



2. Workshop im Beteiligungsprozess, 09.11.2023

Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil/ West



Herzlich willkommen!



Stadt Leipzig in Kooperation mit:





Begrüßung

Fritjof Mothes

Moderator, StadtLabor

Team:

Toni Rothfuss, Christopher Depel, Ben Jürgensen





Begrüßung

Christina Neddens

Stadtplanungsamt Stadt Leipzig

André Jaschke

LEWO AG, Projektsteuerung





Was Sie heute erwartet

- Rückblick letzter Workshop, Protokoll und Rückmeldungen
- Vorstellung und Haltungen – was macht den Bürgerbahnhof aus
- Informationen und Diskussion zu aufgeworfenen Fragen
- Vertiefung zu Baurecht, Denkmalschutz, Grünraumversorgung
- Konkretisierung der Inhalte und Ausblick auf kommende Workshops

Dauer bis ca. 20.00 Uhr, danach Ausklang und individuelle Gespräche

Struktur des Beteiligungsverfahrens





Kurze Vorstellung (Name, Institution)

+ Frage:

**Was macht die Besonderheit, den
Charakter des Bürgerbahnhofs aus?**





Sequenz 1:

Verschiedene Informationen zu Fragen aus dem letzten Workshop





Sequenz 1:

Verschiedene Informationen zu Fragen aus dem letzten Workshop:

Thema Flächen

Cordula Schwappach

Stadtplanungsamt Stadt Leipzig



Erinnerung: Um welche Flächen geht es?



Begriffsklärung: Bereiche



Begriffsklärung: Bebauungspläne



Nordteil

- Fläche aus Entwurf von 2021
- Bebauungsplan Nr. 380.1
- Keine Fortführung, sondern Aufteilung

Nordteil/Ost

- Entstand aus Teilung in 2022
- Bebauungsplan Nr. 380.1 – Nordteil/Ost
- Heutige Flächeneigentümerin: Stadt Leipzig
- inkl. Bürgerprojektflächen
- Abschluss durch Stadtrat geplant für 1. Quartal 2024

Nordteil/West

- Bebauungsplan Nr. 380.2 – Nordteil/West
- Heutige Eigentümerin: LEWO AG
- 2023: Moderierter Beteiligungsprozess mit Workshop-Terminen



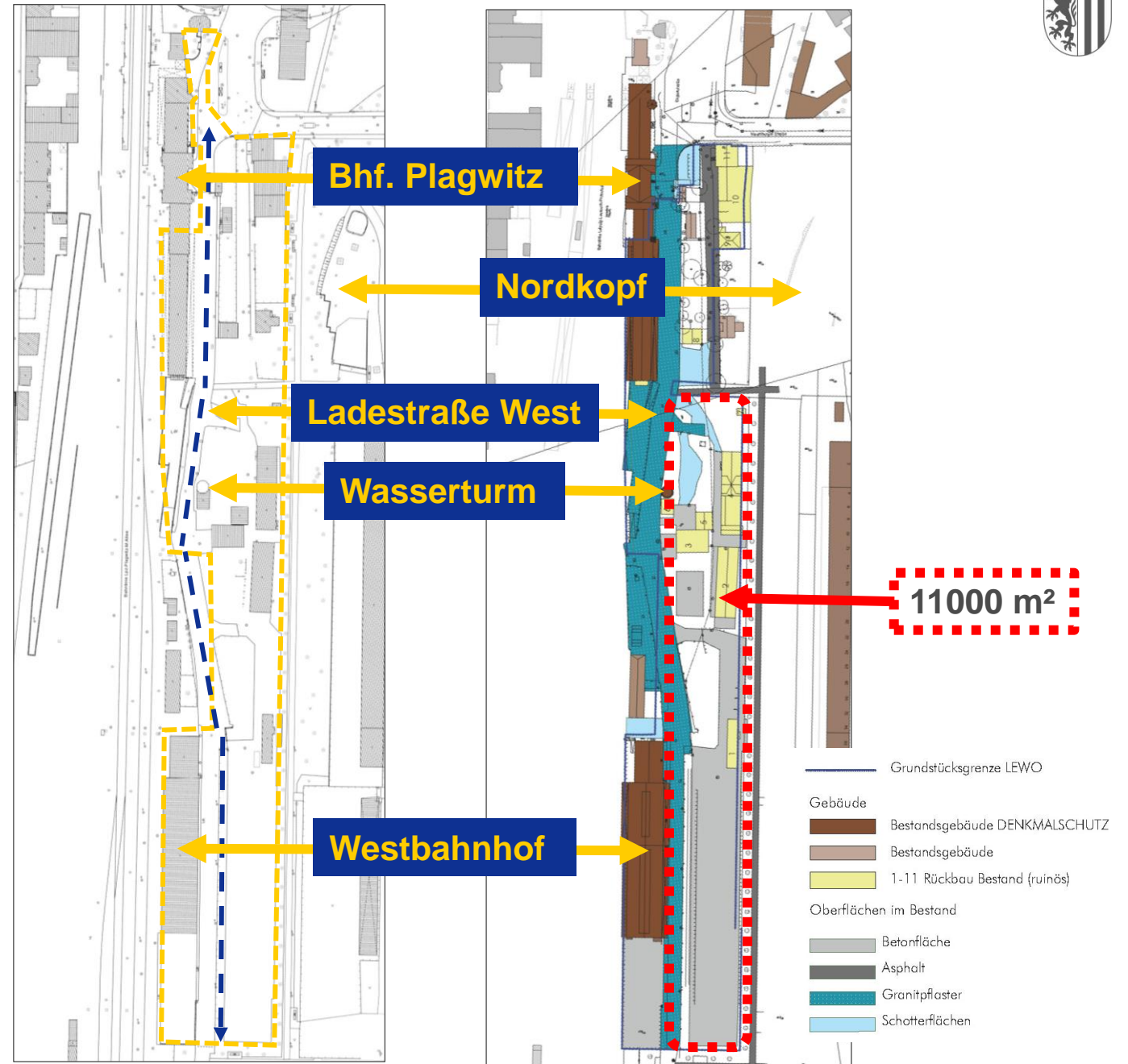
Bereich Nordteil / West (380.2)

Daten

- 23.636 m² (rd. 2,4 ha)
- Länge der Fläche: rd. 460 m
- Breiteste Stelle: rd. 60 m

Ist-Zustand

- Bebaute Fläche (Abbruch und Bestand): 5543 m² (rd. 23 %)
- Versiegelte Fläche (Beton, Asphalt, Granit, Schotter): 13.706 m² (rd. 58%)
- **Insgesamt aktuell versiegelt: rd. 80%**
- Fläche südlich des Nordkopfs und östlich der Ladestraße: **rd. 1,1 ha**





Sequenz 1:

Verschiedene Informationen zu Fragen aus dem letzten Workshop:

Thema Eigentum

Cordula Schwappach

Stadtplanungsamt Stadt Leipzig



Eigentum Flächen



Legende

Eigentum von ...



Stadt Leipzig



Bahn



LEWO



Private, Unternehmen ect.



Kirche

Stadt Leipzig Stadtplanungsamt Stand: 10/2023





Sequenz 1:

Verschiedene Informationen zu Fragen aus dem letzten Workshop:

Altlasten

Cordula Schwappach

Stadtplanungsamt Stadt Leipzig

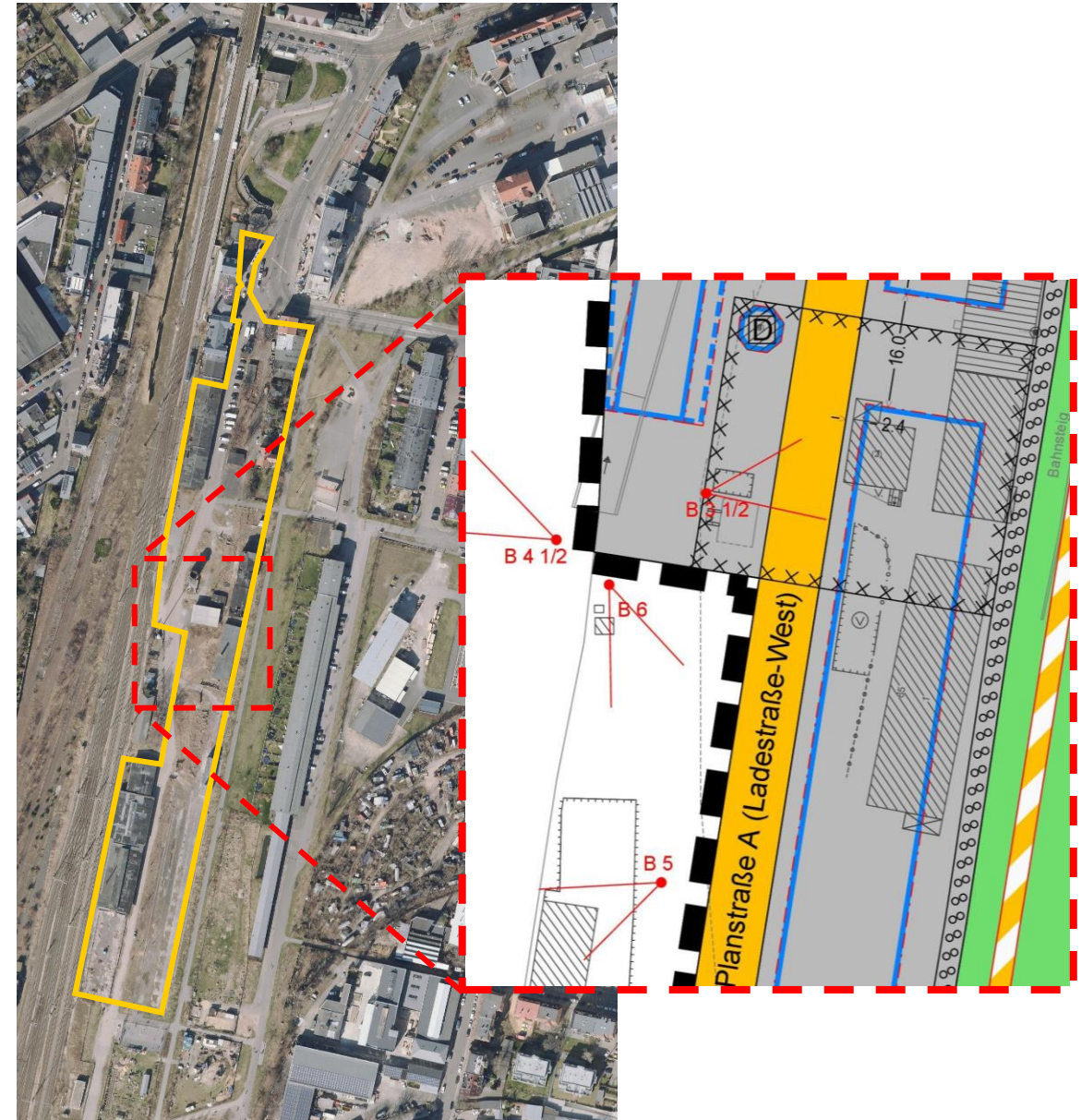


Altlasten

Aus Gutachten zu 380.1 („Nordteil“)

Bei der Entwicklung des Plangebietes besteht folgender Handlungsbedarf:

- Für die als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Straße ausgewiesenen Flächen sind Tiefbauarbeiten durch einen anerkannten, unabhängigen Fachgutachter für Altlasten und Abfall zu überwachen und baubegleitend zu untersuchen.
- Für die künftig unversiegelten Freiflächen ist eine fachgutachterliche Bodenbewertung durchzuführen.
- Im Falle einer Umnutzung der Bestandsgebäude zu einer sensiblen Nutzung (Wohnen, Kindergarten) ist eine gutachterliche Bewertung und Gefährdungsabschätzung für die Gebäude erforderlich.
- Zur Fortführung des Grundwassermonitorings im Bereich des rückgebauten Ölbunkers sind die Grundwassermessstellen B 3/1, B 3/2, B 4/1, B 4/2, B 5, B 6 zu erhalten und ihre Zugänglichkeit ist zu sichern.





Sequenz 1:

**Verschiedene Informationen
zu Fragen aus dem letzten Workshop:**

Vertragliche Grundlagen

Cordula Schwappach

Stadtplanungsamt Stadt Leipzig



Städtebauliche Vereinbarung "Güterbahnhof Plagwitz" (2013)

- 2012 - Beschluss zur Aufstellung des B-Plans 380 auf Grundlage des Rahmenplans von 2011 in der Ratsversammlung
- 2013 - Beschluss der städtebaulichen Vereinbarung in der Ratsversammlung

Auszug aus der städtebaulichen Vereinbarung:

Gemeinsames Ziel der Stadt und der DB SImm ist die:

- 🕒 Entwicklung der vorgenannten Flächen als Bau- und Grünflächen,
- 🕒 Erschließung der angrenzenden Stadtteile,
- 🕒 Stärkung der Entwicklungschancen der Flächen und des Umfeldes.

Die Rahmenplanung präzisiert die Umsetzung der im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (SEKo) (Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBIV-1595/09 vom 20.05.2009) und im Konzeptionellen Stadtteilplan Leipziger Westen (Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-389/10 vom 19.05.2010) verankerten Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung der Vermarktungs- und Entwicklungsinteressen der DB SImm. Um in den nächsten Jahren weite Teile des Areal als Landschaftsraum für die Öffentlichkeit erschließen zu können, sind die dafür notwendigen Aufgaben nur in Arbeitsteilung zwischen Bahn und Stadt lösbar.

Dem beigefügten Vertragsentwurf vorausgegangen waren mehrjährige Gespräche über eine konsensfähige Zielsetzung und die entsprechenden Verfahrensmodalitäten. Der vorliegende Vertragsentwurf enthält Regelungen zu folgenden Punkten:

- 🕒 Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens,
- 🕒 Verfahrensregelungen zur Klärung der Bodenbeschaffenheit / Altlastenuntersuchen,
- 🕒 Verfahrensregelungen zur Vorbereitung der Grundstücksübertragung,
- 🕒 Regelungen zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken,
- 🕒 Gestattung von Vorbereitungsmaßnahmen, Betretungsrechten,
- 🕒 Regelungen zur Einsichtnahme in Gutachten und Unterlagen,
- 🕒 Informationspflichten,
- 🕒 Haftungsausschlüsse.





Sequenz 1:

Verschiedene Informationen zu Fragen aus dem letzten Workshop:

Grunderwerb

Cordula Schwappach

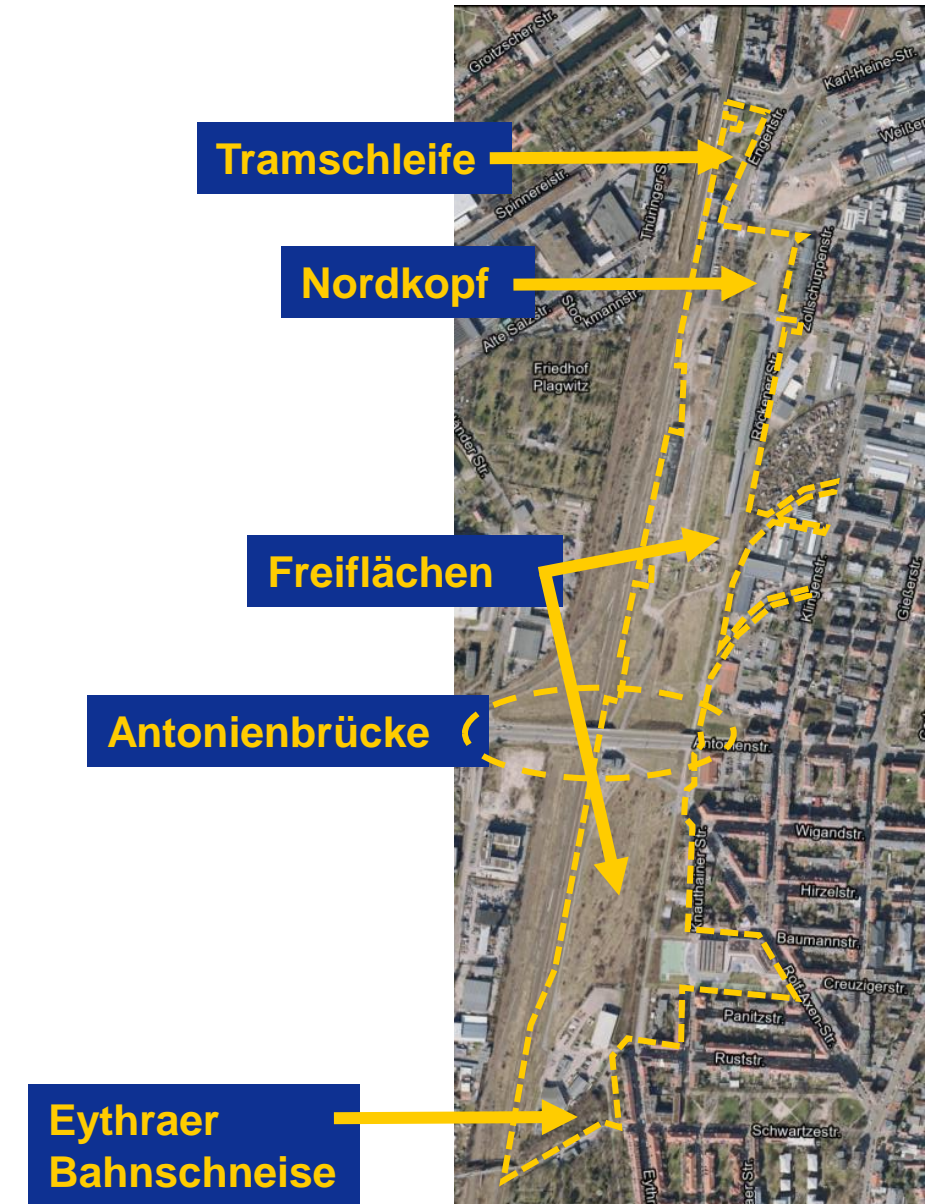
Stadtplanungsamt Stadt Leipzig



Grunderwerb der Stadt Leipzig (ab 2013)

Kostenaufstellung Grunderwerb durch Stadt Leipzig:

- fünf einzelne Kaufvorgänge seit 2013
- Insgesamt rd. 741.000€
- für Flächen in fünf Bereichen (Tramschleife, Nordkopf, Freiflächen nördlich und südlich der Antonienbrücke, Flächen für die Antonienbrücke, Eythraer Bahnschneise)
- durchschnittlich pro Quadratmeter rd. 5,80 €
- die bekannten rd. 346.000 € stellen einen richtigen, aber unvollständigen Betrag dar. Dieser Betrag war nur der Kaufpreis in einem der fünf Kaufvorgänge





Sequenz 1:

**Verschiedene Informationen
zu Fragen aus dem letzten Workshop:**

Stellungnahmen zum B-Plan 380.1

Cordula Schwappach

Stadtplanungsamt Stadt Leipzig



Auswertung Stellungnahmen zum B-Plan 380.1



...im Hinblick auf ihre Relevanz für 380.2

Inhalte der Stellungnahmen nach Institution bzw. Vereinen sortiert:

- TÖB: Zustimmung, teils unter Hinweisen auf die eigenen Belange
- Naturschutzverbände: Ablehnung mit Begründung u.a. durch Artenschutz, Klimaschutz, Flächenverbrauch, übergeordnete Planwerke

Inhalte der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gegliedert nach Themen:

- Schaffung von Orten für Freizeitaktivitäten wie Sport oder Musik
- Verbesserung der Grünflächenausstattung
- Hinweise auf stadtklimatische Aspekte
- Hinweise auf den Charakter des Gebiets
- Wunsch nach keiner Veränderung
- Hinweise zur künftigen Bebauung (inkl. Stellungnahme LEWO)

■ ...

Moderierter Beteiligungsprozess „Grüner Bahnhof Plagwitz“ Stand November 2023

Auswertung Stellungnahmen zum B-Plan 380.1 (Entwurf)

Zielstellung

Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen dargestellt, die für die Konzeptentwicklung der Flächen entlang der Ladestraße-West (Flächen des 380.2) von Bedeutung sein können. Die Inhalte wurden den Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan 380.1 (Entwurf) entnommen. In Bezug auf Behörden und die Deutsche Bahn wurde auf Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Planungsprozess zurückgegriffen.

Auszüge Stellungnahmen Träger öffentliche Belange (TÖB)

Eingereicht von	Inhalt	Eigene Notizen
DB	Zustimmung zum Bebauungsplan unter Bezugnahme auf: <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Erreichbarkeit und Durchfahrt für bahntechnischen Anlagen entlang Gleise/ Ladestraße West für LKVs - Gewährleistung eines uneingeschränkten Wegerecht zu allen Gebäuden und Funktionsanlagen - Bauliche Auflagen im Zuge der Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude (z.B.: Kürzung Dachüberstände) - Keine Entwässerung auf Bahnflächen, keine Versickerung in Gleisnähe - Neuanschluss der Anliegenden Bahnfunktionsflächen beachten - Keine Park-, Halteverbote für Fahrzeuge der DB - Beachtung der Sicherheit der Bahnanlagen bei Anpflanzungen an Gleisen, Beachtung Mindestabstände zur Gleismitte (Sträucher 8 m, Bäume 12 m) - Einfriedungen entlang der Gleisanlagen erforderlich - Zustimmung zur Überbauung des Weges durch Quartiershaus - Geplanter Ersatz und Änderung des Standorts der bestehenden Trafo-Station durch kleinere Anlage - Freistellung der Entwicklungsflächen von Bahnbetriebszwecken ist durch Projektentwicklerin zu verfolgen 	
Eisenbahnbundesamt	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Verhindern von Beeinträchtigungen der bahntechnischen Anlagen durch Neubauten - Einklang der Nutzung und Bebauung mit bahnbetrieblichen Zwecken 	

1

Eingereicht von	Inhalt	Eigene Notizen
	gesamten Bereich	
MDV	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute ÖPNV-Anbindung im nördlichen Abschnitt - Abnehmende Versorgung nach Süden 	
Netz Leipzig	<ul style="list-style-type: none"> - Beachtung Trafostation der DB an der Ladestraße West - Vorhandene Anbindepunkte für Stromversorgung an der Naumburger Straße 	

2

Eingereicht von	Inhalt	Eigene Notizen
	(Sachverständigenrat und Sachverständigenrat) <ul style="list-style-type: none"> - Vornehmen einer „behutsamen“ Entsiegelung - Animal Aided Design (Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Hausperling) 	

4



Sequenz 1:

Verschiedene Informationen zu Fragen aus dem letzten Workshop:

Verkehrssicherungspflicht

André Jaschke

LEWO AG





Verkehrssicherung

Hintergründe

Nach Übernahme des Geländes von LEWO im Februar 2022 von der Deutschen Bahn war geplant:

- Abriss von Gebäuden war aus Sicherheitsgründen (Einsturzgefahr, spielende Kinder) notwendig
- Abriss wurde ordnungsgemäß bei der Stadt Leipzig angezeigt und genehmigt
- Errichtung von Zaunanlagen an allen Gefahrenpunkten (zu den Gleisen, Fundamenten, Gebäuderesten, Gruben und Schächte usw.)

Im April 2022 erfolgt **Baustopp** durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig

- Einstellen aller Arbeiten auf dem Gelände
- Haftung für alle Schäden / Unfälle / Sicherung liegt bei der Stadt Leipzig (AfU)
- LEWO war / ist bemüht um Sicherung, jedoch keine rechtliche Handhabe



Sequenz 2:

Baurechtliche Fragen

Justiziarin Frau Anja Heidelberger
Rechtsamt Stadt Leipzig

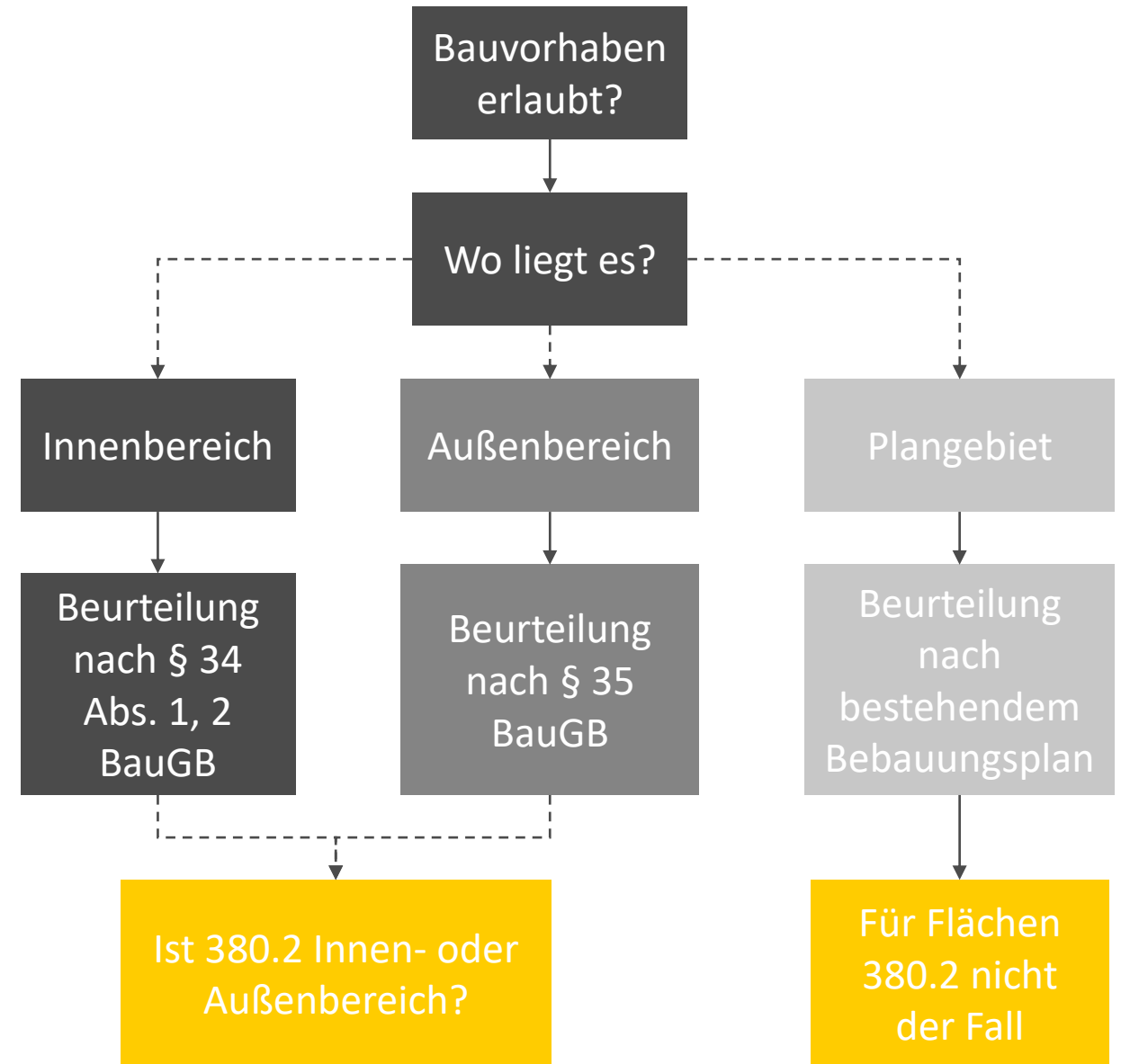


Sequenz 2: Baurecht



Besteht Baurecht?

- Darf heute auf der Fläche des 380.2 gebaut werden?
- Wenn ja, was dürfte gebaut werden?
- Beurteilung fragt zunächst: Wo liegt ein potentielles Bauvorhaben?



Unterscheidung § 34/ § 35 BauGB



- Die Einordnung als Innen- oder Außenbereich ergibt sich aus der tatsächlichen örtlichen Situation, *unabhängig von Grundstücksgrenzen. Die Stadt hat hierbei keinen Ermessensspielraum.*

Kriterien

- Fläche Teil eines **Ortsteils**? Ein Ortsteil ist eine gewachsene Siedlungsstruktur, keine Splittersiedlung
- Fläche Teil eines **Bebauungszusammenhangs**?



Unterscheidung § 34/ § 35 BauGB



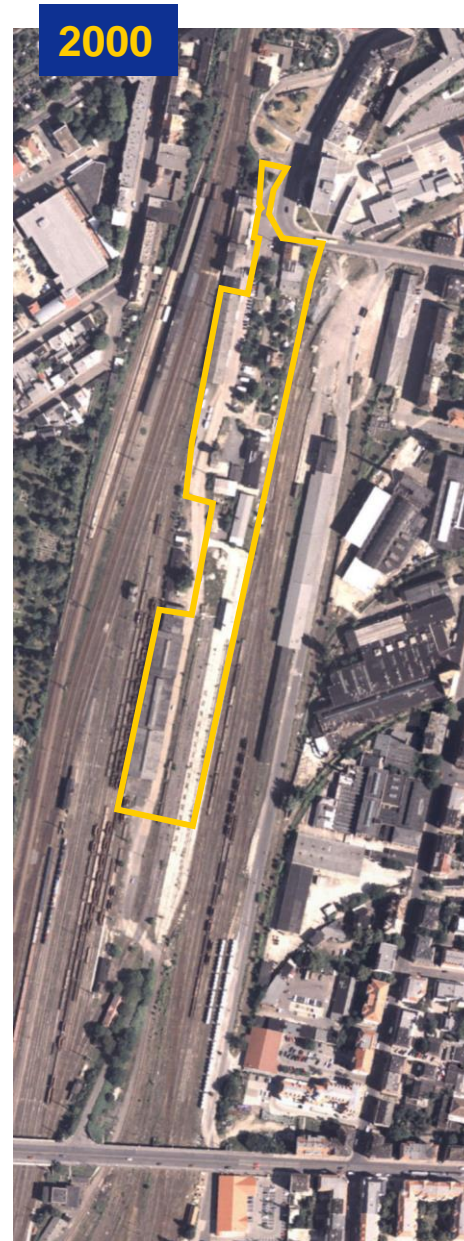
Einschätzung Lage der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Plagwitz im Innen- oder Außenbereich

Aktuelle Rechtsprechung (05.04.2017):

„Mit den Begriffen der „Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen“, und der „Hauptanlagen“ hat der Senat stets und so auch im Urt. v. 30.6.2015 – 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275 Rn. 21, lediglich Hilfskriterien für die maßstabsbildende Kraft von Bauwerken formuliert. *Letztmaßgeblich bleibt, ob die Bebauung geeignet ist, dem Gebiet im Sinne einer nach der Siedlungsstruktur angemessenen Fortentwicklung ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen.*“

Daher prägen auch die vorhandenen Gebäude und auch die (ehemaligen) Lagerflächen (versiegelte Flächen) den Bebauungszusammenhang. Die gelb markierten Flächen befinden folglich im „Innenbereich“.

Hinweis: Genehmigung der **Bürgerprojektlflächen und Wohnen in der Rökener Straße** erfolgte nach § 34 BauGB.



Unterscheidung § 34/ § 35 BauGB



vor 1995

Ansicht Güterbahnhof Plagwitz Richtung Westen zur
Spinnerei

2002



Ansicht Güterbahnhof Plagwitz Richtung Süden

2022



Ansicht Güterbahnhof Plagwitz Richtung Westen

2023



- Ansicht Plagwitzer Bahnhof nach Norden (links) und Süden (rechts)

Schlussfolgerung

- Die Flächen des 380.2 liegen im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB

Beurteilung eines Vorhabens nach § 34



Wie sähe ein erlaubtes Bauvorhaben aus?

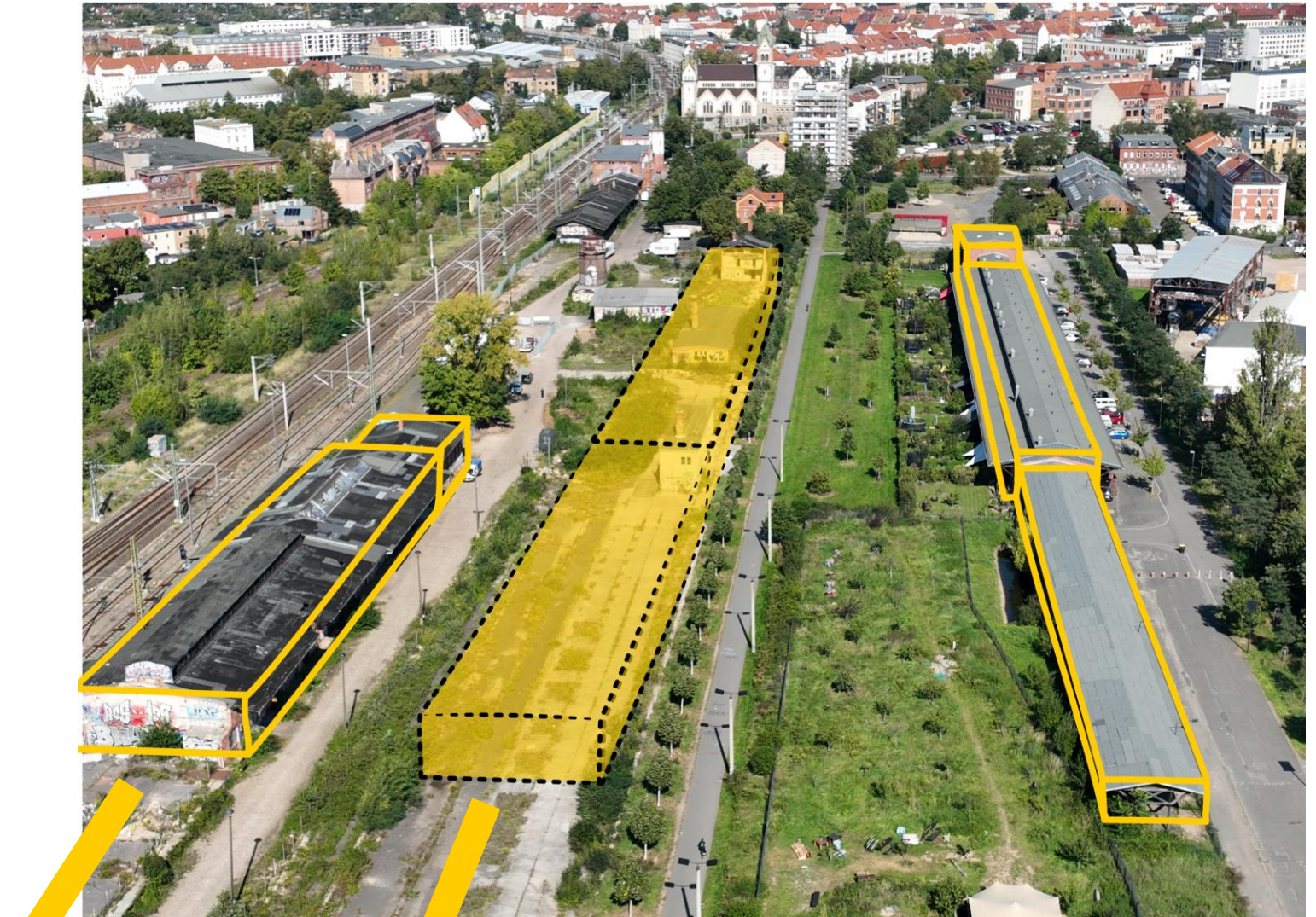
§ 34 BauGB:

(1) „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art** und **Maß** der baulichen Nutzung, der **Bauweise** und der **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“

- Die Liste der Kriterien ist abschließend.
- Die „nähere Umgebung“ ist ein undefinierter Rechtsbegriff.
- Radien der näheren Umgebung können je nach Bebauung, Auswirkung und Merkmal unterschiedlich groß sein.

Schlussfolgerung

- Aktuell zulässige Bebauung: Orientiert sich in der Kubatur und Nutzung an der Umgebung



Bürgerprojekte

Erforderlichkeit eines Bebauungsplans?



- Nicht erforderlich sind nur Bauleitpläne, ohne positive städtebauliche Planungskonzeption und zur Verwirklichung planungsfremder Ziele (Stichwort "Verhinderungsplanung")
- Aufstellung eines B-Plans ist hier für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich
- Aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich heißt kein Bebauungsplan aber auch nicht im Ergebnis "nur Grünflächen".







Ausblick und nächste Workshops:

Nächster Termin (3. Workshop):

Donnerstag, 07. Dezember 2023





Ausblick und nächste Workshops: Termine im Jahr 2024:

4. Workshop: Montag, 29. Januar 2024

5. Workshop: Mittwoch, 06. März 2024

Reservetermin: Donnerstag, 11. April 2024



Verabschiedung und Ausblick

Fritjof Mothes

Moderator, StadtLabor

Christina Neddens

Stadtplanungsamt Stadt Leipzig





Alle Informationen auf:

www.leipzig.de/gruener-bahnhof-plagwitz



Ihr Suchbegriff, Schlagwort, ... Suche starten

- Bürgerservice und Verwaltung
- Jugend, Familie und Soziales
- Freizeit, Kultur und Tourismus
- Wirtschaft und Wissenschaft
- Bauen und Wohnen**
- Umwelt und Verkehr

Sie sind hier: Startseite / Bauen und Wohnen / Stadtentwicklung / Projekte / Grüner Bahnhof Plagwitz

Entwicklung des Grünen Bahnhofs Plagwitz



Luftbild des Grünen Bahnhofs Plagwitz
© Stadt Leipzig

- Startseite Leipzig.de
- Bauen und Wohnen
- Stadtentwicklung
- Projekte

Grüner Bahnhof Plagwitz



www.amselweg-leipzig.de

Öffentliche Auftaktveranstaltung

Für Dienstag den 29. August 2023 ab 18:00 Uhr, **Schule am Grünen Gleis** (Zugang über die Baumannstraße 13/Rolf-Axen Straße) lädt das Stadtplanungsamt alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zur öffentlichen Auftaktveranstaltung ein.

Im Anschluss soll der Beteiligungsprozess im Workshop-Format fortgeführt werden. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe werden über diese Projektseite kontinuierlich eingestellt werden.

In den Beteiligungsprozess eingebunden werden sollen neben gelosten Interessenten unter anderem Vertreterinnen und Vertreter des NutzerInnenrats der Bürgerprojekte, Naturschutzverbänden, Initiative Bürgerbahnhof Plagwitz, Nachbarn, Politik, Wirtschaft, Soziale Wohnungswirtschaft, Stadtumbaumanagement, Kreativbereich.

Anmerkung: Ursprünglich war die Veranstaltung im Westbahnhof Leipzig geplant und angekündigt. Unter anderem aufgrund der erwarteten großen Resonanz wurde die Veranstaltung jedoch in die Aula der Schule am Grünen Gleis verlegt. Wir bitten dies zu beachten.

Vorlesen



Bitte beachten Sie unseren [Datenschutzhinweis](#).

KONTAKT

Stadtplanungsamt
Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 4 - 6
04109 Leipzig

E-Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de
Fax: 0341 123-4825
Internet: www.leipzig.de/stadplanung

DOWNLOAD

Bebauungsplan Nr. 380.1 'Grüner Bahnhof Plagwitz - Nordteil', Planzeichnung
PDF, 4 MB

Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 380



Stadt Leipzig in Kooperation mit:





Kontakt Stadtplanungsamt:



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Stadtplanungsamt
04092 Leipzig

Tel.: +49 (341) 123-4820
Fax.: +49 (341) 123-4825

www.leipzig.de



Kontakt Moderation:

StadtLabor

Fritjof Mothes

StadtLabor
Hinrichsenstraße 3
04105 Leipzig

Tel.: +49 (341) 21 11 800

E-Mail: moderation-plagwitz@stadtlabor.de