

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

27. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 04.06.2024

Sitzungsbeginn: 17:09 Uhr

Sitzungsende: 19:29 Uhr

Ort, Raum: Rathaus Neukölln, Wetzlar-Zimmer, 2. Etage, Raum A203, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin

Anwesende:

Herr Ken Augustin	CDU	
Herr Dariusz Krylik	CDU	
Herr Markus Oegel	CDU	
Herr Peter Scharmberg	SPD	Vertretung für: Frau Franziska Jahke
Herr Max von Chelstowski	SPD	
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	
Herr Jan Stiermann	Grüne	
Frau Nimet Avci	CDU	
Herr Sven Faßbender	SPD	
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	

Abwesende:

Frau Franziska Jahke	SPD	.
Herr Maximilian Neudert	SPD	.
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	.
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE	.
Herr Christian Hohmann	AfD	.
Frau Anna Sophia Neuhauss	DIE LINKE	.
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	.

Mitarbeiter der Verwaltung:

Herr BzStR Jochen Biedermann	StadtUmVerkehr Dez
Herr Rolf Groth	Stadt L
Frau Faye Preusse	WIB L

Herr Christian Mehner
Frau Sophia Bernstein
Herr Alexander Rößler

WIB 3
Stapl Ref
StadtUmVerkehr Dez 1

Gäste:

Frau Doris Hammer
Frau Hannelore Scheunemann

Seniorenvertretung Neukölln
EGR

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.

Die Fraktionen der AfD und Linken sind heute im Ausschuss nicht vertreten.

zu 2 Protokollabstimmung der 24., 25. und 26. Sitzung

Das Protokoll der 24. Sitzung wird von den anwesenden Ausschussmitgliedern ohne Anmerkungen einstimmig beschlossen. Die Protokolle der 25. und 26. Sitzung liegen noch nicht vor.

zu 3 Vorstellung Standortprofil Neuköllner Schifffahrtskanal - Sonnenallee

Frau Preusse und Herr Mehner erhalten das Wort und stellen dem Ausschuss heute das Standortprofil für das Gebiet Sonnenallee / Neuköllner Schifffahrtskanal näher vor. Das Gebiet rund um den Neuköllner Schifffahrtskanal verändert sich stark. Hier auch im Ausschuss bereits vorgestellte Entwicklungsvorhaben befinden sich im Bau bzw. bereits der finalen Phase des Bezugs. Durch die Veränderungen werden 8.000-10.000 zusätzliche Menschen in dem betroffenen Gebiet erwartet. Die Wirtschaftsförderung hat ein Standortprofil erstellen lassen, welches sowohl einen Überblick des Gebietes in seiner aktuellen Situation bieten, als auch die Entwicklungen skizzieren und die abzusehenden Veränderungen projizieren kann.

Frau Preusse und Herr Mehner geben zunächst einen Überblick zur gegenwärtigen Situation, dann zu den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse und einen Ausblick über die Entwicklung der zukünftigen Nutzungen am Standort.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stiermann, Herrn von Chelstowski, Herrn Stemmermann und Herrn Scharmberg. Die dabei gestellten Fragen werden durch Frau Preusse und Herrn Mehner, sowie ergänzend durch Herrn BzStR Biedermann und Herrn Groth beantwortet.

Weitere Informationen und Einzelheiten können der heutigen Präsentation entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. In Kürze wird auf der Internetseite der Wirtschaftsförderung auch das vollständige

Standortprofil veröffentlicht (<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/wirtschaftsfoerderung/aktuelles/>).

zu 4 **Städtebauliche Leitlinien 2024**

Herr BzStR Biedermann erhält das Wort und berichtet eingangs kurz, dass die überarbeiteten Städtebaulichen Leitlinien in der vergangenen Woche durch das Bezirksamt beschlossen wurden.

Herr Groth gibt dem Ausschuss im Folgenden einen Überblick. Anlass für die Überarbeitung ist die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnraum, die zu zahlreichen Anträgen für den Ausbau von Dachgeschossen und andere Nachverdichtungsmaßnahmen führt. Nachverdichtungen führen jedoch regelmäßig dazu, dass das zulässige Nutzungsmaß der Grundstücke überschritten wird. Eine planungsrechtliche Genehmigung ist nur mit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) möglich. Ein Rechtsanspruch auf diese Befreiung besteht nicht. Sie kann nur erteilt werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die öffentlichen Belange unter Berücksichtigung der Nachbarinteressen gewahrt bleiben. Die Verwaltung verfolgt das Ziel, die städtebaulichen Folgen der Nachverdichtung zu steuern und den betroffenen Stadt- raum im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuführen. Darüber hinaus müssen Klimaschutz und Klimaresilienz Berücksichtigung in der Befreiungspraxis finden.

