

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
06.11.2025	208/2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	02.12.2025					

Betreff:

Beschluss über die Angebote zur Ausschreibung des Grundstücks Franz-Etzold-Straße

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt, dass folgendes Angebot den Zuschlag für die Vergabe der Fläche an der Franz-Etzold-Straße erhalten soll:

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 41 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Die Stadt Markkleeberg hat das Flurstück 886 der Gemarkung Markkleeberg sowie eine Teilfläche des Flurstücks 163/6 der Gemarkung Markkleeberg vom 01.07.2025 bis zum 11.08.2025 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Das Mindestgebot lag entsprechend dem aktuellen Bodenrichtwert bei 300,00 EUR/m², was bei einer Fläche von 480 m² eine Summe von 144.000 EUR ergibt. Die Wertung der Angebote erfolgt im Verhältnis 70 % Nutzungskonzept und 30 % Kaufpreisangebot.

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seepromenade Markkleeberg-Ost“, 1. Änderung. Die Fläche ist Teil eines Mischgebiets, welches bisher ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut ist. Um die gesetzlichen Vorgaben für Mischgebiete einzuhalten, wonach diese sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich zu nutzen sind und das prozentual möglichst ausgeglichen, ist es erforderlich, dass die Fläche gewerblich genutzt wird. Nicht zulässig sind hierbei gemäß Bebauungsplan Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie nicht der gewässertouristischen Nutzung des Markkleeberger Sees dienen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind generell nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nur mit einer Verkaufsraumfläche größer 35 m² und nur in Verbindung mit Gasträumen zulässig.

Im Zeitraum der Ausschreibung sind zwei zulässige Angebote für diese Fläche eingegangen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Bike & Bed-Gästehaus mit ergänzendem Fahrradverleih und -werkstatt und zum anderen um eine Erlebnisbrauerei. Beide Angebote werden nachfolgend tabellarisch verglichen und in der Sitzung des Technischen Ausschusses kurz vorgestellt:

	Bike & Bed-Gästehaus	Erlebnisbrauerei
Art der baulichen Nutzung	- Gewerbe (Fahrradverleih, Fahrradreparatur, Gästezimmer) - Gewässertouristischer Bezug gegeben	- Gewerbe (Bierproduktion, Einzelhandel, Veranstaltungen) - Schank- & Speisewirtschaft (Gastwirtschaft > 50 m ² , Biergarten > 150 m ² , in Summe bis zu 200 Sitzplätze) - Gewässertouristischer Bezug weniger stark ausgeprägt, jedoch sind auch bereits andere Gastronomieeinrichtungen vorhanden, sodass dieses Kriterium als erfüllt betrachtet werden kann
Maß der baulichen Nutzung	- 2 Vollgeschosse - Grundfläche ca. 210 m ²	- Höhe 4 m - Grundfläche ca. 380 m ²
Zulässigkeit nach B-Plan	Nach Anpassung (siehe Problemstellen)	Unklar (siehe Problemstellen)
Kaufpreisangebot	144.000 EUR	165.000 EUR
Problemstellen	- Dachterrasse vorgesehen (nach B-Plan nicht möglich), könnte jedoch im Bauantrag angepasst werden	- Gemäß B-Plan sind von der ausgeschriebenen Fläche max. 384 m ² bebaubar → eine bauliche Erweiterung des Vorhabens ist nicht möglich → insofern problematisch, dass dies der erste Standort der Brauerei werden soll, welche ggf. ihr Angebot über die Jahre ausbauen möchte - Nach der Planung sind auf der Fläche keine Stellplätze vorgesehen bei einem Stellplatzbedarf von 17 – 34 Stellplätzen; auf dem großen Besucherparkplatz dürfen nach B-Plan nur 11 Stellplätze für diese Nutzung untergebracht werden → es ist unklar, wo die übrigen 6 – 23 Stellplätze untergebracht werden sollen - Mglw. Geruchs- und Schallemissionen durch Bierproduktion und Biergarten → Konfliktpotenzial mit angrenzender Wohnbebauung

In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll beschlossen werden, welches der beiden Angebote besser für die Fläche geeignet ist. Der Vergabebeschluss erfolgt im Anschluss separat im Verwaltungs- und Finanzausschuss.

Finanzielle Auswirkungen:

- Einnahmen in Höhe des jeweiligen Kaufpreisangebots

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Angebot des Bike & Bed-Gästehauses
- Angebot der Erlebnisbrauerei