

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

29. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 03.09.2024

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:17 Uhr

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

Anwesende:

Herr Ken Augustin	CDU	
Herr Dariusz Krylik	CDU	
Herr Markus Oegel	CDU	
Frau Franziska Jahke	SPD	
Herr Maximilian Neudert	SPD	
Herr Max von Chelstowski	SPD	
Frau Beate Bruker	Grüne	Vertretung für: Herrn Jan Stiermann
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	
Herr Christian Hohmann	AfD	
Frau Nimet Avci	CDU	
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	

Abwesende:

Herr Jan Stiermann	Grüne	.
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE	.
Herr Sven Faßbender	SPD	.
Frau Ines Woithe	SPD	.
Frau Anna Sophia Neuhauss	DIE LINKE	.
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	.

Mitarbeiter der Verwaltung:

Herr Rolf Groth	Stadt L
Herr Alexander Rößler	StadtUmVerkehr Dez 1

Gäste:

Thomas Wiskirchen	B90/Grüne
Christa Emde	B90/Grüne
Renas Akar	Anwohner

zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung

Der Vorsitzende, Herr von Chelstowski, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Gäste sowie die Verwaltung und eröffnet die Sitzung. Herr BzStR Biedermann ist heute verhindert. Die Einladung und Tagesordnung sind rechtzeitig zugegangen.

Aufgrund der Gäste schlägt der Vorsitzende vor, TOP 3 und 4 in der Abfolge zu tauschen. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

zu 2 Protokollabstimmung der 25., 26., 27. und 28. Sitzung

Das Protokoll der 26. Sitzung wurde bereits in der 28. Sitzung am 02.07.2024 beschlossen. Der Vorsitzende ruft die Protokolle der 25., 27. und 28. Sitzung einzeln auf, die von den anwesenden Ausschussmitgliedern ohne Anmerkungen beschlossen werden.

zu 3 Innenentwicklungskonzept (IEK) Neuköllner Tor - Beratung vor BVV-Beschlussfassung

Herr Groth erhält das Wort und wird dem Ausschuss heute das IEK für das Neuköllner Tor vorstellen, welches das Bezirksamt am 21.05.2024 beschlossen hat. Anlass war der Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mögliche Potenzialflächen für Wohnbebauung innerhalb von Bestandsflächen zu identifizieren. Im kommenden Jahr ist angedacht, ein IEK für das Gebiet an der Haarlemer Straße zu entwickeln.

Herr Groth erläutert zunächst den Aufbau und die Struktur eines IEK und visualisiert anhand einer Bestandskarte die bisherige Bebauung am Neuköllner Tor. Er schildert anschließend die Stärken (gute ÖPNV-Anbindung) und Schwächen (Lärm) bei einer möglichen Wohnbebauung und erläutert grobe Skizzen, wie dort gebaut werden könnte. Mit dem Beschluss durch die BVV hätte die Verwaltung ein handlungsleitendes Konzept an der Hand, falls es zu einer Veräußerung des Grundstücks kommen sollte.

Es folgen Redebeiträge von Frau Avci, Frau Aßmann, Herrn Stemmermann, Herrn von Chelstowski und Frau Jahke. Im Tenor erbitten sich die Fraktionen mehr Zeit für ein Votum und entsprechende Vertagung. Für Herrn Groth spricht nichts dagegen, ein Beschluss könne auch in der BVV im Oktober erfolgen.

Der Vorsitzende bitte die Fraktionen um entsprechende Beratung bis zur nächsten Ausschusssitzung, wo er das IEK erneut auf die Tagesordnung nehmen und eine Beschlussempfehlung für die BVV abfragen wird.

zu 4 **Ehemaliger Bahnhof Buckow - Vorstellung des Planungskonzepts (Bebauungsplan 8-110)**

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein und bittet zunächst die Verwaltung um ein paar Worte. Herr Groth zeigt ein Schaubild zum B-Plan 8-110 und erläutert kurz die Zusammenhänge der dort befindlichen drei Grundstücke (u.a. Land Berlin) und deren Eigentümerstruktur.

Herr Barow vom Vorhabenträger greift dies auf und ergänzt in diesem Zusammenhang. Er gibt weiter an den beauftragten Architekten Herrn Schädlich, der mit Fotos zunächst die bestehende Ist-Situation und im Folgenden mit Schaubildern die Anordnung der vorgesehenen Baukörper vorstellt. Es handelt sich dort um eine recht heterogene Umgebung und das entscheidende Thema ist der Lärm durch die Bahntrasse und den Kölner Damm. Man habe sich daher für eine lärmrobuste Bebauung entschieden. Durch die Ausrichtung der Baukörper kommt es bei den angrenzenden Bebauungen zu keinen nennenswerten Verschattungen.

Bei dem Bauvorhaben greift das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, mit welchen 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen mietpreis- und belegungsgebundenen vermietet (auf dem Grundstück des Landes Berlin 50 Prozent) werden müssen. Die Höhe der Gebäude richtet sich abgestaffelt an der Umgebungsbebauung aus. Geplant sind 2.000 m² für Gewerbe, 6.000 m² mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum und 11.000 m² freifinanzierter Wohnraum. Die grobe Planung sieht insgesamt etwa 220 Wohnungen vor. Es sind zwei Tiefgaragen mit etwa 100 Stellplätzen vorgesehen. Herr Schädlich stellt nun die Planungen für die Außenflächen vor. Demnach sind vorgesehen: 440 Fahrradstellplätze, ein Biotopstreifen im Norden und ein öffentlich zugänglicher Spielplatz.

Herr Groth verweist für weitere Informationen auf die auf der Ausschusswebseite zur Verfügung gestellte Präsentation. Aufgrund der planfestgestellten Eisenbahntrasse müssen im Bebauungskonzept die Lärmschutzgrenzwerte berücksichtigt werden. In der Praxis wird die Bahntrasse aber kaum noch genutzt; in diesem Jahr bisher erst dreimal. Der Vorhabenträger wurde für das Grundstück des Landes Berlin mit der Entwicklung und Bebauung beauftragt. Hierzu besteht ein Lol mit der Stadt und Land Wohnbauten GmbH. Am 12.09.2024 wird es eine öffentliche Informationsveranstaltung geben, bei der die Planungen auch der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Weitere Informationen können dem Einladungsflyer entnommen werden, der auf der Ausschusswebseite zur Verfügung steht. Anschließend beginnt mit der Auslegung des Bebauungsplans die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Ackerschewski, Frau Jahke, Frau Aßmann, Herrn Stemmermann, Herrn von Chelstowski, Frau Bruker und Frau Emde. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn Barow, Herrn Schädlich und ergänzend durch Herrn Groth beantwortet.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Vorstellung des Planungskonzepts und schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Am Brandpfuhl - Vorstellung des Planungskonzepts (Bebauungsplan 8-84)

Herr Groth erhält das Wort und stellt die aktuellen Entwicklungen für die Fläche an der Mohriner Allee vor. Man war hier bereits schon einmal mit den beiden Eigentümern recht weit in der Planung für eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern. Man befindet sich nun in Gesprächen mit einem potenziellen neuen Eigentümer für eines der beiden Grundstücke. Geplant sind nun durchgängig Mehrfamilienhäuser. Die bebaute Fläche wird dabei nicht vergrößert und sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Herr Groth visualisiert die Planungen anhand von Schaubildern.

Es folgen Redebeiträgen von Herrn Stemmermann, Frau Emde, Herrn von Chelstowski und Herrn Oegel, die in einer ersten Einschätzung die Planungen grundsätzlich positiv bewerten.

Der Vorsitzende schlägt vor, in der nächsten Sitzung ein Meinungsbild einzuholen und dass sich die Fraktionen bis dahin beraten können. Der Ausschuss stimmt dem zu.

**zu 6 Milieuschutz für die Weiße Siedlung
Drucksache: 1324/XXI**

Frau Aßmann erhält das Wort und begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr Groth führt aus, dass die Situation im Antrag umfassend dargestellt wird. Es müsste hier zunächst eine Voruntersuchung durchgeführt werden und dann natürlich abgewartet werden, was diese für Ergebnisse aufzeigt.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stemmermann, Frau Bruker, Frau Aßmann und Frau Jahke. Die dabei gestellten Fragen werden von Herr Groth beantwortet. Dieser berichtet hierbei, dass Anträge für Modernisierungen bisher nicht im größeren Umfang eingegangen sind. Es müsse zudem geschaut werden, ob die personellen und finanziellen Ressourcen vorhanden sind.

Herr Stemmermann und Frau Jahke regen eine Überarbeitung des Antrags und Vertagung an. Frau Aßmann greift dies auf und bittet um Vertagung. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Der Antrag wird vertagt.

