zukunftsthemen vorzubereiten und gleichzeitig ihre historische Identität zu wahren.

3. Grundlagen der Planung

3.1. Bevölkerungsentwicklung

3.1.1. Erfassung & Prognose

Laut Statistik des Quedlinburger Einwohnermeldeamts (EWO, Sachgebiet 2.2, Stand 1.1.2021) sind die Einwohnerzahlen der Stadt Quedlinburg gegenüber den Vorjahren weiterhin rückläufig, während gleichzeitig der seit 2016 bestehende Trend von höherem Zuzug (gegenüber Wegzug) anhält. Die Differenz des höheren Anteils von Sterbefällen gegenüber Geburten kann diese positive Zuzugsbilanz jedoch nicht aufwiegen. Die Einheitsgemeinde kommt damit zu Ende 2020 auf 24.084 Einwohner – im Vergleich zu 24.273 im Vorjahr. Das Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile Quarmbeck, Morgenrot, Münchenhof und Gersdorfer Burg verzeichnet 19.077 Einwohner – im Vergleich zu 19.263 im Vorjahr. Für

die im Zusammenhang bebaute Kernstadt, von der das Sanierungsgebiet Innenstadt ca. 38 % der Bevölkerung stellt, werden 18.752 Einwohner gelistet.

Weitere Erhebungsgrundlagen bietet die 2020 aufgestellte Begründung des Flächennutzungsplans, die auf Daten der 2019 veröffentlichten Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Welt-erbestadt Quedlinburg und des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie auf städtische Daten des Bereichs Meldewesen und Standesamt zurückgreift. Der Bevölkerungsrückgang wird anhand der Entwicklung seit 1990 nachgezeichnet. Demnach hat die Intensität des Bevölkerungsrückgangs abgenommen. Gleichzeitig ist bei der demografischen Entwicklung die Zunahme des älteren Bevölkerungsanteils nach wie vor explizit. Die Entwicklung wird in der Bedarfsermittlung folgendermaßen beschrieben:

Kernstadt Quedlinburg mit OT Quarmbeck, Morgenrot, Münchenhof, Gersdorfer Burg

Jahr	Wohnbevölkerung	Saldo/Bevölkerungsrückgang	Prozent
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		
2015	19.993 EW	2010/2015 = - 1.127 EW	- 5,3 % von 2010
2017	19.783 EW		

Abb.: Tabelle Bevölkerungsentwicklung, Auszug aus Textfassung Flächennutzungsplan, 2020

„In der Welterbestadt Quedlinburg (mit den OT Quarmbeck, Morgenrot, Mühlenhof und Gersdorfer Burg) ist in den letzten 15 Jahren (2000 bis 2015) eine stete Bevölkerungsabnahme von insgesamt – 18,8 % zu verzeichnen. Die Abnahme ist damit in der Einheitsgemeinde die deutlich größte. Die Bevölkerungsabnahme ist fast doppelt so hoch wie im LK Harz (- 10 %). Wie bereits erwähnt wird der Grund hierfür vor allem in dem fehlenden Angebot an Baugrundstücken für Eigenheime liegen. In den letzten 15 Jahren hat der Anteil Altersgruppe 65+ von 18 % auf 26 % zugenommen, der Anteil der unter 20-Jährigen hat sich dagegen von 20 % auf 16 % reduziert. Auch diese Entwicklung wird darauf zurückzuführen sein, dass in Quedlinburg seit 2006 keine neuen Baugebiete ausgewiesen wurden (s. Kap. 3.2.3 „Neubaugebiete“), die häufig von jungen Familien genutzt werden. Zudem gibt es in Quedlinburg einen vergleichsweise hohen Anteil an Geschosswohnungen (Stadterstadt, Kleers, ca. 3.200 WE), die zwischen 1960 und 1985 bezogen wurden sowie mehrere Alten-/Pflegeheime, was einen höheren Anteil an älteren Personen begründet.“
(Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen, Welterbestadt Quedlinburg 2019: S. 10)

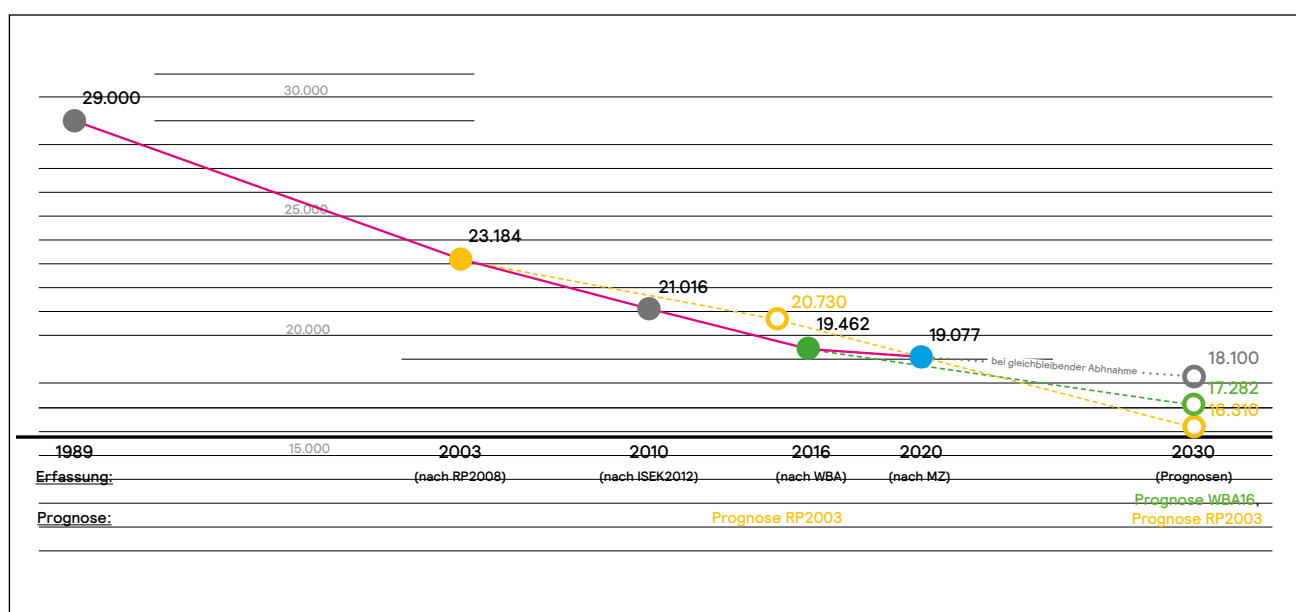
Die Prognose im Rahmen der Bedarfsermittlung geht von einem Rückgang der Einwohnerzahlen auf 17.282 im Jahre 2030 aus. Gegenüber den erfassten Zahlen von 2015 wäre dies ein Schwund von 11 %. Im Abgleich mit den aktuellen Einwohnerzahlen (Statistik EWO, 1.1.2021) ist gegenüber der Prognose ein etwas milderer Verlauf festzustellen. Die Schlussfolgerungen werden in der Wohnbedarfsanalyse in Gegenüberstellung der letzten Bevölkerungsprognosen des Landes Sachsen-Anhalts sowie aktueller Zielsetzungen wie folgt erläutert:

„Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBP) des Landes Sachsen-Anhalt [von 2010] prognostizierte für Quedlinburg in 15 Jahren (2008 - 2023) einen Bevölkerungsrückgang von 17,0 %. Diese Entwicklung ist nicht eingetroffen. Deshalb wurde die Prognose auf Basis der Entwicklungsdaten verändert. In der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird für die Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg für den Zeitraum von 15 Jahren (2015 bis 2030) von einem Bevölkerungsrückgang von 24.555 EW (2015) auf 21.506 EW (2030) ausgegangen. Das sind -12,4 %. Die neue Prognose enthält damit nach 7 Jahren eine Korrektur um + 4,6 %. Da die Stadtsanierung Quedlinburgs erfolgreich voranschreitet und seit 2015 positive Effekte beim Zuzug in die Welterbestadt erzielt wurden besteht das Ziel, die Prognose bis 2030/33 weiter positiv zu beeinflussen. Ziel ist, die Bevölkerungszahl der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg auf 22.500 EW zu stabilisieren.“
(Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen, Welterbestadt Quedlinburg 2019: S. 29)

Bei der Entwicklung der Altersstruktur wird eine ungebrochene Zunahme des Durchschnittsalters beobachtet.

„Für die Welterbestadt Quedlinburg wird damit eine deutliche Zunahme der höheren Altersgruppen (über 65 Jahre) aber auch die Stabilisierung der „Unter 19-jährigen“ prognostiziert. Ähnliche Aussagen liefert das integrierte Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg in mehreren Szenarien.“ (Bedarfs-ermittlung für Wohnbauflächen, Welterbestadt Quedlinburg 2019: S. 38)

Abb.: Diagramm Bevölkerungsentwicklung und Prognose im Quedlinburger Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile Quarmbeck, Morgenrot, Münchenhof und Gersdorfer Burg



3.1.2. Analyse & Bewertung

Einerseits bilden Bevölkerungsrückgang und Überalterung die Leitthemen der demografischen Ausgangslage. Es sind aber positive Tendenzen, wie die Abnahme der Intensität des Bevölkerungsrückgangs und eine prognostizierte Stabilisierung der Anzahl der Jugendlichen zu erkennen, die optimistisch stimmen. Zudem ist zu beachten, dass der oben genannte, mit Zahlen hinterlegte Bevölkerungsrückgang für die Gesamtstadt gilt, nicht aber für die historische Innenstadt, hier ist seit 1990 ein erheblicher Bevölkerungszuwachs von über 100% zu verzeichnen. Es gilt Ursachen und Potenziale zu ermitteln, um

durch geeignete Maßnahmen den Trend weiter zu begünstigen. Im Flächennutzungsplan von 2020 wird diesbezüglich insbesondere die Abwanderung junger Menschen zur Ausbildung an Fach- und Hochschulen, die begrenzte Anzahl an qualifizierten Arbeitsplätzen (für Fach- und Hochschulabgänger) und bessere Verdienstmöglichkeiten in Metropolregionen als zentrale Gründe für die Bevölkerungsabnahme genannt. Können diese genannten Gründe höchstens nur indirekt durch die Konzeptionen des Städtebaulichen Rahmenplans beeinflusst werden, wird im Flächennutzungsplan der Mangel

an Neubaugebieten für Einfamilienhäuser als weiterer wichtiger Faktor für das Ausbleiben eines stärkeren Zuzugs in die Welterbestadt genannt. Hierbei bleibt zu hinterfragen, inwiefern ausschließlich der Mangel an Neubaugebieten für Einfamilienhäuser ausschlaggebend ist, dennoch lässt sich daraus für die Erarbeitung der folgenden Konzepte ableiten, dass es Wohnraum für junge Menschen und Familien in Form von größeren Wohnungen mit Zugang zu privatem Grün bedarf. Da im Sanierungsgebiet kaum Platz für die Ansiedlung von Einfamilienhäusern besteht, richtet sich der Blick somit automatisch auf die Qualifizierung der (historischen) Bestandsbebauung bzw. der dazugehörigen Blockinnenbereiche. Der Rückgang der Bevölkerungszahl im Stadtgebiet hat zudem Bedeutung für die Nutzungsstruktur der Innenstadt. In dieser Hinsicht stellt sich die Frage inwiefern sich die (nicht ausschließlich tourismusorientierte) Einzelhandelsnutzung in dem Ausmaß halten kann. Nicht nur in diesem Sinne, sondern auch für eine Attraktivitätssteigerung für jüngere Zielgruppen, könnte es daher wichtig sein, über alternative Nutzungen in der Innenstadt (in Form von kulturellen und sozialen Nutzungen) nachzudenken. Dazu kann letztlich auch gehören, öffentliche Orte attraktiver und nutzbarer für jüngere Menschen zu gestalten. Gleichzeitig gilt es jedoch auch, mit der bestehenden Entwicklung umzugehen und die Stadt nutzbar und erlebbar für die älter werdende Stadtgesellschaft zu machen. Dementsprechend hätte Priorität, die weitestgehend barrierefrei Gestaltung der Innenstadt sowie eine Stärkung des ÖPNVs und der Stadt der kurzen Wege. Aber auch hier kann eine Qualifizierung von öffentlichen Orten in Form von besseren Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten einen wichtigen Beitrag leisten.

3.2. Wohnungsentwicklung/ Wohnbaubedarf

3.2.1. Erfassung & Prognose

Wie bereits im Kapitel zur Bevölkerungsentwicklung konstatiert wurde, lässt sich entsprechend der „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Welterbestadt Quedlinburg“ aus dem Jahr 2019 ein weiter voranschreitender Bevölkerungsrückgang in der Welterbestadt Quedlinburg bei geringeren Geburtenzahlen als Sterbefälle erkennen. Zu der Wohnungsstruktur lässt sich dabei feststellen, dass es mit 64 % überdurchschnittlich viele Ein-Person-Haushalte gibt und somit auch die durchschnittliche Personenanzahl pro Haushalt mit 1,6 deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt liegt (1,9 Personen pro Haushalt). Dazu gibt es mit 68 % des Wohnungsbestandes deutlich mehr Mehrfamilienhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser (31,7 %). Allgemein lassen sich die Haushaltstypen wie folgt nach ihrem Anteil an der Quedlinburger Gesamtbevölkerung einteilen:

- Alleinstehende: Es gibt 10.521 Haushalte, in denen nur 1 Person wohnt (= 64 % der HH, 43 % der Einwohner).
- Paare ohne Kinder: 3.777 Haushalte (= 23 %) und
- Alleinerziehende mit einem Kind (873 HH = 5% aller HH)
- Familien mit Kindern: Bei 1.034 HH (= 8 %).

Da Leerstände nur im Zuge des Zensus neu erfasst werden, müssen an dieser Stelle auf Daten von 2010 zurückgegriffen werden. In diesem Zuge wurde ein gesamtstädtischer Wohnungsleerstand von 14 % festgehalten. Besonders davon betroffen waren der Gründerzeitgürtel mit 22% und die Kaserne Quarmbeck mit 45 % Leerstand –

die historische Innenstadt verzeichnete eine Quote von 15 %. Fehlt in der Innenstadt zwar ein Baulückenkataster, konnte die „BauBeCon“ als Sanierungsträgerin der Welterbestadt Quedlinburg mit einer Neubebauung von ca. 15 % der 122 in 2017 bestehenden Baulücken in der Innenstadt eine voranschreitende Sanierungstätigkeit und Nachfrage festhalten. Neubaugebiete wurden wiederum zwischen den Jahren 2011 und 2016 nur kaum erschlossen. Davon waren ein Großteil der Flächen nach kurzer Zeit bereits vergeben und es existieren nur noch wenig Restflächen. So wurden im genannten Zeitraum 15 Wohneinheiten pro Jahr als Einfamilienhäuser realisiert. Hierbei ist wichtig hinzuzufügen, dass aufgrund der demografischen Entwicklung davon auszugehen ist, dass in den nächsten 15 Jahren eine Vielzahl an Bestandsimmobilien zur Nachnutzung zur Verfügung stehen werden.

3.2.2. Analyse & Bewertung

Wie in der Auswertung der Bevölkerungsentwicklungsprognose angemerkt, besteht eine verstärkte Nachfrage nach familiengerechten Wohnformen mit Zugang zu privatem Grün, was zum einen darauf zurückzuführen ist, dass es ohnehin einen eher geringeren Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern gibt und zudem in den letzten Jahren wenig neues Bauland für Neubaugebiete ausgewiesen wurde. Für das Sanierungsgebiet könnte das bedeuten, Bestandsgebäude und Blockinnenbereiche hinsichtlich dieser Gesichtspunkte zu qualifizieren. Dieser Aspekt bekommt besonders vor dem Hintergrund Gewichtung, dass aufgrund der demografischen Entwicklung einige Bestandsgebäude zur Nachnutzung bereitstehen werden. Gleichzeitig können auch die Baulücken für den Neubau von Einfamilienhäusern genutzt werden. So sind bspw. in der Schmalen Straße Einfamilienhäuser in der vorhandenen Blockrandbebauung entstanden. Insgesamt würde somit die historische Innenstadt als attraktiver Wohnstandort für junge Familien stärker in den Fokus gerückt werden.

- Wohnen
- Gewerbe
- Wohnen + Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Bildungseinrichtungen
- kulturelle Einrichtungen
- administrative Einrichtungen
- medizinische Einrichtungen
- Wohnen + Gewerbe mit Schwerpunkt Gewer
- Wohnen + Gewerbe
- Wohnen
- Sondergebiet / Gewerbe
- größere Grünflächen
- zusammenhängende Ladenzonen

3.3. Nutzung

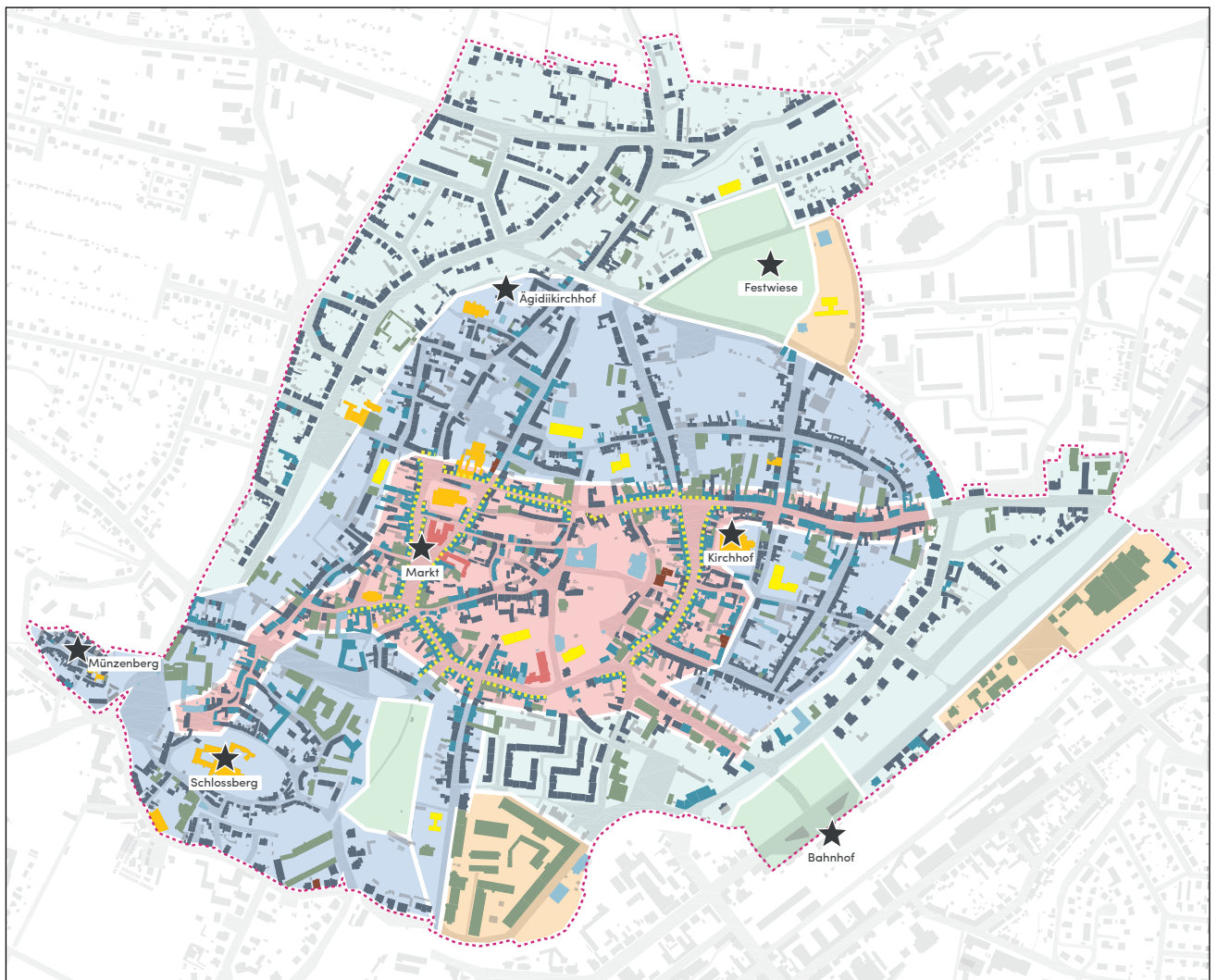
3.3.1. Nutzungsverteilung

Erfassung

Die Datengrundlage zur Erfassung der Nutzungsverteilung basiert auf Informationen des Parzelleninventars der Welterbestadt Quedlinburg. Die Informationen im Bereich des Welterbegebiets sind auf einen Erfassungszeitraum der letzten fünf Jahre zu datieren, im Abgleich mit einer Inaugenscheinnahme vor Ort. Die Informationen zu den übrigen Bereichen stammen aus aktuellen Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des Parzelleninventars 2021.

Die Funktionsverteilung stellt sich in Clustern von Nutzungstypologien dar: Wohnen findet sich dabei fast in allen Lagen wieder, das Kerngebiet um Marktplatz und dem „Einkaufserlebnis Historische Innenstadt“ © (EHI), die Tourismusachse zwischen Schlossberg und Markt sowie die Ausläufer Steinweg und Bahnhofstraße sind mit Wohngebäuden inkl. erdgeschossiger Gewerbeunterlagerung als Hauptgeschäftsbereich definierbar. Im sogenannten Gründerzeitgürtel beschränkt sich die Nutzung weitgehend auf das Wohnen, in wenigen Gebäuden sind in Teilnutzung Dienstleistungen verortet. Bereiche primär gewerblicher Gebäudenutzung findet sich nur wenig, besondere Standorte sind auf dem Dippequartier ehemaliger Haupthof am Neuen Weg, Am Schiffbleek oder der Rathenaustraße festzustellen.

Abb.: Karte Bestandserfassung
Nutzung





Die größeren Grünflächen – Wordgarten, die Festwiese Kleers/Bosseplatz sowie Friedrich-Ebert-Platz/Aulnoye-Ameries-Platz – befinden sich außerhalb der Stadtmauer. Ebenso lassen sich die Spielplätze fast ausschließlich außerhalb des Altstadtbereichs wiederfinden. Öffentliche Platzflächen finden sich hingegen primär im Bereich Carl-Ritter-Platz, Markt/Kornmarkt, sowie Mathildenbrunnen wieder und bilden somit jeweils die Zentren der Altstadt, historischer Neustadt und Schlossberg. Bezüglich der Nutzung der Uferbereiche von Bode und Mühlgraben kann festgehalten werden, dass entlang der Bode ein Großteil des Uferbereichs öffentlich zugänglich ist (es wird an dieser Stelle keine Differenzierung bezüglich der Qualität des Uferzugangs gemacht), während der Mühlgraben nur punktuell – im Bereich Wordgarten, im nördlichen

Sanierungsgebiet, Unter dem Birnbaum/An der Kunst und im Bereich Schulstraße – Zugänge aufweist. Bei Einrichtungen für Gemeinbedarf, Kultur und Bildung lässt sich ebenfalls eine punktuelle Verteilung im Sanierungsgebiet feststellen. Lediglich an der Gutsmuthsstraße zwischen Altstadt und historischer Neustadt bilden der Kaiserhof und das Hallenbad ein kleineres Cluster für Gemeinbedarf. Sportplätze sind im Sanierungsgebiet an der Turnstraße und an der Festwiese Kleers angesiedelt.

Abb.: Karte Bestandserfassung Freiraumstruktur

-  Kleingarten
-  Dichte Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche (Wiese/Park)
-  Privat genutzte Grünfläche
-  Plätze
-  Brachfläche
-  Friedhof
-  Wasserlauf
-  Spielplätze
-  Sportfläche
-  Als Platz bezeichnet
-  Stadtmauer
-  Erlebarkeit Wasserfläche/Stadtmauer

Analyse & Bewertung
Trotz der relativ dezentralen Verteilung von Einrichtungen für Kultur, Gemeinbedarf und Bildung beschränkt sich die Nutzungsstruktur entlang des sogenannten Einkaufserlebnis Historische Innenstadt (EHI) primär auf Wohnen und Gewerbe bzw. nur Gewerbe. Vor dem Hintergrund der erfassten Leerstandsquoten im Sanierungsgebiet und den Nachfolgen der Corona-Pandemie für den Einzelhandel stellt sich dabei die Frage, wie resilient eine solche Nutzungsstruktur bezüglich aktueller Entwicklungstrends von Innenstädten ist. Einen Handlungsschwerpunkt des Nutzungskonzepts könnte daher auf der Vorbereitung von Maßnahmen zur Diversifizierung der

Innenstadt sein – besonders in Bereichen mit höherem Leerstand in den Erdgeschossflächen. Aufgrund des Mangels an Spielplätzen und Grünflächen innerhalb der Stadtmauer könnte ein weiterer Handlungsschwerpunkt darin bestehen, geeignete kleinere Potenzialflächen für eine solche Nutzungen zu identifizieren. Zur weiteren Kompensation des Mangels an öffentlich nutzbaren Grünflächen im ganzen Sanierungsgebiet bietet sich die untergenutzte Festwiese Kleers als Neuordnungspotenzial an. Zusätzlich könnte sich das Dippequartier ehemaliger Haupthof zudem als bisher ausschließlich gewerblich genutztes Gebiet ebenfalls für eine Neuordnung im Sinne einer stärkeren Nutzungsmischung eignen.

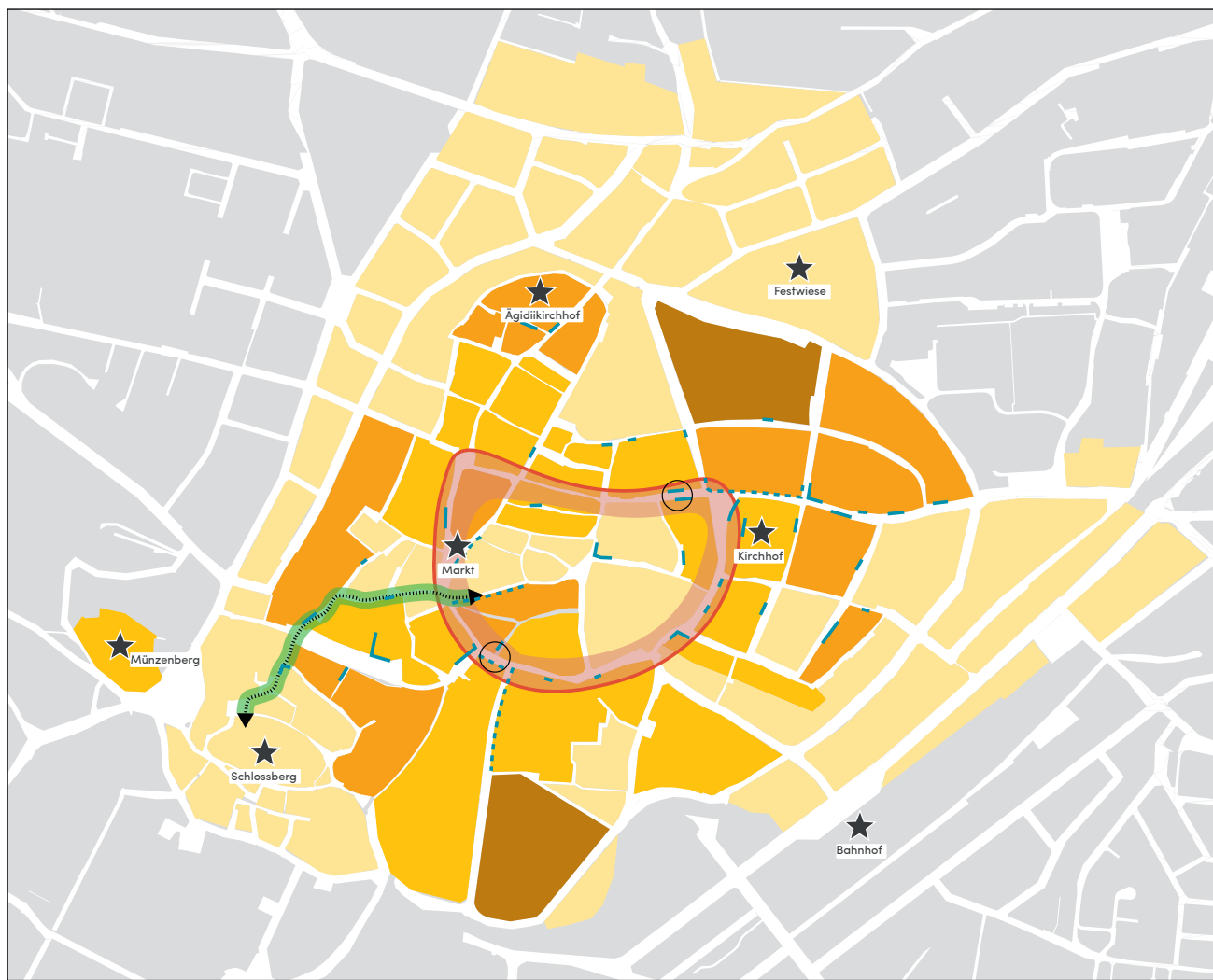
3.3.2. Leerstand Gewerbe

Erfassung

Die Datengrundlage zur Erfassung des gewerblichen Leerstandes basiert auf Informationen des Parzelleninventars der Welterbestadt Quedlinburg. Die Informationen im Bereich des Welterbegebiets sind auf einen Erfassungszeitraum der letzten fünf Jahre zu datieren, im Abgleich mit einer Inaugenscheinnahme vor Ort und Stellungnahmen aus der Verwaltung. Die Informationen zu den übrigen Bereichen stammen aus aktuellen Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des Parzelleninventars 2021.

Es lässt sich keine eindeutige Konzentration des Leerstandes identifizieren lässt. Vielmehr lassen sich Leerstände punktuell im Stadtgefüge wiederfinden. In der Karte dargestellte starke Leerstandsquoten existieren hierbei in Bereichen, in denen es ohnehin wenig










Gewerbenutzung gibt (Kaiserstraße, Hinter der Mauer, Augustinern, Weberstraße, Reichenstraße); diese Bereiche als Leerstandscluster zu bewerten wäre daher unangemessen. Lediglich im Dippequartier ehemaliger Haupthof lässt sich eine hohe Leerstandsquote bei einem großen Gewerbeflächenanteil verzeichnen. Obwohl es ebenfalls nur punktuellen Gewerbeleerstand im westlichen Bereich des Einkaufserlebnis Historisch Innenstadt (EHI) gibt, bestehen jedoch städtebauliche Mängel im Übergang Steinbrücke/Heilige-Geist-Straße und Bockstraße/Steinweg, die den Neustädter Bereich des EHI gegenüber dem Altstädter Bereich vernachlässigen.



Analyse & Bewertung

Als räumlich verortbarer Schwerpunkt für weitere Maßnahmen lässt sich aus der Erfassung lediglich das Dippequartier ehemaliger Haupthof ableiten. Dennoch bleiben auch die Erdgeschossflächen im Innenstadtbereich bei punktuellm Leerstand weiterhin förderungsbedürftig. Vor dem Hintergrund der Prämisse eines bundesweit erkennbaren Rückgangs des Einzelhandels und den Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie wird hierbei weniger eine Förderung von Einzelhandelsansiedlung, sondern eine Diversifizierung der Nutzungsstruktur im Vordergrund der Maßnahmen stehen. Zusätzlich können städtebauliche Maßnahmen zur besseren städtebaulich-gestalterischen Verbindung von Altstadt und historischer Neustadt in den zuvor genannten Bereichen einen positiven Effekt auf die Gewerbestruktur im Neustädter Bereich des EHI haben.

Abb.: Karte Bestandserfassung
Leerstand Gewerbe

-  Leerstand Gewerbe (verstärkt)
-  Leerstand Gewerbe (punktuell)
-  Leerstand Gewerbe 51 bis 100 %
-  Leerstand Gewerbe 26 bis 50 %
-  Leerstand Gewerbe 11 bis 25 %
-  Leerstand Gewerbe 0 bis 10 %
-  Unterbrechung des Einkaufserlebnisses
-  Tourismus-Lagen
-  Einkaufserlebnis Historische Innenstadt (EHI)

3.3.3. Leerstand Wohnen

Erfassung

Die Datengrundlage zur Erfassung des Leerstands an Wohnraum basiert auf Informationen des Parzelleninventars der Welterbestadt Quedlinburg. Die Informationen im Bereich des Welterbegebiets sind auf einen Erfassungszeitraum der letzten fünf Jahre zu datieren, im Abgleich mit Stellungnahmen aus der Verwaltung. Die Informationen zu den übrigen Bereichen stammen aus aktuellen Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des Parzelleninventars 2021.







Die wohnnutzungsbezogenen Leerstände werden auf Maßstabsebene des straßenräumlichen Erscheinungsbildes, der Blockstrukturen sowie der Stadtteile bewertet. Es lassen sich hierbei Leerstandscluster im Bereich historische Neustadt (besonders Konvent) sowie weitere Konzentration am Neuen

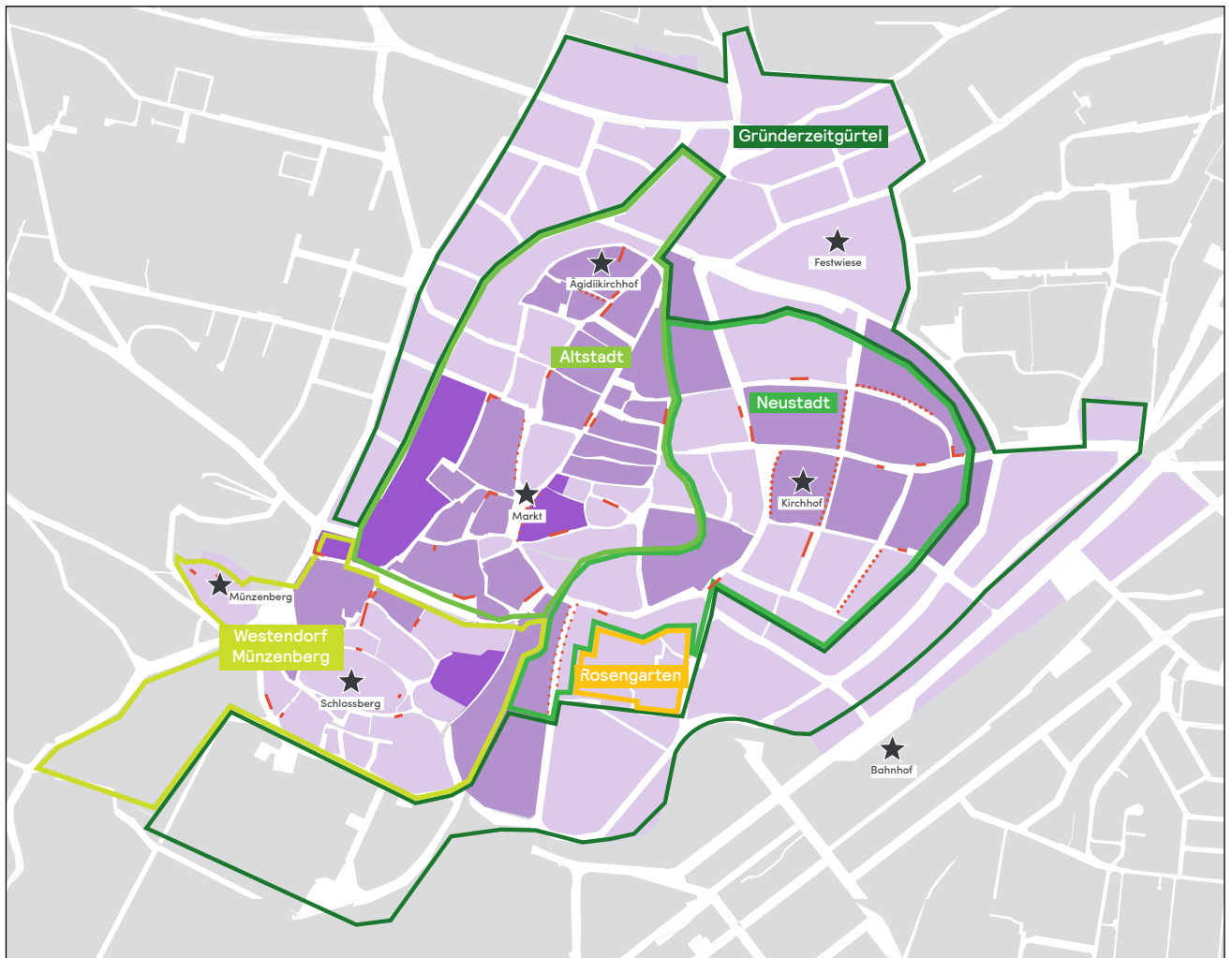
Weg, Weingarten, Lange Gasse und ehemaliger Wirtschaftshof erkennen.

Analyse & Bewertung

Bezüglich der Leerstände in der historischen Neustadt bieten die größeren Blockhöfe das Potenzial, die dortige Wohnfunktion zu stärken. In möglichen Blockkonzepten könnte die Qualität der Blockinnenhöfe besonders bezüglich der Schaffung von privatem Grün und Stellplätzen verbessert werden

Abb.: Karte Bestandserfassung Leerstand Wohnen

-  Leerstand Wohnen (gelegentlich)
-  Leerstand Wohnen (stärkerer Leerstand)
-  Leerstand Wohnen (punktuell)
-  Leerstand Wohnen 26 bis 50 %
-  Leerstand Wohnen 11 bis 25 %
-  Leerstand Wohnen 0 bis 10 %



3.4. Verkehr

3.4.1. Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr

Erfassung

Die Datengrundlage zur Erfassung des motorisierten Individualverkehrs und des ruhenden Verkehrs basiert auf öffentlich zugänglichen Karteninformationen wie OpenStreetMaps und GoogleMaps, im detaillierten Abgleich mit Stellungnahmen aus der Verwaltung und Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort.

Aktuell gibt es einen Haupterschließungsring für motorisierten Verkehr entlang dessen Sammelplätze für touristischen Verkehr platziert sind. Innerhalb des Rings beginnt die Zonierung mit Tempo 30, hier ist weitgehend straßenseitiges Parken möglich. Die Bereiche

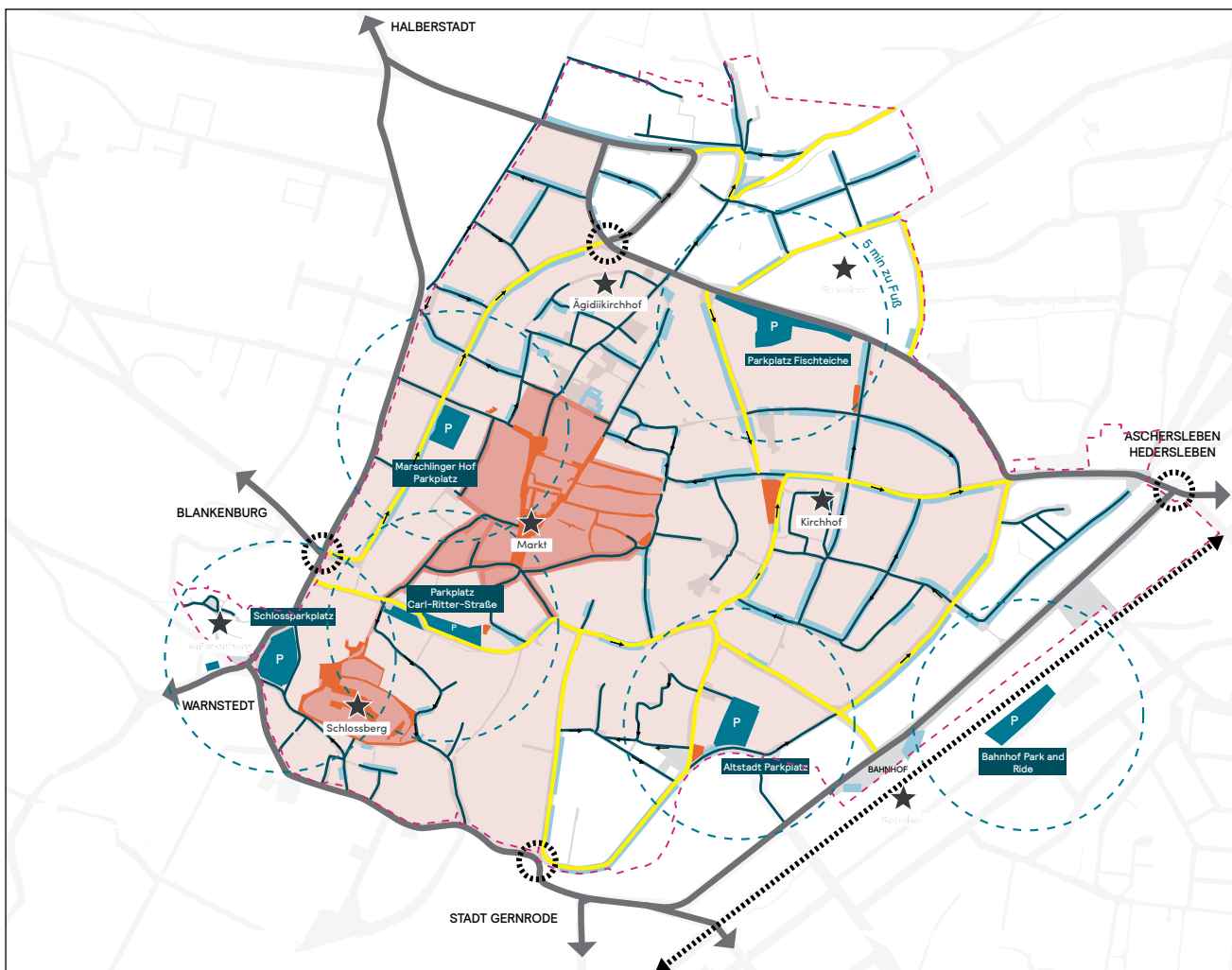
um Markt und Schlossberg sind für Pkw-gesperrt und nur für Fußgänger*innen zugänglich. Umliegend zu den beiden Fußgängerzonen sind verkehrsberuhigte Straßen (umgangssprachlich: Spielstraßen) ausgewiesen. Der Gesamtbereich des Sanierungsgebiets zeichnet sich durch ein kompliziertes Einbahnstraßensystem sowie die Unübersichtlichkeit der Straßenbeschilderung aus.

Analyse & Bewertung

Die Absicht der Pkw-Verkehrsführung, insbes. des touristischen Verkehrs inkl. Abwicklung ruhender Verkehr, um den Altstadt kern herum ist erkennbar aber nicht konsequent durchgeführt. Diesbezüglich wird der Durchgangsverkehr für den motorisierten Individualverkehr mit den aktuellen Festsetzungen besonders in der historischen Neustadt noch zu wenig eingeschränkt. Ebenso lassen sich im selben Bereich noch zu viele

- Fußgängerzone
- Spielstraße
- Tempo 30-Zone
- Öffentliche Parkplätze
- Öffentliche Parkplätze (straßenseitig)
- Einbahnstraße
- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Erschließung
- 5 Minuten zu Fuß
- Gleisbett
- Knotenpunkt

Abb.: Karte Bestandserfassung Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr



straßenseitige Pkw-Stellplätze finden. Einen weiteren Mangel stellt der durchschnittlich hohe Anteil separierter Zonen für den motorisierten Individualverkehr im Altstadtbereich dar. Hierbei sind manche Flächen für den motorisierten Individualverkehr gesperrt, andere sind wiederum als Spielstraße ausgewiesen. Generell wird durch die aktuellen Festsetzungen ein zu hohes Verkehrsaufkommen im fahrenden und ruhenden Pkw-Verkehr erzeugt, was zum einen ein Konfliktpotenzial der Nutzer*innen in relevanten Bereichen darstellt und zum anderen die Attraktivität als Weltkulturerbe einschränkt. Um für das Stadtbild wichtige Straßenzüge in der hist. Innenstadt im Sinne der Welterberträglichkeit und einer besseren Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln, gilt es, Strategien zu finden

den motorisierten Individualverkehr und den ruhenden Verkehr in bestimmten Straßenzügen deutlich zu reduzieren. Hierfür sollte in dem Konzept Möglichkeiten gefunden werden, Anwohnerstellplätze im Innenstadtbereich zu sammeln und somit Stellplätze im Straßenbereich zu reduzieren. Gleichzeitig müsste geprüft werden, ob der touristische Verkehr noch effektiver an denen am Straßenring liegenden Sammelplatzplätzen untergebracht werden kann. Ein weiteres Augenmerk kann darauf liegen, eindeutiger Abgrenzungen der unterschiedlichen verkehrsrechtlichen Bereiche im Innenstadtbereich zu schaffen, um die derzeitige Fragmentierung unterschiedlicher Zonen aufzuheben und eine übersichtlichere und sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer*innen herzustellen.

3.4.2. Umweltverbund

Erfassung

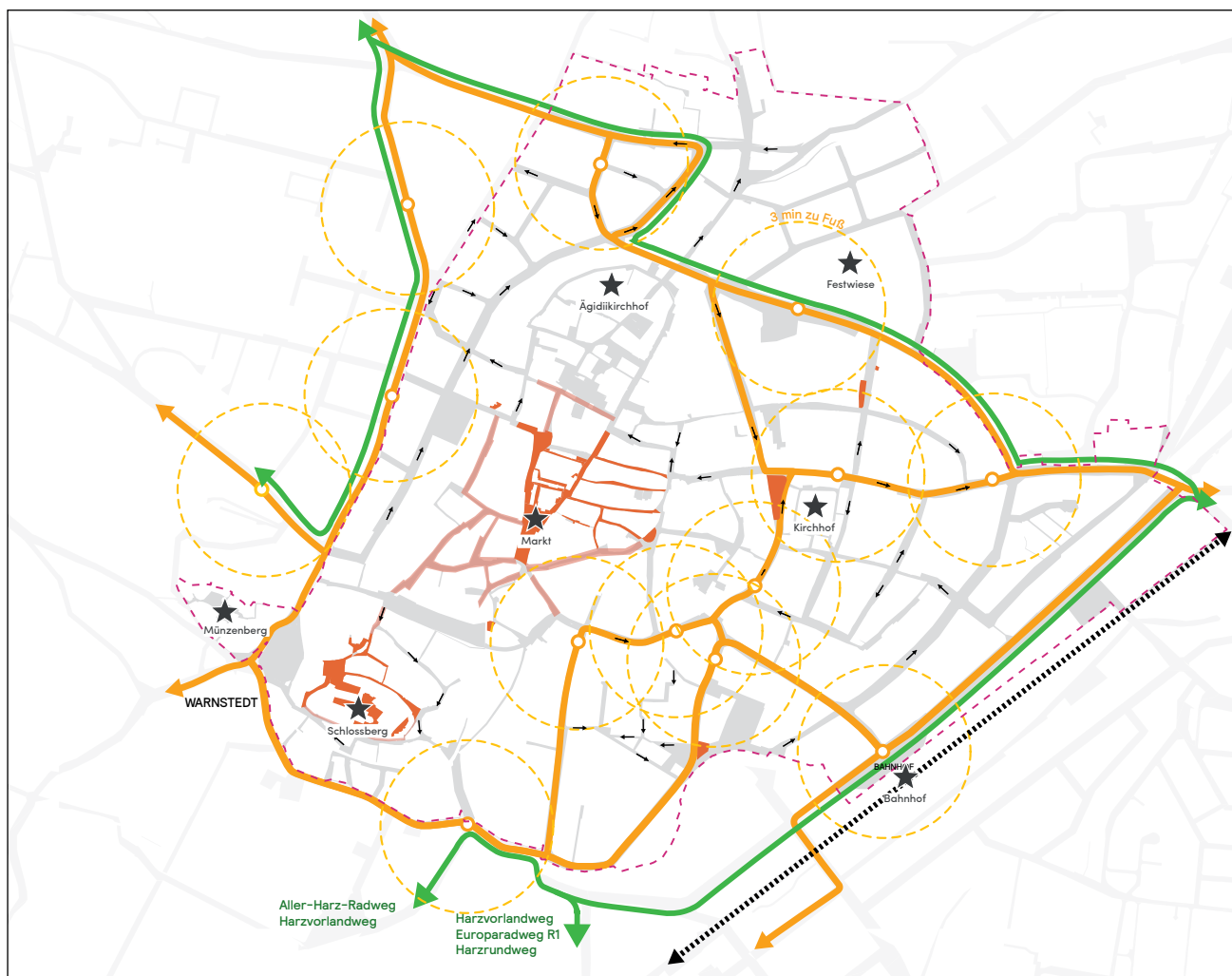
Die Datengrundlage zur Erfassung der verkehrlichen Struktur des Umweltverbunds basiert auf öffentlich zugänglichen Karteninformationen wie OpenStreetMaps und Google-Maps, im detaillierten Abgleich mit Stellungnahmen aus der Verwaltung und Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort.

Die Erschließung des Sanierungsgebiets mit dem ÖPNV erfolgt größtenteils entlang des Stadtrings und in Teilen im Bereich der historischen Neustadt; Altstadt und Schlossberg sind nicht umfangreich abgedeckt. Ebenso erfolgt die Erschließung mit Radwegen ausschließlich über den Stadtring, wobei hier im Bereich Kaiser-Otto-Straße eine Lücke besteht – der gesamte Bereich innerhalb der Stadtmauern ist somit nicht durch Radwege erschlossen. Wie bereits bei der Erfassung der Verkehrs-

struktur für den motorisierten Individualverkehr festgehalten wurde, sind die Bereiche um den Markt und den Schlossberg als Fußgängerzonen ausgewiesen, die durch eine Übergangszone mit Spielstraßen im direkten Umfeld ergänzt wird. Als problematisch wird grundsätzlich die fußläufige Querung des äußeren Ringes betrachtet: an wichtigen Verknüpfungen der Innenstadt und der äußeren Stadträume, wie im Bereich der Kaiser-Otto-Straße oder am Bahnhof fehlt es an Möglichkeiten der sicheren Durchwegung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

Analyse & Bewertung

Mängel lassen sich offensichtlich im Ausmaß der Infrastruktur für Radwege erkennen. Hier wird ein Schwerpunkt darin liegen, ein Radwegenetz innerhalb der Stadtmauer zu schaffen sowie die Lücke entlang des Stadtrings zu schließen



– die dazugehörigen Maßnahmen können zum Teil im Zuge anstehender Straßensanierungen durchgeführt werden. Der Flächenanteil für Fußgänger*innen ist zudem ausbaufähig, weswegen ein weiterer Fokus auf die Ausweitung und bessere Verknüpfung der bestehenden Fußgängerzonen gelegt werden sollte. Bisher durch den ÖPNV unterversorgte Gebiete wie die Altstadt oder der Schlossberg könnten durch stärkere Anbindung besser für weniger mobile Bewohner*innen erschlossen werden. Um den Bereich innerhalb des Stadtrings mit dem restlichen Stadtgebiet besser für den Rad- und Fußverkehr zu verbinden, ist es notwendig, bessere Querungsmöglichkeiten zu schaffen.

Abb.: Karte Bestandserfassung Verkehr Umweltverbund

-  Einbahnstraße
-  Fußgängerzone
-  Zwischenzone
-  Buslinie
-  Haltestelle
-  Distanz zu Fuß
-  Radwege
-  Gleisbett

3.5. Stadtklima/ -ökologie

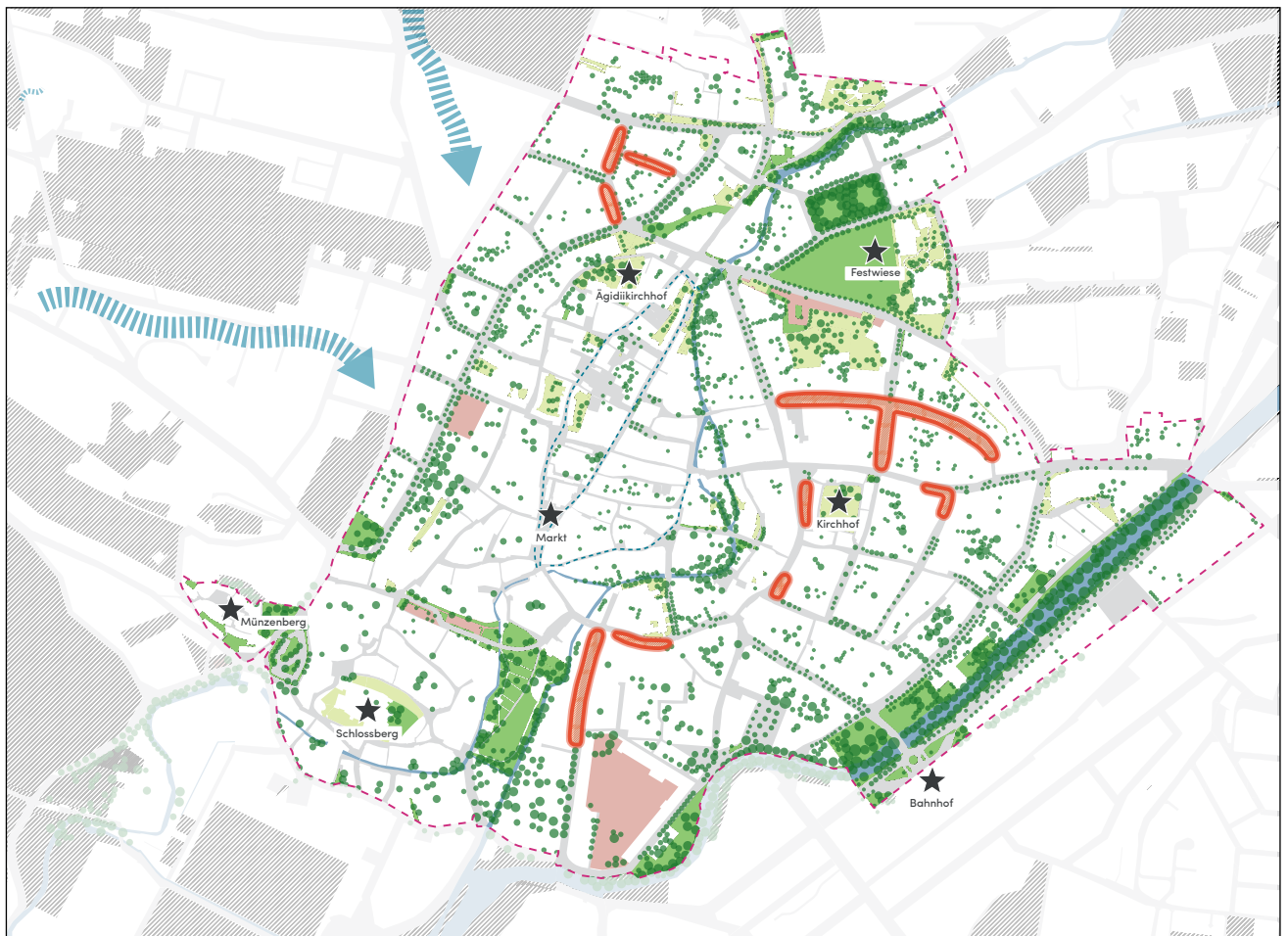
3.5.1. Erfassung

Die Datengrundlage zur Erfassung einer stadtoökologischen Ausgangslage basiert auf eigener Inaugenscheinnahme der Grünflächen, der Baumbestände, größerer Versiegelungsflächen im Rahmen der Bestandserfassung vor Ort. Die Bestimmung der Straßenzüge mit einem Mangel an Baumpflanzungen erfolgte hierbei unter Einbezug der Breite und Gestaltung des Straßenraums, um ausschließlich Straßen zu identifizieren, in denen eine Umsetzung realistisch wäre. Anhand der Erfassung der Grünflächen lässt sich erkennen, dass der Bereich der historischen Altstadt einen hohen Versiegelungsgrad und kaum Grünflächen oder Straßenbegrünung aufzuweisen hat. Wie zuvor in der Nutzungserfassung erwähnt wurde, lassen sich

lediglich größere Grünflächen im Wordgarten, Festwiese Kleers/Bosseplatz und Friedrich-Ebert-Platz/Aulnoye-Aymeries-Platz erkennen. Ergänzend dazu bilden Bode und Mühlgraben zwei weitere wichtige blau-grüne Korridore, die sich durch die Stadt ziehen, allerdings bisher kaum zugänglich und erlebbar sind. In Wallstraße, Adelheidstraße, Bahnhofstraße und teilweise Weberstraße bestehen zudem ein größerer Bestand an beidseitiger Baumpflanzung. In der Altstadt lässt sich wiederum kaum bis keine straßenseitigen Baumpflanzungen finden, was auf die engen Straßenräume zurückzuführen ist. In den breiteren Straßenräumen der historischen Neustadt entlang der Weberstraße, Reichenstraße, Konvent, Kaiserstraße und Ballstraße bestehen punktuelle und teilweise durchgehende Baumpflanzungen. Jedoch weisen besonders Neuer Weg (nördlicher Teil), Weberstraße, (südlicher Teil), Reichenstraße (südlicher Teil) und Augustinern einen



Abb.: Karte Bestandserfassung
Stadtökologie



Mangel an Straßenbegrünung bei gleichzeitig ausreichend breiten Straßenräumen für Baumpflanzungen auf.

Analyse & Bewertung

Wie sich bereits bei der Analyse der Freiraumnutzung herausgestellt hat, gibt es innerhalb der Stadtmauer kaum grüne Aufenthaltsflächen, weshalb ein Fokus auf der Identifizierung von Potenzialflächen für die Entsiegelung liegen sollte. Des Weiteren gilt es, die bestehenden Grünräume in der Stadt – besonders die blau-grünen Korridore Bode und Mühlgraben – zu qualifizieren und zugänglicher und erlebbarer zu machen. Zudem können die genannten Mängel bei der Straßenbegrünung in der historischen Neustadt einen Ansatzpunkt für Maßnahmen neuer Baumpflanzungen bieten. Gleichzeitig kann auch die bereits bestehenden Straßenbegrünung – bspw. in Adelheidstraße und Wallstraße – an geeigneten Stellen qualifiziert und als Aufenthaltsfläche weiterentwickelt werden.

3.6. Räumliche Verflechtung

3.6.1. Erfassung

Die Datengrundlage zur Erfassung der räumlichen Verflechtung zwischen Sanierungsgebiet und stadträumlicher Umgebung basiert auf Inaugescheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort, öffentlich zugänglichen Karteninformationen wie OpenStreetMaps und GoogleMaps und Abgleich mit Stellungnahmen aus der Verwaltung.

In der Analyse zur räumlichen Vernetzung im Sanierungsgebiet lässt sich erkennen, welche räumliche Bedeutung die historische Stadtmitte, heute auch gleichzusetzen mit dem Bereich des „Einkaufserlebnis Historische Innenstadt“ © (EHI), im Stadtgefüge einnimmt. Hierbei ordnen sich die wichtigen Eingangssituationen zum historischen Stadtkern am Bahnhof, Steinweg, Marschlinger Hof, Schmale Straße und Schlossberg/Münzenberg konzentrisch von der Stadtmitte ausgehend am Stadtring an und sind meist auf direktem Weg mit der Stadtmitte verbunden. Gleichzeitig bildet die Stadtmitte das Verbindungsstück zwischen Altstadt und historischer Neustadt und wird durch die Tourismusachse mit dem Schlossberg verbunden. Ebenso durchläuft der Jakobsweg die Stadtmitte. Lediglich die übergeordneten Radwege führen am hist. Stadtkern vorbei. Des Weiteren ist erkennbar, dass fast das komplette Welterbegebiet innerhalb von ca. 10 Minuten Fußweg und das Sanierungsgebiet innerhalb von ca. 8 Minuten Radweg erreichbar ist. Die Defizite an Querungsmöglichkeiten des Innenstadtrings für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sind hier zu beachten.

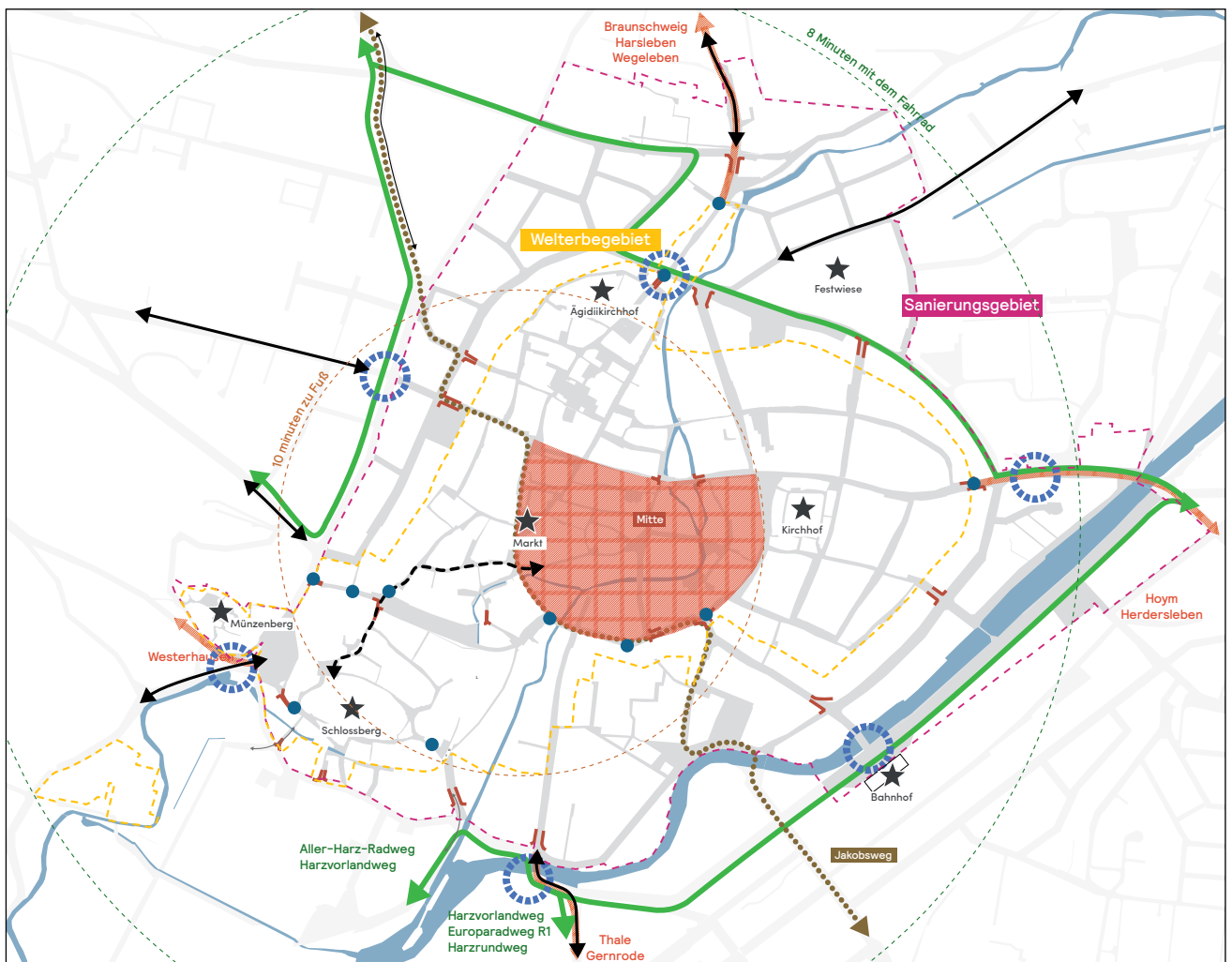


Analyse & Bewertung

Die Betrachtung des Status Quo der räumlichen Verflechtung zeigt die besondere Bedeutung einiger Straßen und Wegeverbindung für das Stadtgefüge als vom Stadtring ausgehende Eingangssituationen in die Stadtmitte. Darunter fallen u.a. Steinweg, Bahnhofstraße, Marschlinger Hof und Schmale Straße. Die Straßenräume bilden jedoch keine expliziten Eingangssituationen oder gestalterisch aufgewertete Magistralen-Charaktere aus, die in das Zentrum der Welterbestadt leiten. In Bereichen wie am Steinweg fehlt es beispielsweise an konsequenter Verortung von straßenbegleitendem Grün, vereinzelt prägt gewerblicher Leerstand in den Erdgeschossen den Straßenraum, der Radverkehr findet wenig Berücksichtigung. Allgemein fehlt den genannten Straßenräumen trotz ihrer Bedeutung als Eingangsstraßen zum Welterbe eine besondere

Erlebnisqualität für die fußläufige Durchwegung. Grundsätzlich bietet die gute Erreichbarkeit des Welterbegebiets/Sanierungsgebiets zu Fuß und per Rad aber gute Voraussetzungen für die Etablierung einer weniger PKW-dominierten Verkehrsstruktur.

Abb.: Karte Bestandserfassung
Räumliche Verflechtung



3.7. Stadtbild: Bebauung & Freiflächen

3.7.1. Bebauung

Erfassung

Die Datengrundlage zur Erfassung des Sanierungsbedarfs des baulichen Bestandes basiert auf Informationen des Parzelleninventars der Welterbestadt Quedlinburg. Die Informationen im Bereich des Welterbegebiets sind auf einen Erfassungszeitraum der letzten fünf Jahre zu datieren, im Abgleich mit einer Inaugenscheinnahme vor Ort. Die Informationen zu den übrigen Bereichen stammen aus aktuellen Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des Parzelleninventars 2021.

Der allgemeine Sanierungsstand bei den straßenseitigen Gebäuden kann als gut bewertet werden, wodurch nur noch einzelne Inseln innerhalb des Welterbe- und Sanierungsgebiets erkennbar sind, an welchen Sanierungen mit höherer Priorität notwendig wären. Diese lassen sich primär in der historischen Neustadt sowie im Neuen Weg und Gröpern wiederfinden. Zudem kann auch bezüglich der Sanierung Handlungsbedarf beim Dippequartier ehemaliger Haupthof und des ehemaligen Grashoff'schen Wirtschaftshof identifiziert werden. In der historischen Neustadt lässt sich jedoch eine stärkere Fragmentierung der Blockinnenhöfe mit Nebengebäuden in oftmals mangelhaften Zustand erkennen, was bei der Aufstellung des Konzepts Beachtung finden sollte. Gleichzeitig bestehen noch einige Baulücken, die sich verteilt im Stadtbild finden lassen. Hierin lassen sich Schwerpunkte im Bereich Hölle/Pölle und Augustinern feststellen. Der Zustand der historischen Stadtmauer weist an einigen Stellen Sanierungsbedarfe auf.

Analyse & Bewertung

Die Fokussierung der Sanierungstätigkeit der letzten Dekaden auf den Bestand des Welterbegebiets hat dort zu einem weitgehend positiven Stadtbild bei der Bebauung geführt. Auffällig im Zustand der sanierten Gebäude ist, dass zahlreiche Häuser zu Beginn der 1990er Jahre Instand gesetzt wurden und der Zustand nach heutigem Maßstab nicht mehr dem aktuellen Baustandarten entspricht und des Weiteren die Qualität der Sanierungen nicht modernen Ansprüchen der Denkmalpflege entsprechen. Die Substanz der jüngeren Bauphasen des Gründerzeitgürtels sind überwiegend in guten Zustand. Aus der Erfassung lässt sich ableiten, dass die Gebäudesanierung keine zentrale Rolle mehr im Rahmenplan einnehmen wird, gleichzeitig bleibt die Erhaltung des historischen Bauerbes im gesamten Sanierungsgebiet sowie der Stadtmauer eine kontinuierliche Aufgabe der Welterbestadt.

Dringlicher erscheinen bereits bestehenden Fragen nach Blockkonzepten, um die größeren fragmentierten Blockinnenbereiche sowie die bestehenden Baulücken in den Vordergrund der Betrachtung zu stellen. Hierbei kann an der bereits im Themenfeld Nutzung formulierten Überlegung angeknüpft werden, die Wohnfunktion besonders in der historischen Neustadt zu stärken. Gleichzeitig können die Baulücken Möglichkeiten bieten, kleinere Treffpunkte herzustellen, derer es nach der bisherigen Bestandserfassung dringend bedarf.

-  guter Zustand
-  leichte Schäden
-  erhebliche Schäden
-  teilzerstört / notgesichert
-  fehlende Raumkanten
-  kleinere Inseln mit Sanierungsbedarf
-  Sanierungsinsel Stadtmauer
- Stadtmauer



Abb.: Karte Bestandserfassung
Sanierungsbedarf Bebauung

3.7.2. Freiflächen

Erfassung

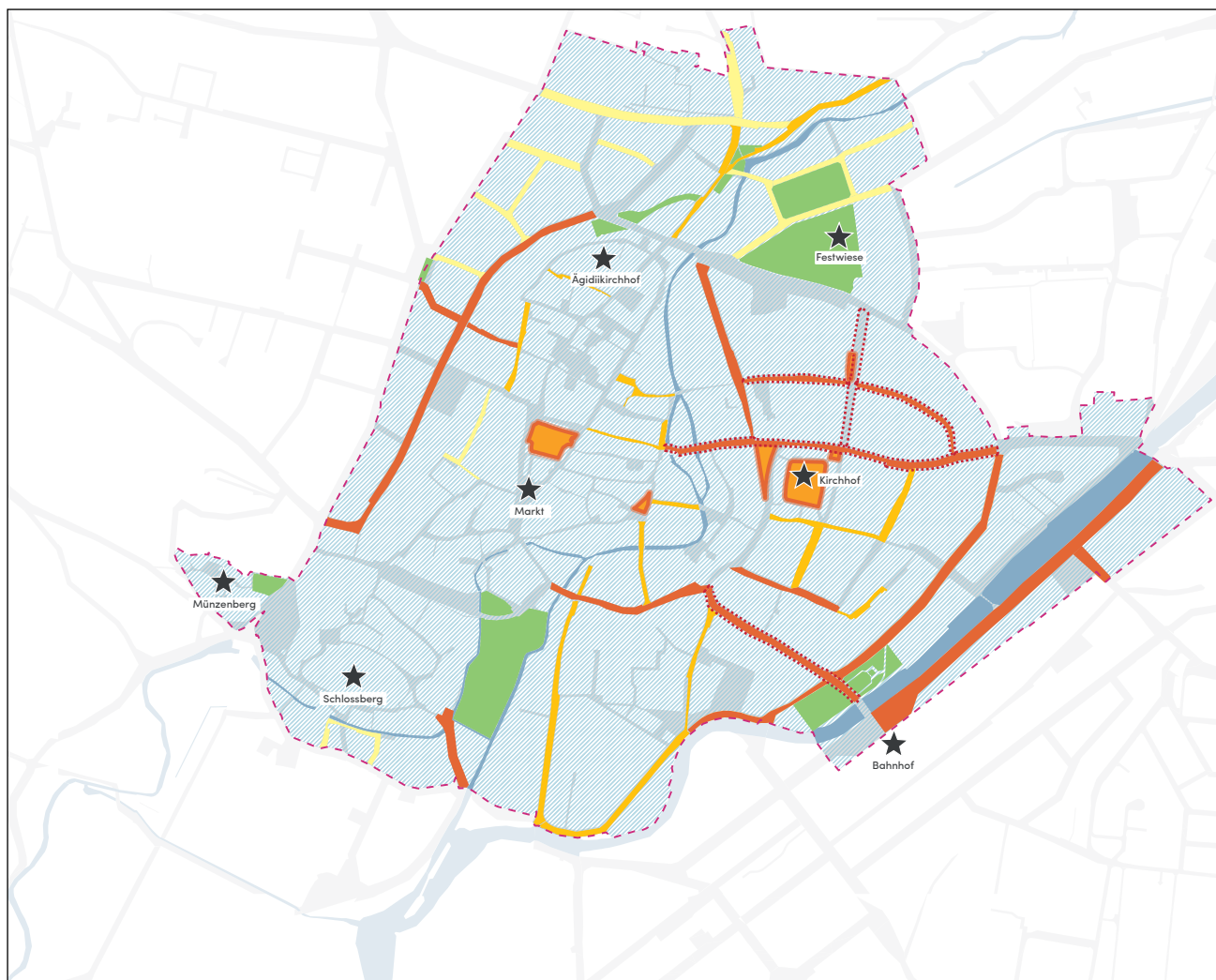
Die Datengrundlage zur Erfassung des Zustands der Freiflächen basiert auf Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort, Informationen des Parzelleninventars der Welterbestadt Quedlinburg sowie dem Abgleich mit Stellungnahmen aus der Verwaltung.

Die Erfassung der Freiraumzustände lässt erkennen, dass sich im Bereich der Straßen insbesondere Schäden in der historischen Neustadt und im Westen entlang der Adelheidstraße befinden. Dabei fällt auf, dass vor allen Dingen wichtige Eingangsstraßen zur Innenstadt (Steinweg, Bahnhofstraße, Neuer Weg, Weberstraße) betroffen sind. Größere Sanierung sind zudem notwendig rings um die Nikolaikirche und Marktkirche, sowie auf kleineren Platzflächen der historischen Neustadt. Zusätzlich lassen sich mit dem Dippequartier

ehemaliger Haupthof und der Festwiese Kleers zwei große zentrale Potenzialflächen ablesen. Weitere Defizite zeigen sich bei der Qualität von Freiraumelementen: Die Straßenbeleuchtung ist einerseits uneinheitlich ausgeprägt, andererseits allgemein modernisierungsbedürftig in Bezug auf Leuchtmittel, zudem ist Freiraummöblierung nur geringfügig vorhanden oder Bedarf der Aufwertung wie im Bereich Wordgarten.

Analyse & Bewertung

Wie auch in anderen zuvor beschriebenen Themenbereichen stellt sich die historische Neustadt bei den Freiraum- und Straßenzuständen als Fokusbereich heraus. Ein wichtiges Aufgabenfeld wird hierbei die Sanierung der genannten Eingangsstraßen zur Innenstadt darstellen, woraus sich die Möglichkeit ergibt, die dortige Sanierung mit anderen Themen wie



die Stärkung von Fuß- und Radverkehr sowie die Schaffung kleinerer Treffpunkte und Begegnungsorte zu verbinden. In Verbindung mit dem identifizierten Potenzial der Nutzungsneuordnung der Festwiese Kleers, des Dippequartiers ehemaliger Haupthof und des Bereichs Kaiserhof mit den angrenzenden Freiflächen bietet sich zudem die Schaffung von neuen Freiraumqualitäten an. Neben der Schaffung neuer Freiräume wird es weiterhin wichtig sein, die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der bestehenden Freiräume durch weitere Gestaltung und Möblierung bestmöglich zu steigern. Auch die Herstellung der Zugänglichkeit zu den Wasserflächen könnte ein Bestandteil der Stärkung der Freiräume bilden.

Abb.: Karte Bestandserfassung Sanierungsbedarf Freiflächen

- Straße schwere Schäden
- Straße leichte Schäden
- Straße schadhafte
- Urbane Platzfläche Defizit
- Unqualifizierte Grünfläche
- Uneinheitliche Straßenbeleuchtung
- Beschlossene Sanierungsmaßnahmen

