



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Beteiligungsprozess „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil/West“

3. Workshop am 8. Dezember 2023



**Dokumentation
des 3. Workshops**

**Schule am grünen Gleis
Leipzig**

- Datum, Zeit:** 7. Dezember 2023, 17.00 Uhr bis ca. 20.00 Uhr
- Ort:** Schule am Grünen Gleis, Baumannstraße 13, 04229 Leipzig
- Teilnehmende:**
(33/47 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: Johannes Dohmen (Amt für Umweltschutz)
- Eigentümer (3/3 anwesend):**
André Jaschke (Projektentwickler LEWO AG/enersyngy)
Anton Wolter (Flächeneigentümer LEWO AG)
Wilfrid Grünert (Grundstückseigentümer, Selbstnutzer)
- Stadtratsfraktionen (3/6 anwesend):**
Kristina Weyh (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)
Uwe Bütow (Fraktion AfD)
Dr. Benjamin Schulz (SPD)
- Stadtbezirksberäte (1/2 anwesend):**
Claudia Scholz (SBB Südwest, Die LINKE)
- 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 (7/7 anwesend):**
Toralf Zinner (Nutzerrat)
Ulrike Jurrak (SUM Leipziger Westen)
Agnes Reuter (Bürgerflächen/Heiter/Wolkig etc.)
Betty Gruender (Senioren Haus d. Begegnung)
Monique Dolata (Vertreterin Hildegarten)
Felicitas Geidel (Vertreterin Hildegarten)
Michael Berninger (Obstgarten Initiative)
- Anlieger und Nachbarn (1/5 anwesend):**
Prof. Thomas Amling (Anwohner Klingenstrasse)
- 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 (6/12 anwesend):**
Melle Mendikowski (Geloste Bürger*in Plagwitz)
Heike Weiss (Geloste Bürgerin Plagwitz)
Marcel Langer Vertr. Für Carolin Haugg (Geloste Bürgerin Kleinzschocher)
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 (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 2. Workshop

- Informationen über die Struktur des 3. Workshops, Bereitstellung der Dokumentation des 2. Workshops und Ausstellung, Ausblick auf die weiteren Termine
- Vorstellung der neuen Teilnehmenden

Top 3 – Update: Gefahren und Sicherungen auf dem Gelände der LEWO AG

- Informationen über den aktuellen Stand der Sicherungsmaßnahmen

Top 4 – Geschichte des Plagwitzer Bahnhofs (Bürgerinitiative)

- Entwicklung der Freiflächen in den letzten 100 Jahren

Top 5 – Exkurs: Bahnwaggon auf dem Gelände der Bürgerinitiative

- Hintergründe und Kritik zu der Beschaffung eines Bahnwaggons
- Diskussion

Top 6 – Denkmalschutz und Erhalt

- Informationen darüber, wie mit dem Bestand umgegangen werden kann
- Mögliche Nutzungen und Finanzierungsmöglichkeiten
-

Top 7 – Präsentation zu Frei- und Grünraum

- Privates-, Wohnungsnahe- und Siedlungsnahes Grün
- Gesamtstädtischer Blick

Top 8 – Stadtklima im gesamtstädtischen Kontext

- Kaltluftprozessräume

Anlagen:

Mitschriften und Hinweise sowie Fotos aus dem 3. 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 : Rene Schindler – FOTOGRAFIE

Top 1 – Begrüßung

Die Moderation, das Stadtplanungsamt und die LEWO begrüßen alle Teilnehmenden. In diesem dritten Workshop soll miteinander diskutiert sowie Inputs in Form von Präsentationen gegeben werden. Dabei geht es heute neben Informationen zu aufgeworfenen Fragen aus dem vergangenen Workshop vor allem um die Frei- und Grünraumversorgung in Plagwitz sowie das Stadtklima aus einem gesamtstädtischen Kontext. Zu diesem Termin wurde zudem ein geschichtlicher Rückblick von Seiten der Bürgerinitiative vorbereitet. Ein weiterer Themenpunkt wird ein Update zu der Sicherung und den Gefahren der aktuell verfallenden Bestandsgebäude sein.

Top 2 – Veranstaltungsablauf, Einführung und Rückblick zum 2. 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 ob es Fragen, Vorschläge oder Anmerkungen zu dieser gibt. Dies ist nicht der Fall.

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 Workshop-Veranstaltung als Ausstellung an den Raumwänden aus.

Top 3 – Update: Gefahren und Sicherung auf dem Gelände der LEWO AG

Die LEWO AG erklärt, dass es durch die halb abgerissenen und verfallenden Gebäude zu Gefahrensituationen auf dem Gelände kommt. Die Verkehrssicherheit würde von der LEWO AG gerne hergestellt werden, es wird ihr aktuell jedoch aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens zum Thema Artenschutz noch untersagt. Nach dem letzten Workshoptermin gab es ein gemeinsames Treffen der LEWO und dem Stadtplanungsamt mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege. Die dabei besprochene temporäre Lösung, durch Zaunanlagen die Löcher und Gruben absichern, ist jedoch auch aufgrund von Krankheitsfällen noch nicht final abgestimmt worden. Bei den vorgesehenen Zaunanlagen handelt es sich nicht um Bauzäune, sondern fest installierte Stabgitterzäune. Diese sollen einen permanenten Schutz gewähren, da Bauzäune in der Vergangenheit nicht lange vor Ort blieben.

An dieser Stelle wird die Frage aufgeworfen, ob in den Gebäuden aktuell wohnungslose Menschen schlafen. Nach Kenntnis einiger Teilnehmenden ist das ab und zu der Fall. Die LEWO wird gebeten, sensibel mit den Menschen umzugehen und Hilfe anzubieten. Seitens des Stadtplanungsamtes wird auf die Wohnungsnotfallhilfe des Sozialamtes der Stadt Leipzig hingewiesen, welches Wohnungslosen Unterstützung anbietet. Weitere Informationen dazu finden sich hier: <https://www.leipzig.de/news/news/winterprogramm-zur-notunterbringung-von-wohnungslosen-menschen>

Die Moderation macht in der Zusammenfassung noch einmal deutlich, dass es sich bei der Umzäunung um eine möglichst gebäudenaher Umzäunung handelt, der größte Teil der Fläche bleibt frei.

Top 4 – Exkurs: Geschichte der „Platte“ (Bürgerinitiative Bürgerbahnhof Plagwitz erhalten)

Nach den Darstellungen und Diskussionen zur baurechtlichen Einordnung des ehemaligen Güterbahnhofs und der Bebauung im zweiten Workshop wurden von Seiten der Bürgerinitiative in diesem dritten Workshop über die Geschichte der „Platte“ aufgeklärt. Teil dieser Präsentation (siehe Anlage) sind zahlreiche historische Aufnahmen, bei denen die bauliche Entwicklung des Plagwitzer Bahnhofes zu erkennen sind. Dabei wird deutlich, an welchen Stellen auf dem Gelände einst Gebäude und Anlagen standen und welche dagegen nicht bebaut waren. Aus den gezeigten Bildern geht hervor, dass im Bereich der sogenannten „Platte“ keine Gebäude gestanden haben. Das Gelände der „Platte“ war mit Siloanlagen für Schüttgüter bestanden. Die heute noch vorhandenen Löcher in der Betonplatte zeugen von der Verankerung der Konstruktion. Aus der Runde wird ergänzt, dass es sich in diesem Bereich um sehr massive Betonstreifenfundamente handelt, die auch eine Kranbahn getragen haben. Die neuen Erkenntnisse stellen die erfolgte planungsrechtliche Einordnung in der Sache nicht infrage. Für die Präsentation und Veranschaulichung von neuen geschichtlichen Erkenntnissen wird sich von verschiedener Seite bedankt.

Top 5 – Exkurs: Bahnwaggon auf dem Gelände des Hildegartens

In den Tagen vor dem dritten Workshop wurde im Hildegarten auf bereits vorbereiteten Gleisen ein Bahnwaggon aufgestellt. Von Teilnehmenden wird erklärt, dass es auf bürgerseitiger Initiative über den GleisGrün e.V. gelungen ist, Fördermittel in beachtlicher Höhe für diese Idee zu akquirieren, welche ab Mitte Oktober zur Verfügung standen. Im Anschluss wurde der Transport und die Installation dieses Bahnwaggons auf schnellem Weg realisiert. Aus der Runde kommen zu diesem Thema einige Verständnisfragen auf, wo genau dieser Waggon steht, welche/-r Akteur/-in dafür verantwortlich ist und wie sich die rechtliche Situation um den Bahnwaggon gestaltet.

Von Seiten des Stadtplanungsamts wird dargelegt, dass der Bahnwaggon eine bauliche Anlage darstellt, für den derzeit keine Genehmigung vorliegt. Auch waren die Stiftung „Ecken wecken“ (haftender Vertragspartner für die Bürgerprojektflächen) sowie das Amt für Stadtgrün und Gewässer nicht in die aktuellen Pläne zur Aufstellung des Waggons und das dahinterliegende Nutzungskonzept eingebunden. Inzwischen wurde der Kontakt zwischen den Akteuren und dem Bauordnungsamt unter Beteiligung des Amtes für Stadtgrün und Gewässer und des Stadtplanungsamts aufgenommen. Es wird derzeit geprüft, wie und in welchem Umfang eine Genehmigung des Waggons erfolgen kann. Die Abstimmungen zwischen Verwaltung und den Akteuren wird fortgesetzt.

In diesem Kontext legt das Stadtplanungsamt nochmals dar, dass die Verwaltung insgesamt von dieser Aktion sehr überrascht gewesen sei. Anerkannt wird das Engagement zur Akquisition der Fördermittel und Bereitstellung des Eigenanteils auf bürgerschaftlicher Seite sowie die Logistik und Organisation, um den Wagon im Hildegarten abzusetzen. Aufgrund der fehlenden Kommunikation und Absprachen ist es allerdings auch zu Irritationen gekommen. Bei Kooperation zwischen Bürger/-innenschaft, Politik und Verwaltung braucht es gegenseitige Verlässlichkeit sowie Transparenz in den Handlungen. Daraufhin gibt es eine Diskussion mit Anmerkungen von verschiedenen Teilnehmenden. Es ergeht die Bitte um eine konstruktive Klärung der Lage und kurze Information zum nächsten Termin. Vorgebracht wird abschließend der Hinweis, dass es in diesem Workshopprozess allerdings maßgebend um die Flächen der LEWO geht.

Von Seiten der Moderation wird das Thema an diesem Punkt beendet und in eine Pause übergeleitet.

Pause

Top 6 – Denkmalschutz und Erhalt der nördlichen Ladeschuppen

Da das Thema Denkmalschutz bei der letzten Veranstaltung aus Zeitgründen nicht zu Ende gebracht werden konnte, gibt es dazu bei diesem dritten Workshop noch einmal einen Input von der LEWO AG. Anhand der auf dem Boden liegenden-, sowie auf der Leinwand projizierten Luftbilder wird auf die einzelnen Gebäude eingegangen, bei denen aktuell (in der Einladungserinnerung angekündigte) Sicherungsmaßnahmen getroffen werden mussten. Besonders einsturzgefährdet ist der nördliche Ladeschuppen, an dem bisher bereits direkt nach dem Erwerb 2022 Sicherungsmaßnahmen getroffen werden mussten, da dieser bereits damals in einem sehr schlechten baulichen Zustand war. Insbesondere die tragende Holzkonstruktion ist durch 30 Jahre Durchnäsung komplett verfault. An diesem Gebäude sind in den Tagen vor dem dritten Workshop Teile des Dachs und der Außenwand zur Gleisseite eingestürzt. Die zuvor getroffenen Sicherungsmaßnahmen konnten nicht alle Elemente sichern, jedoch das Schlimmste verhindern. Aktuell werden weitere Maßnahmen getroffen, um weiteren Gefahren vorzubeugen. Bei Besichtigungen vor Ort mit einem Statiker wurde zudem klar, dass alle Sicherungsmaßnahmen nur eine temporäre Wirkung haben und schnellstmöglich eine langfristige Lösung gefunden werden muss.

Daraus folgen aus Sicht der LEWO AG drei grundsätzliche Optionen, wie mit dem Bestand umgegangen werden kann. Die Erste Option wäre die Nicht-Sicherung und der Einsturz der Gebäude. Diese Option steht zwar unter der Auflage das der Eigentümer eine Erhaltungspflicht der Denkmale hat, jedoch ist bei nicht vorhandener wirtschaftlicher Zumutbarkeit als auch bei weit fortgeschrittener Schädigung der Statik und der Tragkonstruktion die Erhaltungspflicht nicht mehr vorhanden. Zweite Option wäre die vollständige Sanierung der Gebäude zu kostendeckenden Mieten (Umlage aller Baukosten), welche jedoch für die Zielgruppe Künstler etc. zu teuer

wäre. Die aus Sicht der LEWO realistischste Option ist eine Sanierung des Bestands sowie eine Umwandlung der Räume in Ateliers zu günstigen Mieten, was jedoch eine Quersubventionierung durch rentierliche Neubauten in einer notwendigen Mindestmenge auf dem Rest des Baugrundstücks erforderlich macht.

Darauf kommen einige Fragen bei Teilnehmenden des Workshops auf. Dabei wird die Frage gestellt, ob das Projekt zwingend aus sich heraus wirtschaftlich sein muss sowie die Anmerkung gegeben, dass Gelder auch aus anderen Projekten kommen könnten. An dieser Anmerkung nach Quersubventionierung aus anderen Projekten und der Notwendigkeit der Gewinnerzielung gab es Kritik von mehreren Teilnehmenden. Gemäß LEWO ist eine Finanzierung aus anderen Projekten finanziell und rechtlich nicht möglich. Dieses wäre auch aus Sicht der anderen Projekte nicht umsetzbar, da man dann dort erhöhte Mieten hervorrufen würde. Außerdem wird gefragt, warum die LEWO AG das Gelände gekauft hat, obwohl sie sich der Zustände der denkmalgeschützten Gebäude bewusst war und nicht genug Mittel für eine Sanierung aufbringen kann. Die LEWO AG erklärt in diesem Zusammenhang, dass zum Zeitpunkt des Erwerbes zum einen ein in Auslage befindlicher Bebauungsplan bestand und zum anderen das Gelände zu weiten Teilen nach §34 bebaubar ist und daher eine Quersubventionierung innerhalb des Projektes als sinnvolle Lösung in Frage kommt. Weiterhin wurde erklärt, dass die projekthaltende Gesellschaft (sowie jede andere Gesellschaft) verpflichtet ist, dass das Projekt bzw. eine GmbH keinen Verlust verzeichnen darf. (z. B. EStG, GmbHG)

Einige Teilnehmenden weisen in diesem Zusammenhang auf die KfW, welche solche Sanierungen oftmals unterstützen würde. Auch sollten sonstige Fördermittel zum Denkmalerhalt gesucht und genutzt werden.

Top 7 – Präsentation zu Grün- und Freiraum

Von Seiten des Stadtplanungsamts wird ein gesamtstädtischer Blick auf die Grünraumversorgung in Form einer Präsentation gegeben. Um diese Grünraumversorgung gut einordnen zu können, wird vom Stadtplanungsamt ein Blick zurückgeworfen. In Plagwitz und Kleinzschocher hat es in den letzten 22 Jahren ein Bevölkerungswachstum von ca. 70 % gegeben. Daneben hat sich der Gebäudebestand in den zwei Ortsteilen aber nur um 8% erhöht. Das bedeutet, dass das Bevölkerungswachstum überwiegend in die bereits bestehenden Gebäude „eingezogen“ ist. Zudem gab es große Sanierungsentwicklungen auch im Bereich der Grünraumversorgung, die den Stadtteil geprägt haben.

Bei der Betrachtung der Grünflächen ist wichtig zu unterscheiden, welche Arten von Grün im Stadtteil vorhanden sind. Zum einen gibt es privates Grün, wie etwa Hofbegrünung. Im öffentlichen Raum wird zwischen wohnungsnahem Grün und siedlungsnahem Grün unterschieden. Diese beiden Arten von Grün werden in den Zahlenwert der Versorgung mit öffentlichem Grün eingerechnet.

Leipzig-weit liegt der Mittelwert bei Grünraum pro Person bei 14,3 m², das heißt, dass der Stadtteil Plagwitz mit 3 m² pro Person vergleichsweise schlecht versorgt ist. Die Stadtteile Kleinzschocher mit 40 m² und Lindenau mit 28 m² sind hingegen überdurchschnittlich gut versorgt. Das Stadtplanungsamt weist dabei noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass es bei diesen Zahlen allein um die Fläche des öffentlichen Grüns geht und damit keine Aussagen über die Qualität der Grünflächen getroffen werden. Zu beachten ist zudem, dass verschiedenste Flächen wie der urbane Wald oder der Auwald nicht in diese Zahlen mit einfließen, weil sie nicht als öffentliche Grünfläche definiert werden. Auch Kleingärten, Friedhöfe und auch der Hildegarten wird dabei nicht miteinberechnet, da dieser nicht durchgehend öffentlich begehbar ist.

Nach Verständnisfragen, ob die drei Quadratmeter ein Grund für Planungen bzw. Handlungsempfehlungen sind, klärt das Stadtplanungsamt auf, dass die 14,3 m² nur einen statistischen Mittelwert darstellen und keine Aussage über tatsächliche freiräumliche Qualitäten oder Zugänglichkeiten machen.

Deshalb ist zwar der aus der Runde der Teilnehmenden gegebene Hinweis auf den Idealwert nach WHO-Empfehlung von 50m² pro Kopf interessant, aber nicht pauschal anwendbar. Plagwitz zeichnet sich durch eine urbane und geschlossene Bebauung aus, die kurze Wege und eine lebendige Nutzungsmischung ermöglicht.

Top 8 – Stadtklima im gesamtstädtischen Kontext

Um den Einfluss der Grünfläche am Bürgerbahnhof auf die umliegenden Stadtteile sowie die gesamte Stadt zu beleuchten, werden vom Amt für Umweltschutz beauftragte Berechnungen in Form von Karten dargestellt. Die Karten zeigen u. a. Kaltluftprozessräume im Norden, Nordosten und Osten der Stadt, jedoch nicht im Südwesten. Kaltluftprozessräume werden dann abgegrenzt, wenn die sogenannten Funktionsbereiche Kaltluftentstehungsgebiet, Leitbahn/flächenhafter Abfluss und Kaltlufteinwirkbereich im funktionalen Zusammenhang stehen. Die Funktionsbereiche werden anhand von stadtklimatischen Größen wie Kaltluftproduktionsrate, Windgeschwindigkeit und Kaltluftvolumenstrom identifiziert und abgegrenzt. Das Vorgehen methodische Vorgehen wird im Abschlussbericht der Stadtklimaanalyse Phase 2 im Kapitel 3.1.1 erklärt (<https://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/energie-und-klima/stadtklima>).

Die Frage, warum im Leipziger Südwesten kein Kaltluftprozessraum ausgewiesen wurde, der dann möglicherweise auch den Grünen Bahnhof Plagwitz umfassen würde, erklärt sich wie folgt. Wie dem Strömungsbild zu entnehmen ist, bleiben die Windgeschwindigkeiten um das Kaltluftentstehungsgebiet der Mark Flickert (Ackerfläche südlich Grünau) relativ niedrig. Es bildet sich kein überdurchschnittlicher Kaltluftvolumenstrom aus, sodass kein eigenständiger Leitbereich identifiziert werden konnte. Unabhängig davon bestehen dennoch Transportbeziehungen zwischen den kaltluftproduzierenden Flächen und den benachbarten Siedlungsbereichen. Diese sind in der Klimaanalysekarte Nacht (Stadtklimaanalyse Phase 1) ersichtlich (Website wie oben).

Die Bedeutung des Bürgerbahnhof und seines Umfeldes liegt vor allem in der kleinräumigen Nachbarschaft von Grün- und Freiflächen mit hoher stadtklimatischer Schutzwürdigkeit und Siedlungsflächen mit hoher und sehr hoher stadtklimatischer Belastungssituation. Es kommt darauf an die Grün- und Freiflächen in geeigneter Form zu qualifizieren damit sie als Ausgleichsflächen für die belasteten Siedlungsflächen genutzt werden können. *Ergänzung (23.02.2024): Auf Nachfrage erläutert der Vertreter des Amtes für Umweltschutz, dass die Grünflächen im Leipziger Westen eine klimatisch kleinräumige Wirkung in die direkte Umgebung haben.*

Auf Nachfrage wird von Seiten des Amtes erklärt, dass der urbane Wald keine Kaltluftschneise ist bzw. zukünftig sein wird. Dies liegt daran, dass der Baumbestand eines Waldes auf Grund seiner Höhe und Dichte generell als Strömungshindernis für Kaltluftflüsse wirkt. Gleichwohl kommt auch Wäldern eine wichtige Funktion als Kalt- und auch Frischluftproduzenten zu. Die entstehende Kalt- und Frischluft wird ggf. durch kleinräumige Austauschprozesse an benachbarte Siedlungsbereiche abgegeben. Die Wohlfahrtswirkung von Wald für ihn aufsuchende Personen ist ohnehin bekannt. Wald hat allerdings eine geringere Kaltluftproduktionsrate als bspw. Grünlandflächen.

Ausblick: Thema Artenschutz

Vom Stadtplanungsamt wird auf Nachfrage noch auf ein gerichtliches Eilverfahren bezüglich des Artenschutzes aufmerksam gemacht, welches in der Entscheidung noch aussteht.

Verabschiedung und Ausblick

Im nächsten Workshop, der am Montag, dem 29. Januar 2024 stattfindet, wird es unter anderem um mögliche Varianten für Freiräume und die bauliche Entwicklung auf dem Plangebiet gehen.

Es erfolgte zudem eine Verständigung über die Folgetermine in 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.