Herr BzStR Biedermann und Herr Groth beantworten in diesem Kontext Fragen von Herrn Augustin. Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Die konkreten Aktualisierungspunkte der Leitlinien im Vergleich, weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage, der Präsentation sowie dem Merkblatt entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung stehen. Die Leitlinien mit allen Anlagen sind auf der Webseite des Stadtentwicklungsamtes veröffentlicht.

zu 5 **Verlängerung der Veränderungssperre XIV-185cbb/36 (nunmehr Veränderungssperre 8-111/36) für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 - Beratung vor Beschlussfassung der BVV (vorbehaltlich Beschlussfassung des BA am 21.05.2024)**

Herr Groth erläutert die Gründe für die Verlängerung der Veränderungssperre. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung stehen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um ein Votum. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD und Linke heute nicht anwesend) einstimmig empfohlen, die Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen.

zu 6 Weiße Siedlung: Mängel beseitigen, Eigentümerin in die Pflicht nehmen, Mieter:innen entlasten

Drucksache: 1317/XXI

Herr von Chelstowski begründet den Antrag und bringt eine textliche Änderung ein. Satz 1 wird hierbei um den Zusatz erweitert, dass sich das Bezirksamt zudem für die bessere personelle Ausstattung der Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA) beim Senat einsetzen soll. In seiner Funktion als Vorsitzender bittet er die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr BzStR Biedermann verweist auf die letzten Sitzungen der BVV. Der Wunsch bzw. die Notwendigkeit hier zu handeln ist nachvollziehbar. Bislang sind aus den Häusern allerdings auch relativ wenige Anzeigen eingegangen, auch im Verhältnis zu den in der Verwaltung bereits bekannten Zuständen. Bevor die BWA tätig werden kann, müssen Mieter*innen nachweislich erfolglos Vermieter bzw. Hausverwaltung zur Beseitigung von Mängeln aufgefordert haben. Die Wohnungsaufsicht verfügt mit drei Stellen (eine unbesetzt) nur über eine unzureichende Personalausstattung. Die beiden Mitarbeiter*innen, versuchen mit den Mitteln die es gibt und so gut es geht, Abhilfe zu schaffen. Er begrüßt daher die textliche Ergänzung im Antrag.

Es folgt ein Redebeitrag durch Herrn Stemmermann, bei dem er zugleich einen Änderungsantrag einbringt. Herr von Chelstowski übernimmt den Änderungsantrag. Der Antragstext in der geänderten Fassung kann hier eingesehen werden:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=9091>

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet er in seiner Funktion als Vorsitzender um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD und Linke heute nicht anwesend) einstimmig die Annahme des Antrags empfohlen.

zu 7 Milieuschutz für die Weiße Siedlung

Drucksache: 1324/XXI

Die Fraktion der Antragstellerin ist heute im Ausschuss nicht vertreten.

Der Antrag wird vertagt.

zu 8 Ersatzfläche für Nutzer*innen BVG Werk-Erweiterung

Drucksache: 1333/XXI

Herr Stiermann erhält das Wort und begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr BzStR Biedermann skizziert kurz die intensiven Gespräche, Abstimmungsrunden und Planungen für den Umzug des Zirkus Mondeo auf eine benachbarte Fläche. Dies zu ermöglichen, ist herausfordernd und kein Selbstläufer. Für ihn ist nachvollziehbar,

dass auch die Hundeschule eine Ersatzfläche benötigt. Flächen dafür im Bezirk zu finden, ist schwer. Die Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses ist hier seines Erachtens zudem nicht gegeben. Herr Stiermann ist sich dessen bewusst, ihm geht es darum, dass der Bezirk einen offenen Blick dafür hat.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD und Linke heute nicht anwesend) einstimmig die Annahme des Antrags empfohlen.

zu 9 Bebauungsplan XIV-263a ("Saalestraße 20") - Planinhaltsänderung und Titelkorrektur

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Planinhaltsänderung und Titelkorrektur. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung stehen. Der Ausschuss nimmt die Planinhaltsänderung und Titelkorrektur zur Kenntnis.

zu 10 Bebauungsplan 8-100 ("Hochspannungsweg / Ortolanweg") - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Planinhaltskonkretisierung

Herr Groth erläutert kurz die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Gründe für die Planinhaltskonkretisierung. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung stehen. Der Ausschuss nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Gründe für die Planinhaltskonkretisierung zur Kenntnis.

zu 11 Sitzungsplanung 2025

Der Vorsitzende möchte am bestehenden Rhythmus (10 Sitzungen im Jahr) keine Änderungen vornehmen. Auch der jeweils 1. Dienstag im Monat soll bestehen bleiben. Dadurch ergeben sich Terminprobleme in den Ferienzeiten. Nach kurzer Erörterung verständigt sich der Ausschuss auf folgende Sitzungstermine:

28.01.2025 04.03.2025 01.04.2025 06.05.2025 03.06.2025
01.07.2025 23.09.2025 07.10.2025 04.11.2025 02.12.2025

Als Reserve bei Bedarf wird der 22.07.2025 vorgesehen. Der Vorsitzende gibt die Termine entsprechend an das BVV-Büro weiter.

zu 12 Neu- und Erweiterungsbauten

Herr von Chelstowski spricht die Sondernutzung des ehemaligen C&A-Gebäudes in der Karl-Marx-Straße an und bittet um Auskunft.

Herr Groth führt aus, dass man sich mit dem Eigentümer in langen und intensiven Gesprächen zu künftigen Plänen für das Gebäude befunden hat. Der Eigentümer hat das

Gebäude nun für zwei Jahre an eine Veranstaltungsagentur vermietet. Der Bezirk begrüßt diese Zwischenlösung zur Belebung des Gebäudes und hat die bauordnungs- und sanierungsrechtlichen Genehmigungen erteilt. Zugleich erhofft man sich davon perspektivisch auch Impulse für eine künftige Nutzung.

zu 13 **Mitteilungen der Verwaltung**

Gerichtsurteil Milieuschutz

Der Bezirk Neukölln hat vor dem Verwaltungsgericht Berlin in einem Verfahren obsiegt, bei welchem es durch eine Wohnungseigentümerin verklagt wurde, nachdem der Bezirk diverse Umbaumaßnahmen an der Wohnung inklusive Grundrissänderungen versagt hatte. Herr BzStR Biedermann verliert hierzu auszugsweise aus dem Gerichtsurteil, bei welchem das Gericht die Ansicht des Bezirks vollumfänglich bestätigte und die Klage abwies. Für Herr BzStR Biedermann eine - auch wenn das Urteil noch nicht rechtskräftig ist - sehr erfreuliche Nachricht und Bestätigung der bezirklichen Anstrengungen im Milieuschutz.

Philip Morris Gelände - Projekt NLND

Im Nachgang zur Vorstellung des Projekts in der vergangenen Sitzung werden die Fraktionen von Herrn Groth gebeten, bis zur nächsten Sitzung eine Rückmeldung / ein Meinungsbild zum Vorhaben abzugeben. Die Verwaltung nimmt für die weiteren Gespräche mit Philip Morris gern Hinweise und Anregungen entgegen.

Wasserrohrbruch Sonnenallee

Der Sachstand vor Ort ist noch unverändert. Nachdem ein Statiker keine Standsicherheit für eines der betroffenen Gebäude errechnen konnte, wurde aufgrund einer möglichen Unterspülung des Fundaments ein Spezialstatiker beauftragt, der in einem ersten Schritt Probebohrungen vornehmen wird. Herr BzStR Biedermann erhofft sich hieraus rasche Klarheit. Für die Reparatur der Wasserrohre müssen im Gehwegbereich leider auch Bäume gefällt werden.

zu 14 **Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

zu 15 **Nächste Sitzung am 2. Juli 2024 - gemeinsam mit dem Ausschuss für Grünflächen, Umweltschutz, Naturschutz und Klimaanpassung**

Die nächste Sitzung findet gemeinsam mit dem Ausschuss für Grünflächen, Umweltschutz, Naturschutz und Klimaanpassung am 2. Juli 2024 statt.

Berlin-Neukölln, 10. Juli 2024



Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung