



**Stadt Leipzig**

Dezernat Stadtentwicklung  
und Bau

# Beteiligungsprozess „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil/West“

5. Workshop am 06. März 2024



**Dokumentation  
des 5. Workshops**

**Schule am grünen Gleis  
Leipzig**

- Datum, Zeit:** 06. März 2024, 17.00 Uhr bis ca. 20.00 Uhr
- Ort:** Schule am Grünen Gleis, Baumannstraße 13, 04229 Leipzig
- Teilnehmende:** **Stadt Leipzig (4/7 anwesend):**  
**(32/70 anwesend)** Christina Neddens (Stadtplanungsamt, Städtebauliche Planung)  
Cordula Schwappach (Stadtplanungsamt)  
Jens-Uwe Boldt (Stadtplanungsamt)  
Jana Fischer (Stadtumbaumanagement Leipziger Westen)
- Eigentümer (2/3 anwesend):**  
André Jaschke (Projektentwickler LEWO AG/enersyngy)  
Wilfrid Grünert (Grundstückseigentümer, Selbstnutzer)
- Stadtratsfraktionen (4/6 anwesend):**  
Kristina Weyh (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)  
Uwe Bütow (Fraktion AfD)  
Jessica Steiner (Fraktion CDU)  
Mathias Weber (Fraktion Die LINKE)
- Stadtbezirksbeiräte (3/2 anwesend):**  
Claudia Scholz (SBB Südwest, Die LINKE)  
Rainer Müller (SBB Südwest, Grüne)  
Dr. Martin Grund (SBB Südwest, SPD)
- Stadtweite Akteure (4/4 anwesend):**  
Elke Thiess (BUND Leipzig)  
Tino Supplies (Ökolöwe)  
Dr. Gert Ziener (Industrie und Handelskammer)  
Steffen Foede (Gemeinsam für Leipzig)
- Akteure aus der Nachbarschaft (4/7 anwesend):**  
Toralf Zinner (Nutzerrat)  
Agnes Reuter & Katja Widuch (Bürgerflächen/Heiter bis Wolkig etc.)  
Friederike Christoph, Felicitas Geidel & Monique Dolata (Hildegarten)  
Michael Berninger (Obstgarten Initiative)
- Anlieger und Nachbarn (3/5 anwesend):**  
Prof. Thomas Amling (Anwohner Klingenstrasse)  
Lars Förster (Betreiber Westbahnhof)  
Christoph Zoller (Eigentümer Empfangsgebäude)
- Bürgerinitiative „Bürgerbahnhof Plagwitz erhalten!“ (2/2 anwesend):**  
Benjamin Voigt (Bürgerinitiative)  
Ulrike Uhlig (Bürgerinitiative)
- Akteure aus der Wissenschaft / Architektur (1/3 anwesend):**  
Prof. Ingo Andreas Wolf (PWBaukunst)
- Geloste Bürgerinnen und Bürger (5/12 anwesend):**  
Melle Mendikowski (Geloste/r Bürger/-in Plagwitz)  
Heike Weiss (Geloste Bürgerin Plagwitz)  
Manuela Fritzsche (Geloste Bürgerin Lindenau)  
Christof Neubauer (Geloster Bürger Lindenau)  
Frank Patitz (Geloster Bürger Lindenau)
- Moderation:** Fritjof Mothes · StadtLabor

**Team StadtLabor:** Fritjof Mothes (Moderator)  
Toni Rothfuss (Arbeitsgruppenmoderation)  
Eric Puttrowait (Arbeitsgruppenmoderation)  
Maximilian Funk (Arbeitsgruppenmoderation)  
Lina Seitz (Protokoll)  
Laetitia Göttermann (Protokoll)

**Ablauf:**

**Top 1 - Begrüßung**

- Begrüßung durch die Moderation, das Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig und der LEWO AG

**Top 2 – Veranstaltungsablauf, Einführung und Rückblick zum 4. Workshop**

- Informationen über die Struktur des 5. Workshops, Bereitstellung der Dokumentation des 4. Workshops und Ausstellung, Ausblick auf die weiteren Termine

**Top 3 – Aktuelles: u.a. Artenschutz, Verkehrssicherung, Rückmeldungen**

- Informationen zum Sachstand von Verkehrssicherung und Artenschutz sowie zum Beschluss des Stadtrates am 29.02.2024 des B-Plan 380.1

**Top 4 – Beiträge aus der Teilnehmendenrunde**

- Beitrag Elke Thiess, BUND Regionalgruppe Leipzig
- Beitrag Ulrike Uhlig, Bürgerinitiative
- Diskussion am Modell

**Top 5 – Arbeit in Arbeitsgruppen an drei Tischen: Szenarien zur Flächenentwicklung**

- Vorstellung des methodischen Vorgehens sowie der konkreten Inhalte der entwickelten Szenarien A,B und C durch Gruppenmoderation
- Ergänzungen und Verständnisfragen der Teilnehmenden zur Gruppenarbeit
- Drei Runden Gruppenarbeit inkl. Herausarbeiten der Flächenverteilung (Runde 1) und Bewerten der Szenarien anhand vorgegebener Kriterien (Runde 1, 2 und 3)

**Top 6 – Verabschiedung und Ausblick über den nächsten Workshop**

- Verabschiedung und Informationen über nächsten Workshop
- Ausklang der Veranstaltung und individuelle Gespräche

Mehr Informationen zum Beteiligungsprozess unter: [www.leipzig.de/gruener-bahnhof-plagwitz](http://www.leipzig.de/gruener-bahnhof-plagwitz)

Kontakt Moderation: [moderation-plagwitz@stadtlabor.de](mailto:moderation-plagwitz@stadtlabor.de)

Für die Dokumentation verantwortlich: Lina Seitz und Laetitia Göttermann · StadtLabor

Fotos : René Schindler - FOTOGRAFIE

### **Top 1 – Begrüßung**

Die Moderation, das Stadtplanungsamt und die LEWO AG begrüßen alle Teilnehmenden zum 5. Workshop des Beteiligungsprozesses „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil/West“ in der Schule am grünen Gleis in Leipzig und stellen die neuen Teilnehmenden vor. In diesem Workshop entwickeln die Teilnehmenden drei mögliche Szenarien (A,B und C) für verschiedene räumliche Perspektiven des Plagwitzer Bahnhofs. Dafür werden sie in drei Arbeitsgruppen verschiedene Denkrichtungen diskutieren, deren Resultate in den gemeinsam gebauten Modellen ablesbar sind.

### **Top 2 – Veranstaltungsablauf, Einführung und Rückblick zum 4. Workshop**

Der Moderator erläutert den Ablauf des Workshops und ordnet die heutige Veranstaltung in den Gesamtablaufplan des Beteiligungsverfahrens ein. Aktualitäten des Stadtrats zum Thema Artenschutz, die Verkehrssicherungspflicht und eingegangene Rückmeldungen sind Themenpunkte der Agenda. Er fügt an, dass sich der Fortschritt zeitlich im geplanten Rahmen bewegt und nun die Phase der Lösungsfindung beginnt. Es werden einerseits der nächste Termin für den 6. Workshop am (NEU!) am 08. April 2024 und die Abschlussveranstaltung Ende Mai, sowie die Möglichkeit eines etwaigen Finalisierungstermins (Mitte Mai), dessen Notwendigkeit noch nicht abschätzbar ist, angekündigt. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass der Dokumentation des 3. Workshops ein aus dem Teilnehmendenkreis eingegangener Präzisierungshinweis zur Spezifizierung der klimatischen Auswirkungen von Grünflächen hinzugefügt wurde und im Rahmen des Versands der Dokumentation des 4. Workshops angehängt war.

### **Top 3 – Aktuelles: u.a. Artenschutz, Verkehrssicherung, Rückmeldungen aus dem Teilnehmendenkreis**

Das Stadtplanungsamt berichtet über den aktuellen Sachstand zum Thema Artenschutz und erinnert daran, dass beim letzten Termin die Erstellung eines Bescheides und das Prüfen eines Gutachtens der unteren Naturschutzbehörde ausstand. In der nachfolgenden Phase wurde mit dem entsprechenden Prüfprozess begonnen, ein abschließendes Ergebnis liegt allerdings zum heutigen Zeitpunkt nicht vor. Durch das Stadtplanungsamt wird die Funktion und Aufgabe der Behörde nochmals dargelegt. Wichtig ist, dass die Behörde unabhängig von der weiteren Verwaltung (einschließlich dem Stadtplanungsamt) ist und in ihrer Behördenentscheidung unabhängig arbeitet und damit auch unabhängig von der Planwerkstatt die artenschutzseitigen Themen immer verfolgt werden. Das Vorgehen der Behörde läuft parallel zum Beteiligungsprozess unabhängig weiter. Das Thema Artenschutz wird bei allen weiteren planerischen Schritten bis hin zur Umsetzung sachgerecht und auf rechtlicher Grundlage verfolgt werden. Der Moderator fragt in die Runde, ob es Verständnisfragen zu diesem Thema gibt. Dies ist nicht der Fall. Anschließend fasst die LEWO hinsichtlich neuer Entwicklungen zur Thematik der Verkehrssicherungspflicht zusammen, dass bis zum Verfahrensende lediglich auf potenzielle Gefahrenstellen hinweisende Beschilderungen montiert werden dürfen, um Eingriffe und Vorwegnahmen vor dem ausstehenden Beschluss zu verhindern. Entsprechende Schritte sind bereits arrangiert. Eine abschließende Auskunft über Möglichkeiten der Verkehrssicherung und zur genauen Umsetzung des Artenschutzes erfolgt frühestens nach der abgeschlossenen Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde (UNB). Auf Nachfrage aus der Runde der Beteiligten, ob die Setzung eines bodenverbundenen Stabmattenzauns nicht schon zum jetzigen Zeitpunkt möglich wäre, wird Auskunft gegeben, dass es der LEWO auf Grund des „schwebenden Verfahrens“ noch nicht möglich ist, bauliche Maßnahmen wie das feste Installieren eines Stabmattenzauns vorzunehmen. Die Moderation fasst zusammen, dass durch die offene Bescheidlage es momentan nicht möglich ist, einen festen Zaun zu errichten. Die von der LEWO vorbereitete Abgrenzung relevanter Bereiche mittels Absperrband ist als Minimalisierung allerdings möglich und wird anerkannt.

Seitens eines Stadtrats wird die Nachricht verkündet, dass der B-Plan 380.1 – Nordteil/Ost am 29.02.2024 fast einstimmig beschlossen wurde. Dies bedeutet, dass die größte Fläche des Bürgerbahnhofs nun durch eine verbindliche Satzung gesichert ist. Der Stadtrat betrachtet das Ergebnis des Beschlusses, welches bis auf eine Gegenstimme einstimmig beschlossen wurde, als positives Signal. Es wird berichtet, dass der Beschluss aufgrund der großen Zustimmung ohne weitere Diskussion gefasst wurde. Von Seiten der Linken/Bündnis 90 Die Grünen

wurde außerdem ein Änderungsantrag gestellt, um den Waggon im Nachbarschaftsgarten zu sichern. Der Antrag wurde in der Ratsversammlung zurückgenommen. Das Anliegen wird jedoch durch die Verwaltung per Protokollnotiz als Thema in die nächsten Abstimmungen zwischen den Akteuren und Verwaltung mitgenommen.

Die Moderation fasst noch einmal zusammen auf welcher Auftragsgrundlage in diesem Workshopverfahren gearbeitet wird und stellt den Stadtratsantrag vor, der durch Die Linke im Jahr 2022 eingebracht wurde (siehe Präsentationsfolien „Beschluss Stadtrat zur Teilung des B-Plans plus Auftrag Workshopprozess“) und Auslöser des Beteiligungsprozesses war. Aus der Runde der Teilnehmenden wird die Frage gestellt, ob sie (Die Linke) noch hinter diesem Beschluss von 2022 stehe, was durch den anwesenden Stadtrat bejaht wird. Der Workshop-Prozess wird als Umsetzung und Weiterentwicklung des Beschlusses angesehen. Die Moderation merkt an, dass es sich bei dem Stadtratsbeschluss um einen Prüfauftrag zu den aufgeführten Punkten handelt, die im Prozess nochmals verhandelt werden sollen. Dies erfolgt momentan im Rahmen dieses Workshopverfahrens. Das Ziel des Verfahrens soll - wie bereits in den letzten Workshops besprochen - ein Ergebnisdokument sein, welches an die Politik übergeben wird (siehe Präsentationsfolien „Form der Ergebnissicherung, Übergabe an die Politik“). Der Stadtrat wird auf Grundlage dessen im Rahmen seiner Verantwortung und Zuständigkeit das Ergebnis dieses Workshops bewerten und abschließend entscheiden.

#### **Top 4 – Beiträge aus der Teilnehmendenrunde**

Der BUND stellt die **Petition des BUND Leipzig** „Erweiterung des Bürgerparks – statt Gewerbe-Neubauten“ vor. Es wird davon berichtet, dass die Petition durch den Petitionsausschuss angenommen wurde und in die planerische Abwägung zum Bebauungsplan einfließen soll. Darauf folgend erläutert der BUND, dass es laut Baugesetzbuch eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange bedarf. Dabei wird verdeutlicht, dass die Petition vonseiten der öffentlichen Belange eine starke Gewichtung hat und dementsprechend betrachtet werden sollte. Es wird in Frage gestellt, inwiefern diese bisher berücksichtigt wurde. Anschließend werden die Inhalte der Petition (vgl. Präsentation Seite „Petition des BUND steht im Einklang mit übergeordneter Planung“) und Informationen zum Thema bauliche Verdichtung in Lindenau und Plagwitz vorgestellt. Dabei vertritt der BUND die Meinung, dass es im Gebiet in den letzten zehn Jahren einen deutlichen Grünverlust gab.

Im Anschluss des Inputvortrags durch den BUND kommentiert ein Anwohner, dass es wichtig sei über Natur- und Artenschutz zu sprechen, jedoch mindestens genauso wichtig sei es, die Belange aller Menschen zu thematisieren – auch derer, die dem Workshop nicht beisitzen können oder wollen. Dieses Anliegen hatte er bereits im Vorfeld des heutigen Workshops schriftlich an die Moderation verfasst. Unter anderem macht er deutlich, dass Parkbänke in bestimmten Abschnitten sowie Arbeitsplätze zu einem gewissen Anteil in der Planung berücksichtigt werden sollten. Er verweist auch auf das Problem der Ruhestörung durch laute Musik von Grünflächennutzenden. Grundsätzlich ist er den Vorstellungen des BUND aber nicht abgeneigt. Man müsse nur schauen, dass auch andere Punkte nicht aus dem Blickfeld geraten und weiterhin diskutiert werden. Dabei verweist er noch einmal auf die Möglichkeit in die Höhe zu bauen.

Die Moderation verdeutlicht, dass es in der Runde der Teilnehmenden ein differenziertes Bild gibt und themenspezifische Teilaspekte in der anschließenden Gruppenarbeit diskutiert werden sollen. Die Diskussion in kleineren Gruppen diene auch dem Zweck, mehr – und insbesondere auch den zurückhaltenden Teilnehmenden Redemöglichkeiten zu geben

Ein **Teilnehmer**, welcher sich im Voraus zu seiner Perspektive auf die künftige **architektonische Qualität** an das prozessmoderierende Büro wendete, wird von der Moderation gebeten, seine Haltung noch einmal in der großen Runde zu skizzieren. Der Teilnehmer appelliert, unter der Gesamtheit aller Themenbereiche vor allem auch der architektonischen Ausführung eine zureichende Betrachtung zukommen zu lassen, da konkrete Pläne hierzu noch ausstehen. Die Moderation entgegnet, dass die architektonischen Qualitäten in dieser Phase des Prozesses noch nicht im Detail herausgearbeitet werden, sondern vorerst die Verteilung von Freiraum und Baustruktur anhand baulicher Kubaturen diskutiert werden müssen.

Die Moderation fragt das Stadtplanungsamt, welche Möglichkeiten bestehen, um eine qualitative Architektur im Realisierungsprozess sicher zu stellen. Das Stadtplanungsamt verdeutlicht, dass dies nicht über die Instrumente des Planungsrechts allein sichergestellt werden kann. Bei der Stadt Leipzig gibt es jedoch zum Beispiel das Gestaltungsforum, welches als Expertengremium aus fünf Architekt:innen und Landschaftsarchitekt:innen besteht und sich mit besonderen Projekten in der Stadt Leipzig auseinandersetzen. Dabei werden überwiegend private Bauvorhaben einbezogen und beraten. Es bietet sich an, dass in diesem Format auch dieses Projekt diskutiert werden kann. Als weitere Möglichkeit zur Sicherung einer architektonischen Qualität wird die Durchführung eines Wettbewerbs- oder Gutachterverfahrens - durch den Eigentümer genannt. Der Umfang eines solchen Verfahrens wäre nach dem Abschluss des Workshop-Verfahrens zu einem späteren Zeitpunkt abzuklären.

Die Moderation weist auf den **Hinweis seitens des Bürgerprojekts „Heiter bis Wolkig“** hin, welcher das prozessmoderierende Büro per E-Mail erreichte. Darin wird betont, dass der beschlossene Bebauungsplan 380.1 für sie Priorität besitzt und die Entwicklung der Flächen im Bereich 380.2 keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen für die Bürgerprojekfläche mit sich ziehen dürfen. Dabei verweisen sie auf das Nachbarschaftsrecht. Das Stadtplanungsamt verdeutlicht, dass es genau aus diesem Grund wichtig war, den Bebauungsplan 380.1 zum Abschluss zu bringen (Rechtskraft). Aus dem Kreis der Bürgerprojekte wird ergänzt, dass eine Erweiterung der bereits bestehenden Projektflächen wünschenswert wäre. Außerdem sprechen sie sich dafür aus, dass es keine Bebauung geben soll. Wenn überhaupt eine Bebauung stattfinden soll, dann minimalistisch, klimaentsprechend sowie ohne Versiegelung neuer Flächen.

Die Moderation leitet über zu einem **Brief der Industrie- und Handelskammer (IHK)** und bittet die Verfasser darum, diesen kurz zu erklären. Die IHK spricht sich dafür aus, dass der Beschluss zum Bebauungsplan 380.1 ein gutes Zeichen sei. Er macht verdeutlicht, dass zwischenzeitlich bei der IHK die Sorge bestand, dass im Prozess nicht alle Belange ausgewogen diskutiert wurden. Insofern wird der Präsentation vom BUND, insbesondere dem Sinnbild der Waage (siehe Folie zu „gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange“) zugestimmt. Die IHK macht deutlich, dass sie nicht wollen, dass es zum Stillstand des Entwicklungsprojektes kommt und weist erneut darauf hin, dass der jetzige Beteiligungsprozess vor der Sommerpause zum Ende kommen sollte. Sie hoffen, dass es ein Ergebnis geben wird, dass ein ausgeglichenes Maß beschreibt. Dies kann durch eine maßvolle verträgliche Bebauung, auch unter Beachtung der bereits vorhergehend gesagten Dingen (u.a. Angebote für Senior:innen, Grünflächen) realisiert werden. Dabei soll die Thematik Wohnraum für Leipzig berücksichtigt werden. Der BUND erwidert und verdeutlicht noch einmal, dass das in der Präsentation verwendete Sinnbild der Waage nicht „Ausgewogenheit“ darstellt, sondern dazu dient zu eruieren, ob die öffentlichen oder privaten Belange überwiegen. Die Moderation verweist darauf, dass die unterschiedlichen Belange in der anschließenden Gruppenarbeit ausführlicher besprochen werden können.

Aus dem Teilnehmendenkreis gibt es eine weitere Nachfrage bezüglich der Abbildung der Waage. Es ist unklar, auf welchen Teil des Bebauungsplans Bezug genommen wird. Daraufhin wird verdeutlicht, dass Abwägung, Gegenüberstellung und Kompromisslösung wichtige Bestandteile eines jeden Planungsprozesses seien.

Teilnehmende der **Initiative Bürgerbahnhof Plagwitz** stellen ein Konfliktmodell vor (siehe Folie „Thomas-Kilman conflict instrument“) und verweisen darauf, dass die Bürgerinitiative nichts verlieren möchte sowie ein Ergebnis anstrebt wird, bei dem alle gewinnen (Win-Win-Situation). Aus diesem Grund schlagen sie einen Flächenkauf oder -tausch durch, bzw. mit der Stadt Leipzig vor. Die Vertretenden des Bürgerbahnhofs kritisieren, dass im vergangenen Workshop die gemeinsame Modellarbeit unter der Annahme des Flächenbesitzes der LEWO durchgeführt wurde, und weisen auf die Möglichkeit hin, künftige Entwicklungsszenarien zu erörtern, in denen die Flächen durch die Stadt erworben oder getauscht wurden. Es soll dabei darauf geachtet werden, was für den Ort angebracht ist und nicht für den aktuellen Eigentümer. Die Stadt Leipzig habe bereits anderenorts Flächen mit der LEWO getauscht und nennen hierzu das Beispiel des Garagenhofs am Karl-Heine-Kanal/ nordöstlich der ehemaligen Texa-

fol-Fabrik. Außerdem wird erwähnt, es hätte bereits in der Runde Gespräche über die Vermutung gegeben, dass es keine möglichen Tauschflächen gäbe. Diese Annahme verneint die Bürgerinitiative und führt an, dass mit dem Vorhandensein politischen Willens eine Umsetzung möglich sei. Sie appellieren an die LEWO, sich ebenfalls Gedanken über einen Verkauf oder Tausch der Flächen zu machen. Aus Sicht der BI wäre der Erwerb dieser Flächen durch die Stadt Leipzig eine Investition in den Stadtteil und könne sich nutzungstechnisch an die bestehenden Projekte (Bürgerbahnhof Grüner Bahnhof Plagwitz) anschließen. Sie wünschen sich ebenfalls eine Flächenausweitung dieser Projekte.

Dazu gibt Anmerkungen aus dem Kreis der Teilnehmenden. Der Flächenkauf/-tausch wird als kritisch angesehen, da er eine hohe Investition für die Stadt darstellt und dies keine Win-Win-Situation darstellt. Die Flächen, die bei einem Tausch eingebracht werden müssen, haben auch immer einen Wert. Das Stadtplanungsamt merkt an, dass ein Flächentausch eine Verschiebung der Probleme und Diskussion auf eine andere Ebene sowie in andere Orte der Stadt bedeute.

Die Moderation schlägt vor, diesen Punkt in den Arbeitsgruppen zu diskutieren. Die Teilnehmenden sollen dabei positive sowie negative Argumente des Kaufs bzw. Tauschs sammeln und diskutieren.

Die Moderation leitet vor Beginn der Gruppenarbeit zur **LEWO** über, und fragt, ob die Modellarbeit aus dem 4. Workshop zu neuen Entwicklungen bezüglich der Projektvorstellungen/ der Flächenverteilungen geführt habe. Diese Frage wird seitens der LEWO bejaht. Das Modell des ursprünglichen Entwurfs der LEWO wird aufgebaut.

Die LEWO entwickelte den ursprünglichen Entwurf unter Betrachtung von wirtschaftlichen Fakten und den laufenden Diskussionsinhalten weiter. Dies wird live am Modell erläutert. Die Bebauung könnte in Richtung Norden verschoben werden. Dabei wäre auch die Thematik der Nachbarschaft berücksichtigt worden. Neben Reduzierungen von Bauvolumen wären auch Nutzungen getauscht worden. Der Teil der vorrangig mit gewerblicher Nutzung vorgesehen war würde an die Grenze gestellt (südlicher Abschluss). Auch das Wohngebäude werde weiter aus den Flächen herausgerückt (Lärmschutz).

Die Moderation verweist auf das Fehlen der einstigen Parkhausfläche. Die Quartiersgarage war laut LEWO mitsamt gewerblicher Nutzung vorgesehen gewesen, im angepassten Entwurf wird auf sie verzichtet. Das erfordert aber ein ambitioniertes Mobilitätskonzept und Parkangebote an anderer Stelle. Insgesamt stellt der angepasste Entwurf eine Verschiebung von Bebauung/ Baumasse Richtung Norden und eine Nutzungsverteilung mit Gewerbe im südlichen Abschluss und Wohnen im nördlichen Teil vor. Damit würde im Süden Freifläche entstehen und im Norden eine höhere Dichte umgesetzt.

Dazu gibt es die Nachfrage aus dem Kreis der Teilnehmenden, ob die südliche Fläche in diesem Fall an die Stadt Leipzig zurückgegeben werden würde. Das wird zu diskutieren sein, antwortet LEWO. Die LEWO könnte sich vorstellen, die Fläche an die Stadt Leipzig zu geben, wenn dort eine Grünanlage entstehen würde. Das Stadtplanungsamt merkt an, dass die Stadt Leipzig dort nie Flächen besessen hätte und es dementsprechend kein „Zurückgeben“ wäre. Die Fläche gehörte der Deutschen Bahn AG. Eine teilnehmende Person kommentiert, dass es ein politischer Fehler gewesen sei, dass Bahnflächen nicht an die Städte verkauft wurden.

Eine weitere Anmerkung aus der Runde der Teilnehmenden ist, dass das Modell mehr Platz vortäusche und außerdem gerade entstehende Neubebauung an der Naumburger Straße, die unmittelbar an die Fläche angrenzt, ebenfalls fehle. Es sei nicht so frei wie es in dem Moment wirke. Die LEWO merkt an, dass die Modellbauenden maßstabsgetreu und damit so nah wie möglich an der Realität gearbeitet hätten. Daraufhin gibt es die Anmerkung aus der Runde, dass es durch Austauschen der (rosafarbenen) Bestandsgebäude-Klötze passender gemacht werden könne. Die Moderation erklärt, dass dies leider nicht möglich sei, da diese Bestandsgebäude-Klötze bereits festgeklebt seien.

Eine weitere Nachfrage aus dem Kreis der Teilnehmenden thematisiert, dass bei diesen Volumina die Grundflächenzahl (GRZ) höher als 0,6 erscheint. Die LEWO hielt im ursprünglichen Entwurf sämtliche Bebauungsgrenzen im Bebauungsplan ein. Der vorliegende Entwurf wurde durchgerechnet und die Bau- und Fenstergrenzen sind eingehalten worden.

Die Moderation fasst zusammen, dass die LEWO die letzten Entwürfe und Diskussionsstände geprüft hat und bereit ist, sich aus dem südlichen Bereich zu Gunsten von mehr Freifläche zurückzuziehen, in dem



Bauvolumen im nördlichen Bereich durch die Erhöhung der Geschosshöhen verschoben wird und zusätzlich Baumasse zurücknimmt, wenn die Erschließung der verbleibenden Baufläche effizienter wird. Ein:e Teilnehmer:in stellt die Frage, ob der ans südliche Ende der nördlichen Bebauung verschobene Gewerbeblock die einzige Gewerbefläche ist und der Rest Wohnbebauung werden soll. Die LEWO macht deutlich, dass es auch in Richtung der Gleise gewerbliche Nutzungen geben wird, weil dort Wohnen nicht möglich wäre. Auf die Frage, mit welchen Stockwerkhöhen das Vorhaben betrachtet werde, antwortet die LEWO, dass die Bausteine minimal höher seien, als im Endeffekt gebaut werden würde. Hier wird noch einmal angemerkt, dass die Steine vereinheitlicht wurden, weil es nicht möglich war, die unterschiedlichen Nutzungsformen Wohnen und Gewerbe darzustellen. Daraufhin folgt der Hinweis, dass die Nutzungen zwei unterschiedliche Bauhöhen haben. Die Geschosshöhen seien als dreistöckig im Modell zu betrachten.

Die Moderation stellt noch einmal klar: ein Modell-Klotz stellt eine Etage dar und die Teilnehmenden können dadurch unterschiedliche Bebauungsvorschläge machen. Es kommt die Frage auf, ob die LEWO etwas zum Thema Erschließung und Wendeanlage sagen könne und ob Aussagen zur Kostenschätzung getätigt werden können. Ein Teilbestand der Erschließung wurde von der Bahn übernommen. Dieser Bestand sei nicht zukunftsfähig. Dementsprechend müsse seitens der LEWO eine neue Erschließung (dies beinhaltet u.a. Straßen- und Wegebau, Wasser und Abwasser, Strom, Wärme, Gas) stattfinden. Wenn Bestandsgebäude wie der Westbahnhof erhalten werden sollen, müsse auch bis dorthin die Erschließung gesichert werden. Dementsprechend sei es unwirtschaftlich, nur einseitig zu erschließen. Eine gleichzeitige links- und rechtsseitige Bebauung stellt im Sinne der Erschließungskosten die wirtschaftlichere Lösung dar. Die langgezogene Fläche sei eher als unwirtschaftliche Fläche einzuordnen und daher mit hohen Kosten verbunden. Ein Teilnehmer stimmt der Aussage der LEWO zu.

Aus der Gruppe der Teilnehmenden (Ökolöwe) wird darum gebeten, das Modell nach Beendigung der Diskussion wieder in den Urzustand zurückzusetzen.

Es kommt erneut eine Frage zur Erschließung der Fläche auf, ob die LEWO vorsieht, die Erschließung als Sackgasse durchzuführen, oder ob es einen Wendehammer geben wird, weil das Faktoren wären, die die Flächennutzung beeinflussen würden. Laut der LEWO wird es einen Wendehammer/-anlage geben müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass Material zur Verfügung stehe, um diese Anlage in der Gruppenarbeit zu betrachten.

### **Top 5 –Arbeitsgruppen an den Tischen: Szenarien zur Flächenentwicklung**

Im Anschluss an das Gespräch wird der Modellentwurf abgebaut und die Moderation erklärt die Methode der Gruppenarbeit. Es werden die Varianten A, B und C kurz vorgestellt und die Aufgabenstellung sowie der Ablauf der Gruppenarbeit erläutert. Die Einteilung der Gruppen erfolgt selbstständig mit der Aufforderung in die Gruppe zu gehen, in der persönlich das meiste Diskussionspotenzial besteht. In der ersten Phase können die Modelle modifiziert, bzw. die „Vorentwürfe“ durch Herausarbeiten der Flächenverteilung angepasst werden. Danach sollen die Vor- und Nachteile anhand von acht Kriterien der jeweiligen Variante herausgearbeitet werden. Die Kriterien sind bei jedem Szenario dieselben, so dass im Anschluss eine Vergleichbarkeit möglich ist. Nach dem Gruppenwechsel werden die herausgearbeiteten Kriterien der vorherigen Gruppe ergänzt und beurteilt.

Die Moderation leitet die Pause ein, danach startet die Gruppenarbeit.

Die Gruppenarbeit war in drei Runden gegliedert. Die erste Runde erhielt einen Zeitrahmen von circa 25 Minuten, da hier der „Vorentwurf“ durch Herausarbeiten der Flächenverteilung modifiziert werden kann. Die zweite und dritte Runde dauerten jeweils circa 15 Minuten an, da hier der Fokus auf dem Bewerten des vorliegenden Entwurfs anhand der Kriterien stattfindet. Durch die Rotation der Gruppen, wird sichergestellt, dass alle Personen an der Beurteilung aller Szenarien beteiligt waren. Jedes Szenario wurde durch eine:n Gruppenmoderator:in betreut, welche die Bewertung des Szenarios anhand der Kriterien anleitete und die Ergebnisse an Stelltafeln festhielt. Im Anschluss an die rotierende Gruppenarbeit wurden die Ergebnisse der jeweiligen Szenarien durch den/die jeweilige:n Gruppenmoderator:in für alle zusammengefasst.



## Ergebnisse der Szenarienentwicklung A, B und C durch die Initial- und Arbeitsgruppen

### Szenario A

Alle drei Gruppen nahmen Änderungen in der Flächenverteilung am Modell vor. Diesen war gemeinsam, die Bebauung mehr nach Norden zu konzentrieren, um mehr Raum für eine Erweiterung der öffentlichen Grünfläche im Süden zu gewinnen. Das bebaute Quartier wurde in der Folge kompakter und etwas dichter. Teils wurden Gebäude höher, aber auch die vorher großzügigen Freiräume zwischen den Gebäuden wurden etwas enger. Eine weitere Intention der Umgestaltung des Szenarios war es, die vorher geradlinige Gebäudefront zum bestehenden Parkweg hin etwas aufzulösen, um eine offenerere Atmosphäre für die langgestreckte Wiese östlich des Wegs zu bewahren. Es wurde diskutiert, wie das Quartier ein „Gesicht“ von Süden bekommen kann, also eine attraktive Ansicht für alle, die den Parkweg benutzen. Das Gebäude am südlichen Ende des Quartiers bildet keinen Abschluss, sondern einen weiteren Auftakt. Eine besondere, markante Gestaltung dieses Gebäudes könnte dieses Ziel erreichen. Eine andere Möglichkeit wäre ein bewusst sanft gestalteter Übergang aus der Parklandschaft zur Bebauung nach Norden. Auch eine Verschmelzung von Gebäuden und Landschaft wurde diskutiert, sodass die Dächer der Bebauung eine überwiegend geschlossene Erweiterung der Grünfläche bilden könnten. Auch zwischen den Gebäuden soll möglichst viel Begrünung sein. Dach- und Fassadenbegrünungen wurden ebenso gewünscht wie Animal Aided Design-Ansätze bei der Architektur. Das Quartier soll möglichst autofrei sein, da die Anbindung an den ÖPNV hervorragend ist. Eine Quartiersgarage soll, falls nötig, direkt an der Naumberger Straße platziert werden, damit Kfz nicht durch das Quartier fahren müssen. Eine zusätzliche Nutzung als Park+Ride für den Bahnhof könnte erwogen werden (es wurde bemerkt, dass auf dem Areal gegenüber der Naumberger Straße ein Parkhaus gebaut werden soll und gefragt, ob dies nicht die Stellplatzansprüche für das Quartier erfüllen könnte). Die Erschließungsstraße soll in erster Linie eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und nicht den klassischen Charakter einer Autoverkehrsstraße haben. Auch die Wendeanlage könnte als Teilfläche in einen mehrfach nutzbaren kleinen Platz integriert werden, für den die Funktion der Wendefläche untergeordnet ist. Es wurde hinterfragt, ob diese Fläche versiegelt sein muss.

Prozess und Ergebnis Szenario A:





Baulicher Charakter	Gebäudenutzung	Klima und Ökologie	Freiflächen: Nutzung und Qualität	Mobilität	Finanzierung/Wirtschaftlichkeit
Kompakter + dichter im Quartier	Soziokulturelle Nutzung gewünscht durch öffentliche Ausschreibung	Bebauung auf vermuteten Zau-neidechsenhabitat !	Zerstörung offener Parkcharakter durch Bebauung	ÖPNV Anschluss vorhanden	Wirtschaftlich machbar
Dafür mehr Park im Südteil		Lücken sollen begrünt werden	Lücken sollen begrünt werden	KFZ kommt ins Gebiet → parken?	
„Gesicht“ von Süden		Dachbegrünung gewünscht	Doppelnutzung für Wendefläche	Weniger Parkdruck/-bedarf wenn Bebauung näher an ÖPNV rückt	
Kritik: Versiegelung durch Gebäude		Klimatisch nachteilig	Bestandsbäume erhalten	KFZ parken am Eingang	
Bebauung + Landschaft fusionieren		Animal Aided Design	entsiegeln	Ziel autofreies Quartier	
Bodenerschütterung durch Züge → Gebäude?	Bodenerschütterung durch Züge → Gebäude?		Straßenraum mit Aufenthaltsqualität	Quartiersgarage auch als P+R	
				Brücke : kompliziert ? gewünscht = freihalten	

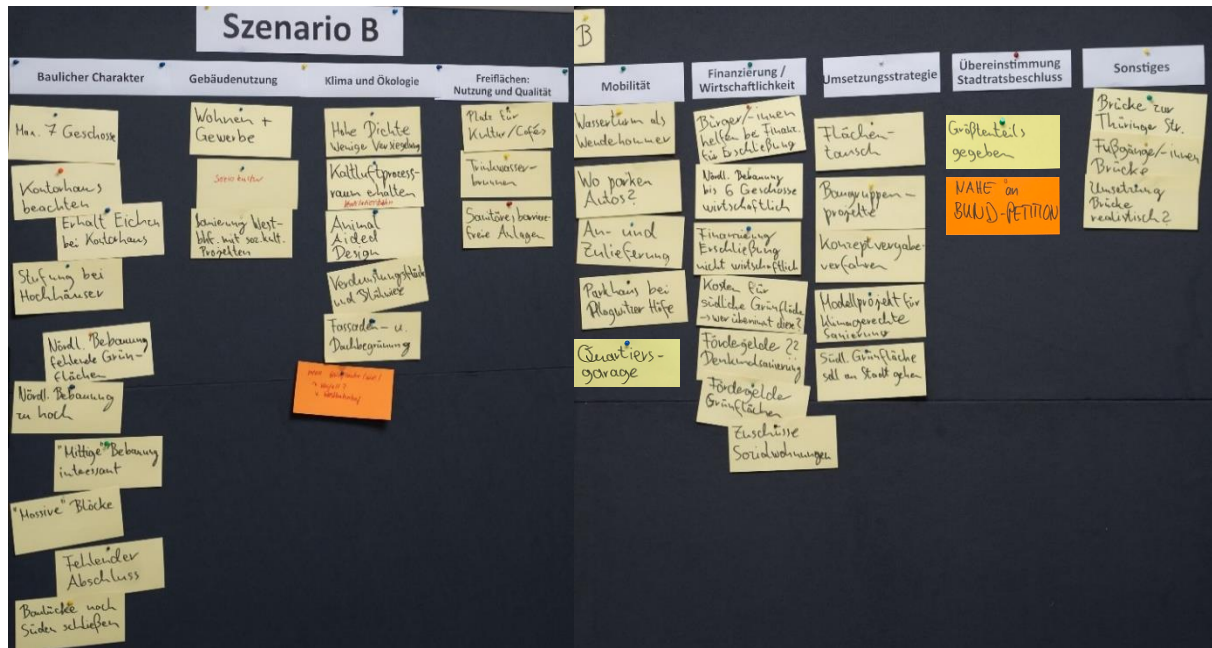


## Szenario B

Alle drei Gruppen veränderten das Modell während der Gruppenarbeit. Die erste Gruppe veränderte die Bebauung indem aus zwei Hochhäusern vier wurden und diese Richtung Süden in ihrer Geschosshöhe absteigend waren. Außerdem wurden ca. sieben Geschosse aus dem Szenario entfernt. Dabei wurde angemerkt, dass die Hochhäuser insgesamt nicht höher als sieben Geschosse werden sollten. Um nicht weiter in die Höhe zu bauen, wurde die Idee entwickelt zwei niedriggeschossige Häuser in der Mitte zu platzieren. Des Weiteren sprach sich die Gruppe für den Erhalt des Kontorhauses und des danebenliegenden Eichenbestands aus, sowie für eine Dach- und Fassadenbegrünung. Bei Szenario B wurden außerdem die fehlenden Grünflächen kritisiert. Weitere Grünflächen sowie Wasserflächen hat die Gruppe deswegen südlich vom Wasserturm anlegen. Als weitere Idee integrierte die Gruppe eine Brücke von der Thüringer Straße zum Bürgerbahnhof. Die zweite Gruppe diskutierte weiter an der Idee der Brücke und konkretisierte sie für Zufußgehende und Radfahrende. Weitere besprochene Punkte waren die fehlende Wirtschaftlichkeit für die Erschließung des denkmalgeschützten Bestands (Westbahnhof) sowie allgemein die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit des Szenarios. Die Bebauung veränderte die Gruppe, indem sie die von der ersten Gruppe offen gelassene Baulücke nach Süden schloss. Die dritte Gruppe veränderte die nördliche Bebauung erneut, indem sie die Geschosshöhe vereinheitlichte. Außerdem wurde angemerkt, dass auf dem Areal gegenüber der Naumberger Straße ein Parkhaus gebaut werden soll. Im weiteren Verlauf wurde darüber diskutiert, inwiefern Fördermöglichkeiten für das Szenario möglich sind. Die Gruppe sprach sich dafür aus, auch auf soziokulturelle Nutzungen zu achten.

Prozess und Ergebnis Szenario B:





Baulicher Charakter	Gebäudenutzung	Klima und Ökologie	Freiflächen: Nutzung und Qualität	Mobilität
Max. 7 Geschosse	Wohnen + Gewerbe	Hohe Dichte Wenige Verdichtung	Platz für Kultur/ Cafés	Wasserturm als Wendehammer
Kontorhaus beachten				
Erhalt Eichen bei Kontorhaus				
Stufung bei Hochhäusern	Soziokultur	Kaltluftprozessraum erhalten Ventilationsbahn	Trinkwasserbrunnen	Wo parken Autos?
Nördliche Bebauung fehlende Grünflächen	Sanierung Westbhf. Mit soz. kult. Projekten			
Nördliche Bebauung zu hoch		Animal Aided Design		
„mittige“ Bebauung interessant		Verdunstungsfläche und Blühwiese	Sanitäre, barrierefreie Anlagen	An- und Zulieferung
„massive“ Blöcke		Fassaden- und Dachbegrünung		Parkhaus bei Plagwitzer Höfe
Fehlender Abschluss		Wenn Grünfläche (südl.) → Verfall ? von Westbahnhof		Quartiersgarage
Baulücke nach Süden schließen				

Finanzierung/ Wirtschaftlichkeit	Umsetzungsstrategie	Übereinstimmung Stadtratsbeschluss	Sonstiges
Bürger/-innen helfen bei der Finanz. für Erschließung	Flächentausch	Größtenteils gegeben	Brücke zur Thüringer Str.
Nördl. Bebauung bis 6 Geschosse wirtschaftlich			
Finanzierung/ Erschließung nicht wirtschaftlich	Baugruppenprojekte	Nahe an BUND-Petition	Fußgänger/-innen Brücke
Kosten für südliche Grünfläche → wer übernimmt diese?	Konzeptvergabeverfahren		
Fördergelder?? Denkmalsanierung	Modellprojekt für klimagerechte Sanierung		Umsetzung Brücke realistisch?
Fördergelder Grünflächen Zuschüsse Sozialwohnungen	Südl. Grünfläche soll an Stadt gehen		



### Szenario C

Die erste Gruppe passte den Vorentwurf dahingehend an, dass in einem ersten Schritt die Grünelemente (ursprünglich Papierbäume) durch maßstabsgerechtere Schaumkugeln ersetzt wurden, welche die Bestandsbäume sowie die gewünschte Neupflanzung präzisiert darstellte. Diese Grünelemente wurden in ihrer Funktion konkretisiert und stellen Elemente zur Förderung des Artenschutzes, eines angenehmen Mikroklimas und somit der Aufenthalts- und Erholungsqualität bei gleichzeitiger Schaffung und von naturräumlichen Habitaten dar. Zudem wurde die Bestandsstruktur mit orangenen Bauklötzen gesetzt und in diesem Zug über die Nutzungsbelegung gesprochen. Festgehalten wurde, dass in diesem Szenario eine Wohnnutzung ausschließlich im nördlichen Bestandsgebäude sowie im selbstgenutzten Wohnhaus im nördlichen Bereich vorgesehen sei. Alle anderen Bestandsstrukturen sollen (denkmalgerecht) saniert werden und in Synergie mit den Bürgerprojekten mit einer soziokulturellen Nutzung belegt werden. Als einzig neu vorgeschlagene Struktur wurden kleine Baukörper mit sehr geringer städtebaulicher Körnung vorgeschlagen, die als ggf. flexible oder temporäre „fliegende Bauten“ betrachtet werden und ebenfalls eine soziokulturelle Nutzung beinhalten sollen. Sie wurden mit kleinen rosafarbenen Klötzen im Modell im Bereich des Wasserturms verortet. Die darauffolgende Gruppe ergänzte diesen Bebauungstyp im südlichen Bereich des Betrachtungsgebiets. Zudem wurde eine Brücke für Fuß- und Radverkehr im südlichen Bereich ergänzt.

### Prozess und Ergebnis Szenario C:



#### Szenario C

Baulicher Charakter	Gebäudenutzung	Klima und Ökologie	Freiflächen: Nutzung und Qualität
Bestand-Sanierung	Lokschuppen / Wohnbau-Ökostriebe	Naturbauloch (siehe Bestandsplan)	flexible Anlagen, soziokulturelle Nutzung
Charakter passend, weil Erweiterung 300t	Wohnen im Norden	Ökologische Nutzung (siehe Bestandsplan)	PARADISE FREIE SONNENRÄUMEN IN KOOPERATION MIT ÖKOLOGISCHEN FORSCHUNGS-GRUPPEN
nicht urban	Wohnen im Bestand	Wiederholung	TRINK-WASSER
historischer Bestand nicht beachtet nur bedingt	Wohnungsbau im Bestand	WIESEN REPLANTIEREN BÄUMPFLEGE	Freiflächen, die genutzt werden können (siehe Bestandsplan)
"Sommerlösung"	soziokulturelle Nutzung als "Auffangbecken"	NACHHALTIGKEIT	GRÜNE QUARTIER
Verlängerung südliches Sozial	Individualisierung durch Öko-Strategie		NACHBARSCHAFT-INITIATIVEN
			Wohnungsdichte !!
			Lärmgürtel Bahnlinie !!!
			Portaufwertung
			soziale Flächenanreicherung (Ausschluss/Anschluss)
			Lärmminderungsmaßnahmen durch Bestandsplanung

Mobilität	Finanzierung / Wirtschaftlichkeit	Umsetzungsstrategie	Übereinstimmung Stadtratsbeschluss	Sonstiges
ESCHLEIFEN-VERBODEN	sozialökologische	Wirtschaftlichkeit Flächenkausch	kein pfändertes Wohnen	entspricht der Petition der BUND
Brücke - West	sozialökologische Fördermittel	Energie	sozialer Wohnungsbau am Norden	
ÖPNV-Potential	sozialökologische Fördermittel	Konzeptverfahren "Doku"	keine EG-Leiden	
Stadt als Träger	sozialökologische Fördermittel	Vollentscheidung LEWO	Verstärkt städt. Baufeld	
Architektur / Süd	sozialökologische Fördermittel	Struktur durch Anwesenheiten / Wohnweise	Sonstiges im Lastschrift	
Entwicklung von Antennensysteme?	sozialökologische Fördermittel	Beteiligung der Hausbauverbände		

Baulicher Charakter	Gebäudenutzung	Klima und Ökologie	Freiflächen: Nutzung und Qualität	Mobilität
Denkmalsanierung	Lokschuppen / Wasserturm Gewerbe	Naturschutz (Eidechse, Wechselkröte, ... (+)	Flexible Anlagen soziokulturelle Nutzung	Erschließung ja, aber bedarfs-gerecht
Charakter passend, weil 380.1	Wohnen im Norden (Diskussionsbedarf)	Regenwasserverdunstungsflächen (+)	Barrierefreie Sanitäranlagen in Kooperation mit Ökoclocus/ Kompost-toiletten	Brücke → West
Nicht urban	Gewerbe im Bestand	Verschattung (+)	Trinkwasser Freiflächen als Antwort auf Wohnungsnot	ÖPNV-Potential nicht genutzt! Gegen Mobilitätswende
„Sommerlösung“	Wohnungsfrage nicht an diesem Ort	Wiesen Bepflanzungen Baumpflege	Gemeinschaft Kreative Freiräume für alle erhalten!	
Historischer Bestand <del>nicht</del> beachtet nur bedingt	Soziokulturelle Nutzung als „Auffangbecken“ (+)	Nachhaltigkeit	Nachbarschaftsinitiativen Wohnungsdruck !! (+)	Autofreiheit/ Erschl. Schuppen (Diskussionsbedarf)
Verlängerung südlicher Sockel offen? (Diskussionsbedarf)	Individualisierung durch „tiny“ Strukturen (Diskussionsbedarf)		Lärmschutz Bahntrasse     (-) Parkaufweitung (+)	Erschließung von Antonienbrücke
Ist lediglich erweiterter Park	Wohnungsdruck !! (-)		Adäquate Freiflächenverw. (Aufenthalt/ Artenschutz)	
			Lärmimmission bleibt/ Potential durch Gestaltung	

Finanzierung/ Wirtschaftlichkeit	Umsetzungsstrategie	Übereinstimmung Stadtratsbeschluss	Sonstiges
Soziokulturelle Fördertöpfe	Wirtschaftlichkeit Flächentausch (+) (Diskussionsbedarf)	Kein gefördertes Wohnen	Entspricht der Petition der BUND
Denkmalsanier. durch Fördermittel	Enteignung	Sozialer Wohnungsbau am Norden	
Einseitige Erschließung teuer	Konzeptverfahren „Wohnen“	Keine EG-Läden	
	Vollentschädigung LEWO Struktur durch Ausschreibungen/ Wettbewerbe	Verzicht südl. Baufeld (Häkchen)	
	Beteiligung der Umweltverbände	Soziokultur an Ladestraße (Häkchen)	

**Top 6 – Verabschiedung und Ausblick über nächsten Workshop durch Moderation**

Im nächsten Workshop, der am **(ACHTUNG NEU!) Montag, den 08. April 2024** stattfindet, wird es unter anderem um die Weiterentwicklung der Szenarien in Form einer Textarbeit gehen.

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











