



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Beteiligungsprozess „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil/West“

2. Workshop am 9. November 2023



**Dokumentation
des 2. Workshops**

**Schule am grünen Gleis
Leipzig**

- Datum, Zeit:** 9. November 2023, 17.00 Uhr bis ca. 20.00 Uhr
- Ort:** Schule am Grünen Gleis, Baumannstraße 13, 04229 Leipzig
- Teilnehmende:**
(36/47 anwesend)
- Stadt Leipzig (5/3 anwesend):**
Christina Neddens (Stadtplanungsamt, Städtebauliche Planung)
Cordula Schwappach (Stadtplanungsamt)
Jens-Uwe Boldt (Stadtplanungsamt)
Themenspezifischer Gast: Stefanie Komm (Stadtplanungsamt)
Themenspezifischer Gast: Anja Heidelberger (Rechtsamt)
- Eigentümer (4/3 anwesend):**
André Jaschke (Projektentwickler LEWO AG/enersyngy)
Anton Wolter (Flächeneigentümer LEWO AG)
Wilfrid Grünert (Grundstückseigentümer, Selbstnutzer)
Themenspezifischer Gast: Tobias Meiser (Fachanwalt, Füsser und Kollegen)
- Stadtratsfraktionen (3/6 anwesend):**
Kristina Weyh (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)
Uwe Bütow (Fraktion AfD)
Anja Feichtinger (Fraktion SPD)
- Stadtbezirksberäte (2/2 anwesend):**
Claudia Scholz (SBB Südwest, Die LINKE)
Rainer Müller (SBB Südwest, Bündnis 90/Die Grünen)
- Stadtweite Akteure (3/4 anwesend):**
Elke Thiess, Vertreterin für Cornelius Hölzel (BUND Leipzig)
Tino Supplies (Ökolöwe)
Dr. Gert Ziener (Industrie und Handelskammer)
- Akteure aus der Nachbarschaft (5/7 anwesend):**
Toralf Zinner (Nutzerrat)
Ulrike Jurrak (SUM Leipziger Westen)
Agnes Reuter (Bürgerflächen/Heiter/Wolkig etc.)
Friederike Christoph (Vertreterin Hildegarten)
Anna Herbert (Bauspielplatz Wilder Westen)
- Anlieger und Nachbarn (2/5 anwesend):**
Lars Förster (Betreiber Westbahnhof)
Anton Schülin (WEG Rökener Straße Güterladehallen)
- Bürgerinitiative „Bürgerbahnhof Plagwitz erhalten!“ (1/2 anwesend):**
Benjamin Voigt (Bürgerinitiative)
- Akteure aus der Wissenschaft / Architektur (2/3 anwesend):**
Prof. Ingo Andreas Wolf (PWBaukunst)
Bettina Lange für Kerry Brauer (Berufsakademie Sachsen)
- Geloste Bürgerinnen und Bürger (9/12 anwesend):**
Heike Weiss (Geloste Bürgerin Plagwitz)
Carolin Haugg (Geloste Bürgerin Kleinzschocher)
Thomas Töblep (Geloster Bürger Kleinzschocher)
Manuela Fritzsche (Geloste Bürgerin Lindenau)
Christof Neubauer (Geloster Bürger Lindenau)
Frank Patitz (Geloster Bürger Lindenau)
Daniel Schmidhammer (Geloster Bürger Andere Ortsteile)
Nora Eichler (Geloste Bürgerin)
Jona Holm (Geloste Bürgerin)

Moderation: Fritjof Mothes · StadtLabor

Team StadtLabor Fritjof Mothes (Moderator)
Toni Rothfuss (Mitschrift)
Ben Jürgensen (Protokoll)
Christopher Depel (Protokoll)

Ablauf:

Top 1 - Begrüßung

- Begrüßung und Vorstellung von Moderation, Stadtplanungsamt und LEWO

Top 2 – Veranstaltungsablauf, Einführung und Rückblick zum 1. Workshop

- Informationen über die Struktur des 2. Workshops, Bereitstellung der Dokumentation des 1. Workshops und Ausstellung

Top 3 – Vorstellungsrunde und Bestandsaufnahme: Was macht den Bahnhof aus?

- Vorstellungsrunde aller Teilnehmenden gegen den Uhrzeigersinn
- Beantwortung der Frage: Was macht den Charakter des Bahnhofs aus? / Was ist das Besondere an ihm?

Top 4 – Präsentation zum Plangebiet

- Abgrenzung des Plangebiets vom restlichen Teil des Bürgerbahnhofs
- Diskussion zur Versiegelung des Plangebiets
- Richtigstellung zu den Ausgaben der Stadt
- Diskussion über Gewichtung der verschiedenen Akteur/-innen
- Diskussion über Verantwortlichkeiten bei der Sicherung der Bestandsgebäude

Top 5 – Präsentation zu baurechtlichen Fragen

- Unterscheidung Paragraph 34 und 35
- Einschätzung: Handelt es sich um einen Außen- oder Innenbereich?
- Exkurs zur BauNVO und Baugenehmigungen

Anlagen: Mitschriften und Hinweise sowie Fotos aus dem 2. Workshop

Mehr Informationen zum Beteiligungsprozess unter: www.leipzig.de/gruener-bahnhof-plagwitz

Kontakt Moderation: moderation-plagwitz@stadtlabor.de

Für die Dokumentation verantwortlich: Ben Jürgensen und Christopher Depel · StadtLabor

Fotos : TOM DACHS – FOTOGRAFIE

Top 1 – Begrüßung

Die Moderation, das Stadtplanungsamt und die LEWO begrüßen alle Teilnehmenden und stellen sich vor. In diesem zweiten Workshop sollen fachliche Diskussionen stattfinden, sowie Inputs in Form von Präsentationen gegeben werden. Dabei geht es heute neben Informationen zu aufgeworfenen Fragen aus dem vergangenen Workshop vor allem um baurechtliche Fragen wie das Maß- und die Art der baulichen Nutzung. Dafür sind diesmal als Experten eine Vertreterin des Rechtsamtes und ein Vertreter einer Anwaltskanzlei anwesend.

Top 2 – Veranstaltungsablauf, Einführung und Rückblick zum 1. Workshop

Der Moderator erklärt zuerst das Vorgehen zur Dokumentation der Workshops und der versendeten Informationen und fragt in die Runde, ob dies so in Ordnung ist und für das weitere Verfahren so fortgeführt werden kann. Dazu gibt es keinen Widerspruch.

Für die heutige Veranstaltung ordnet er ein, an welchem Punkt des Beteiligungsverfahrens der heutige Workshop steht. Die aktuellen Planungsgrundlagen und die bereits versendeten Pläne hängen während der Workshopveranstaltung als Ausstellung an den Raumwänden aus. Es wird noch einmal darum gebeten, mit den Inhalten der Diskussion in den Workshops sensibel umzugehen, weshalb auch mit Zwischenveröffentlichungen sparsam umgegangen werden soll. Trotzdem soll es in den jeweiligen Institutionen möglich sein, sich über Besprochenes auszutauschen und die Meinungen und Haltungen dann in die Workshops einzubringen.

Top 3 – Vorstellungsrunde und Frage – Was macht die Besonderheit, den Charakter des Bürgerbahnhofs aus?

Der Moderator leitet über in eine Vorstellungsrunde, bei welcher jede/-r seine Person vorstellen sowie ein Statement äußern kann, was für ihn/sie die Besonderheit oder den Charakter des Bürgerbahnhofs ausmacht. Während der Reihe nach jede der teilnehmenden Personen seine/ihre persönliche Sicht auf den Bürgerbahnhof erläutert, schreibt die Moderation die Kernpunkte der genannten Sichtweisen stichpunktartig auf und sortiert diese anschließend anhand zueinander passender Überbegriffe. Diese werden dann im Anschluss auf einer Tafel als eine Art Stimmungsbild zu sehen sein.

Der Reihe nach stellen sich alle Teilnehmenden namentlich vor und benennen ggf. ihre Funktion, bzw. die Institution, welche sie stellvertretend bei diesem zweiten Workshop repräsentieren. Nach der Vorstellung der eigenen Person werden dann persönliche Erfahrungen und Wahrnehmungen im Zusammenhang mit dem Bürgerbahnhof genannt, wie das Gebiet genutzt wird und was für das Individuum den Charakter des Areals ausmacht. Dabei lassen sich die genannten Aspekte in sechs verschiedene Überthemen gliedern, welche in der folgenden Auflistung keine Rückschlüsse auf Häufigkeit der Nennung, bzw. quantitative Gewichtung darstellen:

1. Ökologie/ Grün

- einer der letzten Wildnisorte
- Platz für Tiere und Pflanzen
- Grüne Oase in Plagwitz einzigartig
- Frei- und Erholungsfläche
- Größe der Grünfläche
- „Central Park“

2. Geschichte/Entwicklung

- über Jahrzehnte entwickelte Fläche
- zeitliche Entwicklungen sind einzigartig
- Stadtteilgeschichte
- Ort der Aneignung und eine Geschichte der Verstetigung
- Entstehung aus der Kraft der Bürger
- Erfolgsgeschichte in der Wirkung von Planung und Bürger

3. Lebensgefühl

- Ort der Freude, des Lernens, des Wohlergehens
- Freiheit, Verkehrsfrei, Flexibilität
- kreativer Freiraum für alle Menschen,
- Himmelsmeer – unverstellter Blick
- kein Konsumzwang
- Fläche ohne Zäune
- Mischung aus Radwegen, autofreiem Raum...
- unbeplante Fläche – Platz Mensch zu sein

4. Soziales/ Kultur

- Lebensraum, Tobefläche für Heranwachsende
- Treffpunkt für verschiedene Milieus
- Bürgerprojekte
- selbsttragender urbaner Kulturraum
- unversiegelte Begegnungsfläche
- kostengünstiger sozialer Ort, welcher niederschwellig für alle Generationen zugänglich ist
- Ort der Gemeinschaft und Nachbarschaft
- Freiheit, Respekt, Miteinander

5. Potentiale/ Chancen

- Chance für LEWO etwas Außerordentliches zu leisten
- vorhandene Lebensqualität bereitet viele Chancen
- vielfältige Flächen für vielfältige Nutzung
- seltene Möglichkeit mit Bürger/-innen gemeinsam zu planen
- Entwicklung von Industriedenkmal zu Kultur

6. Nutzung

- täglicher Arbeitsweg
- Arbeitsort, bspw. in Bürgerprojekten

Bei der vorrangegangenen Auflistung der genannten Aspekte ist zu beachten, dass sich diese nicht immer vollständig einer Kategorie zuordnen lassen. Oftmals decken die genannten Aspekte mehrere Überthemen ab. Eine bildliche Dokumentation der Ergebnisse findet sich in der nachfolgenden Abbildung auf Seite 6. Auf dieser sind auch die Spannungsfelder zu erkennen, zwischen welchen sich die genannten Aspekte bewegen.





Abb.1: Mitschrift und Clustering der im Workshop genannten Aussagen zur Frage „Was macht die Besonderheit, den Charakter des Bürgerbahnhofs aus?“. Zu berücksichtigen ist, dass Mehrfachnennungen teilweise mittels Strichliste auf den jeweiligen Moderationskarten gekennzeichnet wurden. Das Bild der Karten-Clustering kann daher etwas verzerrt wirken.

Nach der Runde fasst der Moderator die Ergebnisse kurz zusammen und schlägt vor, dass am Ende des Workshopprozesses ein gemeinsames Bild in Form eines Plans sowie gemeinsame Thesen gefunden werden sollen, wie der Bürgerbahnhof entwickelt werden soll. Dieses Bild soll dann an die Stadt herangetragen werden und als Grundlage für den weiteren Planungsprozess dienen.



Top 4 – Erläuterungen zu gewünschten Informationen zum Plangebiet

Von Seiten des Stadtplanungsamts wurden zu den Fragen Informationen gegeben, die beim ersten Workshop aufgekomen sind. Die zusammengeführten Informationen finden sich in der beigefügten Präsentation.

Im ersten Punkt wurde die Eingrenzung des Planungsgebiets dargelegt. Der gesamte Bereich der Entwicklung „Grüner Bahnhof Plagwitz“ ist 21 Hektar groß. Der nördliche Teil des Bereichs teilt sich in einen Nordteil/ Ost und einen Nordteil/ West. Thema des heutigen Workshops ist lediglich der Nordteil/ West, welcher als Bebauungsplan die Nummer 380.2 erhalten hat. Die Fläche des Bebauungsplans 380.2 umfasst ein 2,5 Hektar großes Areal, welches verschiedenen Eigentümer/-innen gehört: LEWO AG, sowie private Eigentümer/-innen. Die Bürgerflächen und Freiräume mit Parkwiese, Nordkopf und Schaukel liegen nicht im besprochenen Nordteil/ West und werden durch mögliche Bauvorhaben nicht verändert.

Im Anschluss an die Eingrenzung des Plangebiets wird auf die Versiegelung des Areals eingegangen. Laut Versiegelungsplan sind rund 80% der Fläche durch Bebauung sowie Asphalt-, Beton- oder Granitflächen versiegelt. Bei einigen der Teilnehmenden gibt es daraufhin Nachfragen, wie der Begriff Versiegelung zu konkretisieren sei, da die versiegelte Fläche an vielen Stellen bereits wieder durch Pflanzen bewachsen sei. Dies wird mit dem Hinweis beantwortet, dass der rechtliche Rahmen keine Unterscheidung vorsieht, wenn versiegelte Flächen im Laufe der Zeit von Pflanzen bewachsen wurden oder nicht. Es gab erneut Kritik zu den erfolgten Rodungen auf Teilflächen, die im Vorfeld des Eigentumsübergangs an die LEWO durch die DB AG erfolgten.

Dann wird von Seiten des Stadtplanungsamts auf die genaue Eigentumsverteilung, sowie örtliche Altlastenflächen eingegangen. Auf Karten des Plangebiets sind Grundwassermessstellen markiert, die sich vor allem auf den Grundstücksflächen der Deutschen Bahn AG, eine jedoch auch auf denen der LEWO AG befinden.

Danach gibt das Stadtplanungsamt eine Übersicht zu den insgesamt fünf Kaufvorgängen von Teilflächen der DB AG durch die Stadt Leipzig und die dafür aufgewendeten Mittel Auskunft. Von Teilnehmenden wird an dieser Stelle auf einen Artikel der LVZ aufmerksam gemacht, in dem unglücklicherweise der Eindruck entsteht, dass die Stadt einen symbolischen Euro für diese Flächen gezahlt haben soll. In Wirklichkeit waren es 741.000 Euro. Das Stadtplanungsamt ist sich des diesbezüglichen Klärungsbedarfs bewusst und steht bereits in Kontakt mit der LVZ. Im Anschluss wird das Thema der Verkehrssicherung der teilweise ruinösen Bestandsobjekte besprochen. Seit der Außerbetriebnahme des Bahnhofs verfallen viele der Gebäude und sind einsturzgefährdet. Die beteiligten Akteur/-innen sind sich nicht darüber einig, bei wem die Verantwortung für die Verkehrssicherung eben dieser Gebäude liegt. Zudem wird in der Diskussion deutlich, dass neben der Verkehrssicherungspflicht die naturschutzrechtlichen Fragestellungen, die zum gerichtlich verfügten Baustopp führten zu berücksichtigen sind.

Vom Moderator wird zusammenfassend daraufhin dringend appelliert, dass sich Stadt Leipzig und LEWO AG kurzfristig um eine Sachverhaltsklärung bemühen. Dem wird seitens der Stadt und Eigentümer zugestimmt.

Top 5 – Baurechtliche Einordnung des Plangebietes

Es folgt eine Präsentation zur Unterscheidung zwischen § 34 und § 35 nach BauGB sowie eine Erläuterung, bzw. Einschätzung, ob die Flächen im Nordteil/ West vom Bauplanungsrecht her dem „Außenbereich“ oder „Innenbereich“ zuzuordnen sind. Zur Beantwortung dieser Frage werden die zwei folgenden Kriterien bewertet: Ist die Fläche Teil eines Ortsteils? Und ist die Fläche Teil eines Bebauungszusammenhangs? Ob ein Gebäude leer steht oder sich in einer Nutzung befindet und oder ob eine Baugenehmigung vorhanden ist, spielt bei der Beantwortung dieser Frage keine ausschlaggebende Rolle. Wesentlich ist dagegen die Wahrnehmung eines baulichen Zusammenhangs vor Ort. Auch Grünflächen oder versiegelte Flächen können – je nach örtlicher Situation – am Bebauungszusammenhang teilnehmen.

Aufgrund der Gegebenheiten im näheren Umfeld des Plangebiets kommt sowohl das Rechtsamt der Stadt Leipzig als auch die von der LEWO AG betraute Kanzlei zum Schluss, dass die Flächen des Plangebietes 380.2 dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen sind. Die Fläche liegt innerhalb des Ortsteils und nimmt mit ihren baulichen Anlagen und Nutzungen am Bebauungszusammenhang ihrer Umgebung teil.

Die Lage der Fläche im sogenannten unbeplanten Innenbereich bedeutet, dass eine Bebauung zulässig ist, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das bedeutet, dass auch ohne einen Bebauungsplan eine Bebauung auf

den Flächen entlang der Ladestraße-West grundsätzlich möglich ist. Über einen Bebauungsplan könnte jedoch die städtebauliche und freiräumliche Ordnung in dem Bereich genauer bestimmt werden.

In der anschließenden Diskussion wird deutlich, dass die Kenntnisse dieser bauplanungsrechtlichen Situation für die weiteren Gespräche eine wertvolle Grundlage bilden. Zunächst sollen aber die Ziele für die Entwicklung des Gebietes diskutiert werden. Danach kann eine Verständigung darüber erzielt werden, mit welchen rechtlichen Instrumenten diese Entwicklung abgesichert werden soll.

Verabschiedung und Ausblick

Im nächsten Workshop, der am Donnerstag, dem 7. Dezember 2023 stattfindet, wird unter anderem der Klärung offener Fragestellungen zu den Themen Denkmalschutz und Grünraumversorgung und Fragen des Klimaschutzes gewidmet werden.

Es erfolgte zudem eine Verständigung über die Folgetermine in 2024:

- 4. Workshop: Montag, 29. Januar 2024
- 5. Workshop: Mittwoch, 06. März 2024
- Reservetermin: Donnerstag, 11. April 2024

Wünsche und Hinweise können bis dahin per E-Mail (moderation-plagwitz@stadtlabor.de) eingereicht werden. Die Moderation und die Stadtverwaltung bedanken sich für die gute Zusammenarbeit und den vielfältigen Austausch im Workshop.