**zu 7 Philip Morris Gelände im Sinne Neuköllns weiterentwickeln
Drucksache: 1383/XXI**

Herr Stemmermann erhält das Wort und begründet den Antrag. Der Vorsitzende teilt mit, dass mit der Verwaltung bereits besprochen wurde, den Lol in der nächsten Ausschusssitzung detaillierter vorzustellen. Er bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr Groth berichtet, dass ein unterschiftsreifer Lol vorliegt. Nächste Woche beginnen die Gespräche zum Bauantrag. Zu beiden Themen des Antrags gibt es Ausführungen im Lol. Nachdem der zeitliche Umfang in den Abstimmungen zwischen Bezirk und Philip Morris immer weiter reduziert wurde, ist die Nutzung als Konzerthalle im finalen Lol-Entwurf mittlerweile komplett gestrichen. Nach seinen Informationen sucht die vorgesehene Eventagentur auch bereits nach Alternativen. Auch die im Antrag angesprochenen ökologischen Aspekte waren Teil der Gespräche.

Herr Stemmermann fragt, ob der Lol zur Verfügung gestellt werden kann. Herr Groth ist hier zurückhaltend, sagt aber eine Klärung zu. Herr Stemmermann bittet um Vertagung. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Der Antrag wird vertagt.

zu 8 Neu- und Erweiterungsbauten

Herr von Chelstowski erkundigt sich nach dem Bauvorhaben in der Sonnenallee 9 (ehemalige Esso-Tankstelle). Herr Groth berichtet, dass die Baugenehmigung in Kürze erteilt wird bzw. bereits erteilt wurde. Es wird ein Wohnhaus mit Geschäften im Erdgeschoss entstehen. Eine Wohnung wird belegungsgebunden vermietet, auch die Nutzung für soziale Infrastruktur in einer der Ladenflächen soll ermöglicht werden.

zu 9 Mitteilungen der Verwaltung

Erhaltungsverordnung Rudow

Für die Aktualisierung der Erhaltungsverordnung wurde ein umfassendes Beteiligungskonzept erstellt, welches am 15.08.2024 gestartet ist und sich noch bis 15.09.2024 beteiligen kann. Weitere Informationen sind hier abrufbar: <https://mein.berlin.de/projekte/aktualisierung-der-erhaltungsverordnung-ortskern-r/>

Am 10. September 2024 findet von 15 bis 18 Uhr die offene Sprechstunde des Mitmach-Ladens Neukölln in der Gertrud-Haß-Bibliothek statt. Von 15 bis 16 Uhr ist das Stadtentwicklungsamt Neukölln dabei und beantwortet Fragen. Weiterhin gibt es eine Foto-Aktion „Wie sah Rudow früher aus?“, zu der bis 15.09.2024 Fotos eingereicht werden können, die im Oktober 2024 im Heimatverein Rudow ausgestellt werden sollen.

Am 30.09.2024 wird es zudem einen Spaziergang durch den Ortskern Rudow geben. Nach der Auswertung im Oktober findet dann am 20.11.2024 eine Informationsveranstaltung statt, bei der über die Ergebnisse berichtet wird.

Weitere Informationen, z.B. zu den Anmeldefristen, sind über den o.a. Link auf mein.berlin.de bzw. den Flyer auf der Ausschusswebseite abrufbar.

Solarstrom

Am 23.09.2024 findet im BVV-Saal von 18.30 bis 20.00 Uhr eine Informationsveranstaltung zum Thema Solarstrom für Mehrfamilienhäuser statt. Weitere Informationen,

z.B. zur Anmeldung (bis 19.09.2024), sind über den Flyer auf der Ausschusswebseite abrufbar.

Kiezspaziergänge

Auch in diesem Jahr führt die Verwaltung Kiezspaziergänge zum Thema Stadtplanung durch. Es wird wieder einen Spaziergang im Norden (24.09.2024, Anmeldeschluss: 17.09.2024) und im Süden (09.10.2024, Anmeldeschluss: 02.10.2024) Neuköllns geben. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt. Weitere Informationen, z.B. zur Anmeldung, sind über den Flyer auf der Ausschusswebseite abrufbar.

Weißer Siedlung

Aufgrund der zahlreichen Probleme wird das temporäre Mieterberatungsangebot in der Weißen Siedlung wiederaufgenommen. Die Beratung startet im September und erfolgt durch die Mieterberatung Prenzlauer Berg mittwochs von 16.00 bis 18.00 Uhr im QM-Büro des Quartiersmanagements Dammwegsiedlung / Weiße Siedlung. Die Beratung dient als erste Hilfe zur Orientierung bei allen Fragen zum Mietrecht, insbesondere bei Mängelanzeigen und Mieterhöhungen. Das Angebot ist vorerst bis Ende Oktober verfügbar. Anschließend erfolgt eine Auswertung.

zu 10 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

zu 11 Nächste Sitzung am 1. Oktober 2024

Die nächste Sitzung findet am 01. Oktober 2024 um 17:00 Uhr statt.

Berlin-Neukölln, 17. Januar 2025



Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung