

ANHANG

3.7. Protokoll Workshop vom 01.06.2018

Leipzig 416 – Eutritzscher Freiladebahnhof Masterplan

Städtebauworkshop am 01.06.2018 Übersicht Ergebnisse

Ort: ehem. Waggonhalle, Theresienstraße 2, 04105 Leipzig

Arbeitsstand 05.06.2018 (Überarbeitung durch CG/61.6)

Aufgabenstellung

Der Städtebauworkshop soll bei der Weiterbearbeitung des Masterplans zu einer gemeinsamen Klärung der Arbeitsfragen aus dem Konfliktplan beitragen. Sie dient der Ideenfindung und Abstimmung bei der Profilierung der städtebaulichen Struktur und Gestalt, der Nutzungsstruktur und bedeutender Einzelfragen wie der Weiterentwicklung des Entrées oder des Baufeldes 12. Zudem sollen die nächsten Arbeitsschritte für die Weiterentwicklung der Planung und des Verfahrens empfohlen werden.

Ergebnisse – Übersicht

1. „Fishbowl“-Runde: STÄDTEBAU

Staffelgeschosse

- Entlang des Parks, an den Anschlüssen zu den Hochpunkten und den Nachbarschaftsplätzen keine Staffelgeschosse
- An schmalen Straßen bei Bebauung höher 5 Geschosse sind Staffelgeschosse möglich
- In den Blockinnenbereichen sind Staffelgeschosse möglich
- Näheres siehe Anhang 1 (Plan Staffelgeschosse)

Dachformen

- Flachdächer sind erforderlich, um Regenrückhaltung zu sichern („Grün-blaue-Dächer“)
- andere Formen aber nicht ausgeschlossen
- entlang der Eutritzscher Straße im Kontext mit der gegenüberliegenden (vorwiegend) Gründerzeitbebauung und in Verbindung mit dem geplanten Hochpunkt am Entrée-Platz soll ein Visualisierungsfilm durch CG erstellt werden (neben dem Hochpunkt soll auch die Dachlandschaft beurteilt werden können)

Parzellierung vs. Großform

- eine hauseingangsbezogene Fassadengestaltung wird nach jetzigem Stand nicht gefordert
- vielmehr sollen blockbezogene Anforderungen entwickelt werden
- Ordnungsprinzipien entwickeln, aber aktuell noch keine Festlegung treffen
- Flexibilität zulassen
- Gesamtidentität Entwurf Octagon erhalten
- Ergebnis: Gestaltungshandbuch entwickeln

EG-Zone

- Festlegung Höhe Unterkante 1. OG von Gehweg: 4,00-4,40 um Nutzungsflexibilität ermöglichen
- Spätere Festlegung ob Gewerbe / Handels oder Wohnnutzung (hier Hochparterre)

- Gilt für Gebiet, außer Bereich südöstlich der Einfahrt von Roscherstraße (experimentelles Wohnen)

Problem Feuerwehr/Fluchttreppenhäuser/Anleitung

- Grundsätzlich: Baumstandorte in Straßen gelten als gesetzt und werden nicht durch Bauwerke bestimmt
- Sicherheitstreppenhaus wird dort geplant, wo aufgrund der Baumstandorte keine Anleitung möglich ist
- Anmerkung Herr Rupp: diese Regelung ist unbefriedigend! Da der zweite Rettungsweg erst im Rahmen der Baugenehmigung gesichert wird, kann erst anschließend entschieden werden, ob alle Baumstandorte erhalten bleiben. Daher ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Straßenbäume auf den Ausgleich anzurechnen sind
- Anm. vom 5.6.18: Regelung der Baumstandorte in Durchführungsvereinbarung prüfen

Gebäudetiefe

- Der Vorschlag zu Bautiefen aus dem Octagon-Entwurf Stand 9.4.2018 wird mit Änderungen zur Kenntnis genommen
 - o Baufeld 13, 14 und 15 neu: Bautiefe 12m, dabei erforderlich: Abstimmung mit DB AG bezüglich Abstandsflächen, bei geringfügiger Überschreitung der GRZ wird die Stadt ihren Ermessensspielraum ausnutzen
 - o Änderung der Bautiefen in den Baufeldern 1-4 für Einzelhandelsnutzung
- Die GRZ wird entsprechend dem Entwurf vom 9.4.2018 inkl. der Änderungen für die Blöcke 13, 14 und 15 blockweise festgelegt
- an den Blockaußenseiten werden Baulinien festgesetzt
- Um variabel bei der Gestaltung der Blocktiefen zu bleiben, die über die von Octagon im Entwurf definierten Bautiefen hinaus gehen sollen, werden darüber hinausgehende Baugrenze an den Blockinnenseiten vorgesehen
- größere Tiefe bei Einzelhand in den Baufeldern 1-4 für Einzelhandel zulassen (um Entrée-Platz, Baufelder 1 - 4)
- Prof. Springer empfiehlt: Überschreitungen der GRZ im Einzelfall prüfen und in Ausnahmen zulassen

Schulflächen/Campus

- Vorschlag Prof. Springer:
 - o Problem Südwestecke: Position Sporthalle wird der städtebaulichen Bedeutung am Parkrand und als Übergang zur „Kulturmeile“ nicht gerecht
 - o Stattdessen dort Grundschule positionieren
 - o Schulgebäude (Grundschule) bei 4 Geschossen etwa 19m hoch, entspricht in etwa gegenüberliegendem Baufeld 16
 - o Fortführung der städtebaulich Kante zu Lagerschuppen erforderlich (nur kleine Fuge als Öffnung ausbilden)
- zur Theresienstraße Oberschulgebäude mit ansprechender Fassadengestaltung erforderlich

Hochpunkte

- 16-Geschosser:
 - o am Parkrand richtig gesetzt
 - o von der Höhe richtig gewählt
 - o noch ohne prüfbare Grundrisse, 600 m² Bruttogeschossfläche nötig
 - o rechteckige Grundrisse notwendig
 - o Anpassung erforderlich
- Hochpunkt Entrée-Platz prüfen und ggf. anpassen, Visualisierung erforderlich;
- Hochpunkt Baufeld 12/Berliner Straße:
 - o von der Höhe richtig gewählt
 - o richtig positioniert

- Dimensionierung und Ausrichtung prüfen

Südlicher Rand/gewerbliche Flächen

- Noch keine Gestaltungsidee vorhanden, bisher ohne Festlegung,
- mit südlich angrenzenden Flächen nicht in dieser Weise in Masterplan aufnehmen, übergreifend städtebaulich weiterdenken
- ein Teilbebauungsplan für die Baufelder 2, 8, und 9 soll bis zur Südkante der Erschließungsstraße reichen
- Für die Baufelder 19-22 würde sich eine Einschätzung nach §34 BauGB ergeben. Die Stadt behält sich vor, für diesen Bereich einen weiteren Bebauungsplan zu erstellen

Entrée-Platz

- Ziel: lebendiger, attraktiver Platz braucht gute EG-Nutzung aller bebauten Platzseiten, Struktur Flächenangebote daraufhin entwickeln (evtl. Start durch CG-nahe Unternehmen – Modell Chateau 9),
- Platz als Auftakt des Weges über den Boulevard zum Quartierspark
- Funktionen des Platzes gründlich und grundsätzlich klären
- Gebäude in der Platzmitte
 - Ursprungsidee war Standort Sporthalle mit unterlagertem Supermarkt, Idee ist mit Entfall Sporthalle nicht mehr tragfähig und sollte verworfen werden,
 - Neubau in Maß, Struktur und Typologie anpassen, besonderes Gebäude erforderlich, (offen, durchlässig, hohe Qualität)
 - Qualität geht vor BGF
- Der Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen soll in den Baufelder 1 – 4 unterlagernd erfolgen

2. Team-Runde: ORTE

2.1 Team I: Entrée/Platz/EG-Zone, Nutzung/Charakter Quartiersplatz/Lokschuppen

Gebäude in der Platzmitte Entrée Platz

- Vorh. Haus als Denkmal soll bleiben und neu genutzt werden,
- eine bauliche Verbindung mit evtl. Neubau ist seitens ABD vorstellbar, ggf. leichter Bau als attraktives und funktionales raumprägendes Objekt zum Aufbau von Aufenthaltsqualität
- der Neubau darf nur an die Ostseite des Denkmals anschließen

Supermarkt am Platz

- Ausrichtung der Lage im BF 01 prüfen
- Wohnnutzung des Baufeldes 01 prüfen
- Sichtbarkeit zur Eutritzscher Straße als Adressbildung ok,
- Ausrichtung Eingang zum Platz, um Lebendigkeit zu sichern, ggf. eigene Eingänge für Bäcker, Fleischer etc., Erschließung durch Lieferfahrzeug (Sattelzug) neu entwickeln,
- Lösung für Stellplätze auf EG-Niveau und in unmittelbarer Marktnähe entwickeln

Weiterer Einzelhandel sowie Hotel

- Anordnung der weiteren Einzelhandelsflächen prüfen, Lage um den Platz
- Eingang/Übergang zur Quartiersstraße mit beachten (hybride Flächen im weiteren Verlauf)
- Handelsnahe Dienstleistungen mit beachten
- Besondere Gestaltung der EG-Zonen beachten

- Sozialromantik vs. Marktfähigkeit abwägen

Standort Hotel

- Bisher nur Konzeptidee und städtebauliche Betonung
- Möglichkeit der Erschließung/Anlieferung durch Lkw und Reisebusse noch ungeklärt
- Kurzparkerstandort benötigt, evtl. TG-Einfahrt von Osten

Standort Lokschuppen

- Gebäude muss erhalten werden,
- denkbare Nutzung: Sozio-/Stadtteilkultur, Büros/Start-ups mit kleiner Gastronomie oder Kita-nahe Nutzung,
- schwierige Erschließungssituation (Anlieferung, Stellplätze) berücksichtigen,
- Öffnung und Orientierung des Gebäudes ggf. zur Platzseite lt. ABD möglich,
- Vorschlag Prof. Grunwald:
 - o Attraktive EG-Nutzung im Umfeld erforderlich: evtl. kleine Ladenlokale? Lärmproblem
- Vorhabenträger strebt Wohnnutzung an
- Laut ABD keine Stadthausnutzung möglich
- GE Petzcher Mark/Bahn berücksichtigen (Lärmemission)

Platz BF Kita 1

- Welche Funktion als Platz oder Freiraum?
- Problem Einfriedung Kita-Hof (2 m hohe Wand/Hecke/Zaun)
- Vorschlag Prof. Grunwald:
 - o ebenfalls attraktive EG-Nutzung im Umfeld erforderlich: evtl. kleine Ladenlokale?

2.2 Team II: Baufeld 12 – Block Südost/Berliner Straße

Gebäudeorientierung Block Südost/Berliner Straße

- Herausforderung topografische Situation mit 6 m Niveauunterschied:
- Ebene 0 auf Berliner Straße mit gewerblicher EG-Nutzung (Späti) an Haltestelle Tram möglich
- Ebene 1 mit durchlaufendem Stadtbalkon/Terrasse vom östlichen Radweg bis zum Anschluss an das ehemalige Stellwerk. Dabei Verbindung über brückenartiges Bauwerk mit lichtdurchlässigem Belag (begehbare Glas)
- Unterführung Nord-Süd durch o.g. brückenartiges Bauwerk als Geh- und Radweg barrierefrei
- Vorschlag Nachbarschaftsforum zu barrierefreien Zugängen nördlich und südlich der Berliner Straße wurden vom VTA verworfen
- Zusätzlicher Treppenabgang mit Zwischenpodesten im Bereich nördliches Brückenwiderlager/Stadtbalkon
- Nördliche Kante Ausbau Berliner Straße hinter Gehweg als Stützmauer, keine Baumreihe
- Neue Erschließungsüberlegung zu Baufeld 12: zusätzliche Erschließungsweg für BF 12 und Stellwerk von Roscherstraße zwischen den Bestandswohngebäuden (Achtung WEG!) zur Fuge Baufeld 11/12
- Stadtbalkon benötigt Gastronomie

Orientierung Hochpunkt

- Zwei Varianten:
 - o Variante A: Ausrichtung Längsseite zur Berliner Straße,
 - o Variante B: Ausrichtung Längsseite zur Bahn, Problem städtebauliche Wirkung von Berliner Straße stadtauswärts entwerferisch lösen

- Variante B wird bestätigt
- Höhe als 10-Geschosser wird bestätigt

3. Zusammenfassung/weiteres Vorgehen

- Robustheit und Tragfähigkeit des Entwurfes zeichnen sich als hervorragende Grundlage für die weitere Durcharbeitung aus
- Verfahrensart und Prozessqualität vorbildlich
- städtebauliche Fragen zeitnah klären, damit Masterplanung in Bauleitplanung übergehen kann
- Städtebauliches Konzept durch nicht zu straffe Baurechtsgebung gefährden, Flexibilität und Gestaltungspielraum zulassen

Liste Teilnehmende:

Thomas Bendzulla, Quartiersexperte, Vertreter des Nachbarschaftsforums
Stefan Böttger, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
Dr. Ralf Eschenbrücher, Stadt Leipzig, Untere Denkmalbehörde
Henry Fenzlein, Octagon Architekturkollektiv
Ulf Graichen, Prokurist, CG Leipzig City-Nord GmbH & Co. KG
Christoph Gröner, Vorstandsvorsitzender, CG-Gruppe AG
Prof. Matthias Grunwald, Grunwald & Grunwald Architektur und Städtebau
Peter Homuth, Architekt, Leipzig
André Jaschke, Enersyngy GmbH
Julia Köpper, Octagon Architekturkollektiv
Stefanie Komm, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
Christian Lohmeier, Quartiersexperte, Vertreter des Nachbarschaftsforums
Henry Lorenz, Geschäftsführer CG Immobilien GmbH
Christa Marks, Quartiersexpertin, gewählte Vertreterin des Nachbarschaftsforums
Heiner Neu, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
Frau Otto, Stadt Leipzig, Verkehrs- und Tiefbauamt
Thorsten Rupp, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
Prof. Jörg Springer, Architekt, Berlin, Bauhaus-Universität Weimar,
Claudia Staats, Stadt Leipzig, Verkehrs- und Tiefbauamt
Herr Stabenow, Projektleitung, CG AG
Philip Stapel, Octagon Architekturkollektiv
Ralf Thomas, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

Moderation: Andreas Kaufmann, Büro Kaufmann