

Bearbeiter: Wagner, Robert
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

09.09.2026

125 / 2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	22.09.2026					

Betreff:

Aufhebung der Rahmenplanung zur Gestaltung des Gautzscher Platzes

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt die Aufhebung der am 05.02.2019 beschlossenen Rahmenplanung zur Gestaltung des Gautzscher Platzes als städtebauliche Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Platzes und seines Umfeldes.

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:

Der Technische Ausschuss hat am 05.02.2019 die Rahmenplanung zur Gestaltung des Gautzscher Platzes als städtebauliche Leitlinie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gautzscher Platzes und seines Umfeldes beschlossen (Beschluss Nr.: 126 – 50/2019).

Der Rahmenplan wurde in den Jahren 2015 bis 2018 durch den Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft maßgeblich mitgestaltet. Nach nunmehr sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Rahmenplans ist festzustellen, dass dieser in seiner jetzigen Form nach Auffassung der Verwaltung nur schwer umsetzbar ist. Im Strategischen Ausschuss am 04.06.2026 wurde der Ausschuss umfassend über die bisher erfolgten Umsetzungsschritte sowie den derzeitigen Entwicklungsstand informiert. Im Ergebnis der Diskussion empfiehlt der Ausschuss den Rahmenplan aufzuheben.

Aus Sicht der Verwaltung stehen insbesondere folgende Punkte einer Entwicklung des Gebietes entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans entgegen:

1. Generelle Umsetzbarkeit der Platzgestaltung und der angrenzenden Bebauung

Ziel war es, nach der Sicherung des Grundstücks Pfarrgasse 3 im Rahmen einer Ausschreibung Investoren zu gewinnen, die die Grundstücke und den Platz entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans entwickeln. Vorgesehen war neben der Errichtung von drei Gebäuden auch die Herstellung eines öffentlichen Stadtteilplatzes bis zur Koburger Straße mit einer öffentlichen Tiefgarage unterhalb des Platzes. Der vom Investor herzustellende Stadtteilplatz sollte nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden.

Aufgrund der derzeit schwierigen Lage am Immobilienmarkt, der allgemeinen Entwicklung der Baukosten, der langen zeitlichen Dauer des bisherigen Verfahrens sowie der bislang ausbleibenden Anfragen seitens potenzieller Investoren geht die Verwaltung davon aus, dass die im Rahmenplan angedachte Lösung in dieser Form nicht mehr umsetzbar ist.

2. Bebauung des Grundstücks Koburger Straße 88

Für die Bebauung des Grundstücks Koburger Straße 88 wurde durch den Eigentümer des Grundstücks Pfarrgasse 3 eine Bebauungskonzeption in Auftrag gegeben. Vorgesehen waren 25 Wohnungen in einer Blockrandbebauung mit einer Abstufung der Geschossigkeit in Richtung Borngasse sowie die Errichtung einer Tiefgaragenebene.

Im Rahmen der Beratung zur Bebauung des Grundstücks Koburger Straße 88 hat der Technische Ausschuss abweichend von einem zuvor gefassten Beschluss des Stadtrates, in dem die Errichtung von zwei Tiefgaragenebenen gefordert worden war, beschlossen, dass die Herstellung einer Tiefgaragenebene als ausreichend angesehen wird.

Grundlage für diese Entscheidung war die Aussage des beauftragten Planungsbüros, dass durch den Einbau eines Pkw-Aufzugs und den damit verbundenen Wegfall der erforderlichen Tiefgaragenrampe eine Stellplatzanzahl erreicht werden könne, die in etwa derjenigen bei einer Ausführung mit zwei Tiefgaragenebenen entspricht.

Bei einer nachträglichen Betrachtung der Entscheidungsabläufe ist festzustellen, dass hier die Zuständigkeiten bzw. die Entscheidungsebenen nicht eindeutig aufeinander abgestimmt waren. Insbesondere stellt sich die Frage, inwieweit eine Entscheidung des Technischen Ausschusses von einer zuvor durch den Stadtrat beschlossenen Vorgabe abweichen konnte bzw. ob hierfür zunächst eine entsprechende Änderung des Stadtratsbeschlusses erforderlich gewesen wäre.

Mit einer separaten Entwicklung des Grundstücks würde man sich die Chance verbauen, eine Entwicklung des gesamten Areals perspektivisch neu zu betrachten. Darüber hinaus würde bei einer Realisierung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Koburger Straße 88 auch das derzeit an die Kinderarche in der Borngasse verpachtete Gartengrundstück überbaut und damit der Weiterbetrieb der heilpädagogischen Wohngruppe unmöglich werden.

3. Grundstückstauschvertrag zur Sicherung einer zusätzlichen Entwicklungsfläche

Der Rahmenplan stellt eine Bebauung des in Privatbesitz befindlichen, unbebauten Grundstücks Pfarrgasse 3 optional als Variante dar. Die Einbeziehung dieses unbebauten Grundstücks in die Neugestaltung des Platzes wäre für dessen Funktionsfähigkeit zwar nicht zwingend erforderlich, aus städtebaulicher Sicht jedoch wünschenswert.

Als Tauschobjekt wurde das Grundstück Koburger Straße 88 ausgewählt. Zur weiteren Vorgehensweise hinsichtlich des Grundstückstauschvertrages sowie im Hinblick auf die bisher gefassten Beschlüsse soll am 29.09.2026 im Verwaltungs- und Finanzausschuss beraten werden.

4. Anbindung der Pfarrgasse an den Kreuzungsbereich Koburger Straße/Rathausstraße

Die Anbindung der Pfarrgasse an den Kreuzungsbereich Koburger Straße/Rathausstraße wurde am 27.09.2022 durch den Technischen Ausschuss beschlossen. Die vorgesehene Anbindung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da hierdurch der Verkehr aus dem Bereich des zukünftigen Gautzscher Platzes herausgehalten und zugleich die erforderliche Erschließung des Grundstücks Koburger Straße 88 über die Borngasse sichergestellt werden kann. Damit stellt die Anbindung der Pfarrgasse einen wesentlichen Bestandteil der vorgesehenen Erschließungsstruktur für die zukünftige Entwicklung des Gautzscher Platzes und des Grundstücks Koburger Str. 88 dar.

Die Realisierung der Anbindung ist mittelfristig in der Haushaltsplanung der Stadt vorgesehen. Eine prioritäre Umsetzung ist derzeit jedoch nicht geplant. Die Realisierung soll vielmehr erst im Zusammenhang mit einer Bebauung des Grundstücks Koburger Straße 88 erfolgen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlage:
Rahmenplan Gautzscher Platz vom 05.02.2019