

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

15. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 02.05.2023

Sitzungsbeginn: 17:03 Uhr

Sitzungsende: 18:17 Uhr

Ort, Raum: Rathaus Neukölln, Çigli-Zimmer, 1. Etage, Raum A104, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin

Anwesende:

Herr Ken Augustin	CDU
Herr Markus Oegel	CDU
Frau Franziska Jahke	SPD
Herr Peter Scharmberg	SPD
Herr Max von Chelstowski	SPD
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne
Herr Jan Stiermann	Grüne
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE
Herr Christian Hohmann	AfD
Herr Sven Faßbender	SPD
Herr Felix Ackerschewski	Grüne

Abwesende:

Herr Dariusz Krylik	CDU	.
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE	.
Frau Nimet Avcı	CDU	.
Frau Anna Sophia Neuhauss	DIE LINKE	.
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	.

Mitarbeiter der Verwaltung:

Herr Jochen Biederman	Dez
Herr Alexander Rößler	SUV Dez 1
Herr Arne Hafemann	SUV Dez Prak
Herr Rolf Groth	Stadt L

Gäste:

Frau Gabriele Kückler	Seniorenvertretung NK
Herr Klaus Klußmann	SG Neuland II e.V.
Herr Christan Schmidt	SG Neuland II e.V.
Frau Konstanze Strauch	Anwohner
Frau Maria Wenzlaff	SG Neuland II e.V.
Frau Regine Biermann	SG Neuland II e.V.
Herr Dieter Bojahr	SG Neuland II e.V.
Behr	SG Neuland II e.V.
Herr M. Schmidt	SG Neuland II e.V.

zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung

Der Vorsitzende, Herr von Chelstowski, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Gäste sowie die Verwaltung, an deren Spitze Herrn BzStR Biedermann, und eröffnet die Sitzung. Die Einladung und Tagesordnung sind rechtzeitig zugegangen.

In der Tagesordnung ist der als TOP 8 vorgesehene Besprechungspunkt „Neu- und Erweiterungsbauten“ versehentlich bei TOP 5 in der Überschrift mit aufgeführt. Der Vorsitzende schlägt vor, diesen (wie eigentlich vorgesehen) als TOP 8 zu behandeln. Die beiden noch nachfolgenden TOP rücken entsprechend um eine Nummer nach hinten. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

zu 2 Protokollabstimmung der 13. und 14. Sitzung

Die Protokolle der 13. und 14. Sitzung liegen noch nicht vor.

zu 3 Bebauungsplan 8-11 ("BSR-Erweiterung Gradestraße") - Geltungsbereichsreduzierung und Planinhaltsänderung

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Geltungsbereichsreduzierung und Planinhaltsänderung. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Herr Stiermann erfragt weitere Informationen zum geplanten Heizkraftwerk. Herr Groth berichtet, dass sich der Bezirk in Gesprächen mit der BSR befindet. Das Kraftwerk muss natürlich das immissionsschutzrechtliche Verfahren durchlaufen. Soweit dem Bezirk bekannt ist, werden durch die vorgesehenen Filteranlagen so gut wie kein Lärm, Staub und andere Beeinträchtigungen in die Umwelt gelangen. Die Anbindung des Kraftwerks erfolgt über die Gradestraße im Norden (Nachfrage Herr von Chelstowski), welche aber künftig weniger für Ab- und Antransporte genutzt werden soll, da eine verstärkte Separierung / Stofftrennung direkt auf dem Gelände erfolgen soll. Herr Scharmberg möchte wissen, wie weit das Kraftwerk von den dortigen Kleingärten entfernt sein wird. Da es noch keine belastbaren Planungen durch die BSR gibt, kann Herr Groth hierzu noch keine Aussage treffen. Im Rahmen der Steuerungsunden zum RIAS-Gelände ist die BSR jedoch gebeten worden, ein Modell zu entwickeln. Herr Stiermann erkundigt sich nach der Einbindung der NME-Gleise (Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn). Herr Groth führt dazu kurz aus, dass ein Anschlussgleis auf dem BSR-Gelände vorhanden ist. Die

Möglichkeit einer Nutzung bestehe demnach grundsätzlich. Konkrete Planungen sind dem Bezirksamt aber nicht bekannt.

Herr Schmidt, 1. Vorsitzender der Siedlergemeinschaft Neuland II e.V., als auch Frau Strauch (Anwohnerin) bitten in diesem Zusammenhang um konkretere Aussagen zur NME-Strecke in Richtung Rudow. Herr BzStR Biedermann erklärt, dass sich das Bezirksamt zuletzt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 8-83 („Schul- und Sportstandort Koppelweg intensiv mit der Frage der tatsächlichen und der zulässigen und damit theoretisch möglichen Nutzung beschäftigt hat und verliest einen Auszug aus der Begründung:

„Zurzeit fahren auf der Bahnstrecke tagsüber maximal zwei bis drei Güterzüge (beziehungsweise 8-12 Fahrten pro Woche). Es findet kein Nachtverkehr statt. Bis 2025 ist, nach Aussage des Betreibers, voraussichtlich mit der Einstellung des Zugverkehrs zu rechnen. Eine notwendige Sanierung der Trasse kann aus eigenen Mitteln nicht finanziert werden. Bei der Auseinandersetzung mit den möglichen Schallemissionen von der Bahntrasse ist nicht auf die aktuelle, sondern auf eine gemäß Planfeststellung rechtlich mögliche Entwicklung abzustellen. Die Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn diente ursprünglich dem Personen- und Güterverkehr. Für die Lärmbetrachtung werden daher in Anlehnung an den Fahrplan aus den 30er Jahren 10 Personenzüge pro Tag, davon zwei Fahrten nach 22:00 Uhr in Ansatz gebracht. Zwischen den Personenfahrten werden zusätzlich 4 Güterzüge am Tag zwischen 6:00 und 20:00 Uhr berücksichtigt. Die Annahmen gewährleisten eine Vollauslastung der Trasse zwischen 6:00 und 22:00 Uhr. Dieser Ansatz stellt einen plausiblen Mittelweg zwischen dem nach der Betriebserlaubnis planungsrechtlich uneingeschränkt möglichen Verkehrsaufkommen und dem sehr geringen Verkehrsaufkommen in der Realität dar.“

Ein weiterer Gast spricht die mögliche Reaktivierung der NME als Anbindung zum Flughafen BER an. Herr Groth teilt mit, dass dem Bezirk dazu keine Informationen vorliegen. Herr Schmidt spricht das Thema Schulwegsicherheit aufgrund der unbeschränkten Bahnübergänge an. Die Betriebsgenehmigung gilt nach Aussage von Herrn Groth inklusive der Bahnübergänge, dem Thema müsse sich sodann gleichwohl angenommen werden. Der Vorsitzende verweist hierzu auf den thematisch zuständigen Ausschuss für Bildung, Schule und Kultur.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, nehmen die anwesenden Ausschussmitglieder die Geltungsbereichsreduzierung und Planinhaltsänderung abschließend zur Kenntnis.

zu 4 Bebauungsplan 8-110 ("Ehem. NME-Bahnhof Buckow") / B-Plan XIV-259 ("Wildmeisterdamm/ Landreiterweg") - Aufstellung eines Bebauungsplanes (8-110) / Geltungsbereichsreduzierung (XIV-259)

Herr Groth erläutert die Gründe für die Geltungsbereichsreduzierung und Aufstellung des Bebauungsplans. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Herr Scharmberg möchte wissen, ob das ehemalige Bahnhofsgelände erworben oder gepachtet wurde. Herr Groth teilt dazu mit, dass es gekauft wurde. Herr von Chelstowski meint, dass seinerzeit die Gewobag im Gespräch gewesen war. Herr Groth teilt mit, dass das Grundstück von privaten Investoren erworben wurde. Ob privat oder

öffentliche Hand – das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden. Die städtischen Wohnungsunternehmen schaffen aufgrund ihrer Ausrichtung allerdings meist mehr als die geforderten 30 % der Geschossfläche Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum. Private Investoren holen sich zur Realisierung dieser Vorgabe oftmals die städtischen Unternehmen mit an Bord. Herr BzStR Biedermann bestätigt die damaligen Gespräche mit der Gewobag, die sich aber letztlich zerschlagen haben. Ob eine solche Kooperation aktuell wieder im Raum stehe, entzieht sich seiner Kenntnis.

Die anwesenden Ausschussmitglieder nehmen die Geltungsbereichsreduzierung und Aufstellung des Bebauungsplans zur Kenntnis.

zu 5 Bebauungsplan 8-106 ("Saltykowstraße") - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Herr Groth berichtet kurz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Die anwesenden Ausschussmitglieder nehmen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

zu 6 Bebauungsplan 8-96 („Buckower Damm / Zimmererweg“) - Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Herr Groth berichtet kurz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Herr Augustin spricht die relativ kurze Zeit für die Beteiligung an. Herr Groth verweist auf das Baugesetzbuch, welches das Verfahren regelt. Hier ist zu unterscheiden zwischen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Zeitraum nicht geregelt) und der öffentlichen Auslegung (ein Monat). Für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung werden durch den Bezirk grundsätzlich zwei bis drei Wochen eingeplant. Zusätzlich werden die Vorhabenträger gebeten, eigene Informationsveranstaltungen durchzuführen (eine solche hat auch hier stattgefunden) und möglichst kontinuierlich über das Vorhaben zu informieren. Herr BzStR Biedermann ergänzt, dass die Hinweise aus der Beteiligung aufgegriffen werden und in die weitere Beurteilung einfließen. Bebauungspläne sehen zudem am Ende letztlich meist nie so aus, wie sie am Anfang konzipiert waren.

Frau Aßmann möchte wissen, ob das Berliner Modell zur Anwendung kommt. Herr Groth bestätigt dies. Das Modell gilt für alle Vorhaben ab einem Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen. Herr BzStR Biedermann verweist i.d.Z. auf das Neuköllner Modell, welches ab 1.000 m² Geschossfläche Wohnen greift und erläutert kurz, dass deshalb in Neukölln auch das Berliner Modell bereits ab 1.000 m² angewendet wird.

Herr Bojahr von der Siedlergemeinschaft Neuland II e.V. spricht die geplante siebenstöckige Bauweise an und möchte wissen, ob der Mindestabstand eingehalten wird. Zudem verweist er auf die Belüftungsfunktion der bisherigen Lücken zwischen den bestehenden Baukörpern. Herr Groth betont zunächst, dass alle vorgebrachten Einwände ernstgenommen werden. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind diverse Gutachten zu fertigen, so z.B. Umweltgutachten, die sich dann auch mit der Frage der Belüftung befassen. Die Abstandsflächen sind in der Bauordnung für Berlin geregelt. Die Abstände werden eingehalten.

Herr Augustin erfragt die Regelungen zum Niederschlagsabfluss. Er möchte weiterhin wissen, ob die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Herr Groth erläutert kurz, dass der Niederschlag vor Ort versickern muss. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht mehr zugelassen. Dies muss durch ein Konzept des Vorhabenträgers nachgewiesen sein (nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens) und wird durch den Bezirk auch gefordert. Die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet. Herr BzStR Biedermann bittet zu bedenken, dass man sich ganz am Anfang des Verfahrens befindet und noch keine Gutachten vorliegen.

Herr Schmidt möchte wissen, ob Parkplätze geplant sind und wie mit der dort existierenden Überbauung umgegangen wird. Herr Groth teilt mit, dass die verkehrliche Anbindung im Bebauungsplan natürlich eine Rolle spielt, Parkplätze können gleichwohl nicht gefordert werden. Die entsprechende Verpflichtung wurde abgeschafft. Herr BzStR Biedermann spricht die angebliche Überbauung an, welche auch auf der Informationsveranstaltung der Berlinovo (Vorhabenträger) angesprochen wurde. Was dort seinerzeit gebaut wurde, ist genehmigt. Die dafür erforderlichen Befreiungen wurden erteilt. Hier geht es nun um die Schaffung von neuem Planungsrecht, welches anders ausgestaltet sein kann als das bisherige. Die BVV wird in vermutlich zwei bis drei Jahren über die Festsetzung des Bebauungsplans zu beschließen haben. Auf dessen Grundlage werden dann die Bauanträge geprüft.

Herr Biermann, ebenfalls von der Siedlergemeinschaft Neuland II e.V., befürchtet, dass durch die Nachverdichtung die Wege für Rettungsfahrzeuge verbaut werden. Herr Groth verweist nochmals darauf, dass die bestehenden Zufahrten gewährleistet sind. Für neue Zufahrtswege ist ein Konzept erforderlich und im Rahmen des Verfahrens zu prüfen. Frau Strauch spricht die fehlende gerade Baulinie an und kritisiert die versetzten Baukörper. Sie befürchtet dadurch mehr Schall und Lärm. Herr Groth betont erneut, dass alles, was vorgebracht wird, auch ernstgenommen wird. Zugleich muss hier zwischen subjektiven und objektiven Einschätzungen unterschieden werden. Dem Bezirk ist bewusst, dass die dort geplante Nachverdichtung Veränderungen mit sich bringt. In der Tat besteht keine gerade Baulinie, gleichwohl dienen die Bilder zunächst der Visualisierung. Auch Herr Bojahr befürchtet mehr Lärm, insbesondere durch die Bautätigkeiten in Großziethen und den damit verbundenen, zunehmenden Verkehr. Herr BzStR Biedermann erklärt, dass das Thema Lärm bei der Baurechtsschaffung eine gewichtige Rolle spielt und im Rahmen des Verfahrens zu begutachten sein wird. Frau Wenzlaff von der Siedlergemeinschaft Neuland II e.V. möchte wissen, weshalb die neuen Bauten mit

sechs Stockwerken höher geplant werden als die bisherigen mit vier Stockwerken. Herr Groth verweist hierzu auf den sog. ökologischen Fußabdruck, der möglichst gering ausfallen soll. Insofern wird mehr in die Höhe geplant. Zudem gibt es Überlegungen, die Bestandsgebäude aufzustocken.

Der Vorsitzende versichert abschließend, dass die BVV das Bebauungsplanverfahren weiter intensiv begleiten wird. Die anwesenden Ausschussmitglieder nehmen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

zu 7 **Mitteilungen der Verwaltung**

Wohnungsbaupotenziale Supermärkte

Der Lebensmitteldiscounter Lidl stellt konzernintern derzeit alle Vorhaben auf den Prüfstand. Wann bzw. ob die angekündigte Vorstellung des Vorhabens auf dem Grundstück in der Lipschitzallee (Abriss des eingeschossigen Supermarkts und Bau einer mehrgeschossigen, sogenannten Metropolfiliale) möglich sein wird, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

FORUM Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Am Donnerstag, den 04.05.2023 findet wieder ein öffentlicher Austausch zu den aktuellen Themen im Sanierungsgebiet in digitaler Form. Die Themen und weitere Informationen stehen hier zur Verfügung: <https://www.kms-sonne.de/forum/>

Für die Teilnahme ist bitte eine Mail an kms@raumscript.de zu richten. Bis spätestens einen Tag vor der Veranstaltung wird dann Link zur Videokonferenz zugesendet.

RIAS-Gelände

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum B-Plan 8-98 hat die Berliner Forsten auf Grundlage der Luftbildauswertung und nach einer vor kurzem stattgefundenen Vor-Ort-Begehung Waldbestand auf dem Grundstück festgestellt. Herr Groth zeigt das Gelände auf einem Luftbild. Dieser, in Neukölln erstmalige Umstand wird in das weitere Verfahren natürlich mit einfließen. Welche Auswirkungen dies auf die weiteren Planungen hat, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden.

Hederlezi Fest im QM Flughafenstraße

Am 06.05.2023 wird nach dreijähriger coronabedingter Pause wieder das Hederlezi Fest in der Boddinstraße stattfinden. Die Mitglieder des Ausschusses sind herzlich eingeladen.

Tag der Städtebauförderung 2023 am 13.05.2023

Zum Tag der Städtebauförderung finden wieder eine Vielzahl von Veranstaltungen in Neukölln statt. Eine Übersicht steht hier zur Verfügung: <https://tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de/programm/?bezirk=Neuk%C3%B6lln#veranstaltungen>

zu 8 Neu- und Erweiterungsbauten

Herr von Chelstowski spricht die Übersicht aus Februar 2023 an und erfragt die Hintergründe zu den Widersprüchen beim Bauvorhaben Alt-Britz 107. Herr BzStR Biedermann führt aus, dass es sich hierbei um Nachbarwidersprüche handelt. Zum aktuellen Stand ist er als auch Herr Groth ad hoc nicht auskunftsfähig. Die Verwaltung liefert hierzu gern in der kommenden Sitzung nach.

zu 9 Verschiedenes

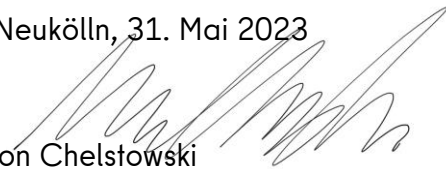
Zentren- und Einzelhandelskonzept

Wie berichtet, ist die Überarbeitung abgeschlossen. Herr Groth teilt dazu mit, dass derzeit die BA-Vorlage als auch die Vorlage zur Beschlussfassung für die BVV erstellt werden. Das überarbeitete Konzept kann gern in der kommenden Sitzung am 06.06.2023 näher vorgestellt werden. Er regt i.d.Z. eine gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Wirtschaft und Arbeit an.

zu 10 Nächste Sitzung am 06. Juni 2023

Herr BzStR Biedermann wird urlaubsbedingt nicht an der Sitzung teilnehmen können. Frau BzStR'in Nagel könnte ihn vertreten. Aufgrund der unter TOP 9 von Herrn Groth erfolgten Anregung präferiert der Ausschuss einvernehmlich eine gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Wirtschaft und Arbeit. Der Vorsitzende wird sich um die Terminierung einer gemeinsamen Sitzung bemühen.

Berlin-Neukölln, 31. Mai 2023


Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung