

**Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin**  
**XXI. Wahlperiode**



**Protokoll**

**4. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung**

**Sitzungstermin:** Dienstag, 05.04.2022

**Sitzungsbeginn:** 17:05 Uhr

**Sitzungsende:** 18:45 Uhr

**Ort, Raum:** Videositzung

**Anwesende:**

Frau Anny Boc	SPD	
Herr Wolfgang Hecht	SPD	Vertretung für: Frau Franziska Jahke
Herr Maximilian Neudert	SPD	
Herr Max von Chelstowski	SPD	
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	
Herr Jan Stiermann	Grüne	
Herr Markus Oegel	CDU	
Herr Olaf Schenk	CDU	
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	
Herr Christian Hohmann	AfD	
Herr Franz Wittke	FDP	
Herr Sven Faßbender	SPD	
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	
Frau Christa Oegel	CDU	Vertretung für: Herrn Clemens Müller
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	

**Abwesende:**

Frau Franziska Jahke	SPD	.
Herr Clemens Müller	CDU	.

**Mitarbeiter der Verwaltung:**

Herr BzStR Jochen Biedermann	StadtUmVerkehr Dez
Herr Rolf Groth	Stadt L
Herr Alexander Rößler	StadtUmVerkehr Dez 1

**Gäste:**

Herr Michael Morsbach

BD SPD

**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.

**zu 2 Feststellung der Anwesenheit**

Die Anwesenheit wird durch den Ausschussvorsitzenden festgestellt.

**zu 3 Besprechung der Genehmigungspraxis bei Konflikten zwischen Milieuschutz und Klimaschutz**

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Türk aus dem Stadtentwicklungsamt. Dieser stellt sich dem Ausschuss kurz vor und wird die bezirkliche Genehmigungspraxis vorstellen. Hierzu hat er eine Präsentation vorbereitet. Zu Beginn seines Vortrags stellt Herr Türk zunächst die Ausgangslage dar, Tenor: es gibt, anders als in städtebaulichen Erhaltungsgebieten, keinen originären Zielkonflikt zwischen Milieuschutz und Klimaschutz. Bei den danach vorgestellten Chancen und Grenzen der Förderung erklärt er die Vor- bzw. Nachteile, hierbei u.a., dass Genehmigungsverfahren und Förderverfahren bislang leider kaum miteinander kompatibel sind. Die praktische Umsetzung der Genehmigungspraxis erläutert Herr Türk dann am Beispiel des Energetischen Quartierskonzepts für die Gropiusstadt. Abschließend skizziert er kurz die künftigen Planungen und Ziele für die Genehmigungspraxis. Herr BzStR Biedermann, Herr Groth und Herr Türk beantworten anschließend die Fragen von Herrn Oegel, Herrn Hecht und Herrn Wittke. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Präsentation entnommen werden, welche auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

**zu 4 Energetische Gebäudesanierung voranbringen  
Drucksache: 0031/XXI**

Herr Oegel erhält das Wort und bittet aufgrund des gerade gehörten Vortrags unter TOP 3 um Vertagung, um sich mit dem Antragsteller besprechen zu können. Herr von Chelstowski und Herr Stiermann begrüßen die Vertagung, um die widersprüchlichen Formulierungen ändern zu können und regen zugleich eine überfraktionelle Beratung an, mit der eine gemeinsame Formulierung gefunden werden kann. Der Ausschuss verständigt sich einvernehmlich auf eine Vertagung auf die Juni-Sitzung.

**zu 5 Tiny Houses - Win-Win für den Bezirk  
Drucksache: 0079/XXI**

Herr Stiermann begründet die Intention des Antrags. Es folgen Redebeiträge von Frau Aßmann, Herrn Wittke, Herrn Hecht, Herrn Stiermann und Frau Tajeri. Herr BzStR Biedermann führt ergänzend aus, dass das Modellprojekt am Mittelbuschweg über eine Sondernutzungserlaubnis des Straßen- und Grünflächenamtes realisiert werden konnte. Er gibt zugleich zu bedenken, dass es sich hierbei planungs- und bauordnungsrechtlich nicht um Wohnen handelt. Dieses Konzept kann insoweit nur zeitlich befristet umgesetzt werden. Herr BzStR Liecke arbeitet derzeit an einem solchen Konzept, welches auch nur umsetzbar sein wird, wenn entsprechende Fördermittel generiert werden können. Insbesondere die Kosten für die sozialarbeiterische Betreuung ist nicht aus dem Bezirkshaushalt leistbar. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung des im mitberatenden Sozialausschusses geänderten Antrags. Im Ergebnis wird der BVV vom federführenden Ausschuss für Stadtentwicklung bei drei Enthaltungen (FDP, AfD, Linke) und einer Nein-Stimme (Linke) mehrheitlich die Annahme des geänderten Antrags empfohlen.

**zu 6 Bebauungsplan XIV-94 („Rufacher Weg“) / Einstellung des Verfahrens**

Herr Groth erläutert kurz, weshalb es zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gekommen ist. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Einstellung des Verfahrens zur Kenntnis.

**zu 7 Bebauungsplan XIV-169 ("Silbersteinstraße / Mariendorfer Weg“) / Einstellung des Verfahrens**

Herr Groth erläutert kurz, weshalb es zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gekommen ist. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Einstellung des Verfahrens zur Kenntnis.

**zu 8 Bebauungsplan 8-57B ("Wildmeisterdamm / Hasenhegerweg“) / Einstellung des Verfahrens**

Herr Groth erläutert kurz, weshalb es zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gekommen ist. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Einstellung des Verfahrens zur Kenntnis.

**zu 9 Bebauungsplan XIV-185cbb ("Carl-Weder-Park“) / Planinhaltskonkretisierung**

Herr Groth erläutert kurz, weshalb es zur Planinhaltskonkretisierung im Bebauungsplanverfahren gekommen ist. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Planinhaltskonkretisierung zur Kenntnis.

## zu 10 **Bebauungsplan 8-86ba ("Juliusstraße 9") / Beratung vor Beschlussfassung der BVV**

Herr Groth führt aus, dass die BVV vor einigen Monaten die nördlichen angrenzenden Bebauungspläne beschlossen hat. Dieser nun recht kleine Bebauungsplan soll als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt zur Anwendung. Die 30 % belegungsgebundenen Wohnraums sind über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Alle Verfahrensschritte sind durchgeführt worden und heute geht es nunmehr darum, vor Einbringung in die BVV ein Votum des Ausschusses einzuholen. Die Frage von Herrn Wittke, ob eine Kita geplant sei, wird durch Herrn Groth verneint. Die rechnerisch erforderlichen zwei Kita- bzw. zwei Schulplätze sind aufgrund der Geringfügigkeit durch die vorhandenen Einrichtungen in der Umgebung abgedeckt.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um das Votum des Ausschusses bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern bei zwei Enthaltungen (Linke) mehrheitlich die Beschlussfassung des Bebauungsplans 8-86ba empfohlen.

## zu 11 **Protokollabstimmung der 2. und 3. Sitzung**

Die Protokolle der 2. und 3. Sitzung liegen noch nicht vor (*nachträglicher Hinweis der Protokollführung: Das Protokoll der 2. Sitzung wurde durch das BVV-Büro bereits am 10.01.2022 zur Verfügung gestellt.*)

## zu 12 **Neu- und Erweiterungsbauten**

Herr von Chelstowski erkundigt sich nach dem Bauvorhaben am Britzer Damm 108, ob es sich dabei um das Wohnungsprojekt der Stadt und Land handle. Herrn Groth antwortet, dass dies das gegenüberliegende Grundstück sei (Nr. 109), bei dem es aber mit einem privaten Eigentümer ebenfalls um Wohnungsbau gehe. Mit der Stadt und Land befinde man sich in konstruktiven Gesprächen (ein Baukörper in konventioneller Bauweise, ein weiterer Baukörper soll in Holzbau errichtet werden). Er geht davon aus, dass die Stadt und Land bald den Bauantrag stellen wird.

## zu 13 **Mitteilungen der Verwaltung**

### Vorkaufsfall Hermannstraße 48

Aufgrund der Besonderheiten in der Fallkonstellation (formell rechtswidrige Wohnnutzung in Fabrikgebäude) haben das Stadtentwicklungsamt, sein Büro und auch er selbst viel Zeit und Arbeit in den Vorkaufsfall investiert. Umso schwerer ist die heutige Entscheidung gefallen, den Ausübungsbescheid zum Vorkaufsrechts auf Grund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts aufzuheben, deren Gründe Herr BzStR Biedermann mit großem Bedauern erläutert.

### Vorkaufsrecht, allgemeiner Sach- und Verfahrensstand

Aktuell befinden sich vier Fälle in der Prüfung (in den vergangenen Wochen mitunter auch deutlich mehr). Jeder Vertrag geht weiterhin durch eine Vorkriterienprüfung. Im Anschluss erfolgt die Prüfung der Unterlagen und eine Hausbesichtigung, ob Missstände und Mängel i.S.v. § 177 BauGB, Leerstände, Wohnen auf Zeit und wesentliche

Verstöße gegen den baulichen Milieuschutz vorliegen. Ausgehend davon wird dann die Entscheidung getroffen, ob das Verfahren weitergeführt werden kann. Wenn dies der Fall ist, werden die Mieter\*innen informiert und um weitere Informationen gebeten. Zugleich beginnt die Suche nach einem Dritten. Wenn dies nicht der Fall ist, werden die Mieter\*innen auch über diesen Ausgang und den Verkauf informiert. Bis dato ist seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes jedoch kein Fall dabei gewesen, bei dem das Verfahren weitergeführt werden konnte.

#### Amphibien Rudower Straße 184

Zum Ersatzteich für das Grundstück Rudower Straße 184 und den umzusetzenden Amphibien gibt es nun ein positives Ergebnis. Er dankt in diesem Zusammenhang den beteiligten Kolleg\*innen für ihren Einsatz. Die Arbeiten an dem Ersatzhabitat wurden fertiggestellt. Somit können die weiteren Bauarbeiten für die beiden MUFs und das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden.

#### “Mettefeld“

Der Gemeindegemeinderat der evangelischen Kirchengemeinde Rudow hat in der vergangenen Woche entschieden, keine Fortsetzung des Verfahrens zur baulichen Nutzung des sog. Mettefeldes anzustreben. Das Bezirksamt wird daher keine weiteren Schritte in der konkreten Angelegenheit unternehmen. Herr BzStR Biedermann möchte weiter mit der Kirchengemeinde im Kontakt bleiben, was die Deckung des dringend benötigten Infrastrukturbedarfes angeht.

#### Bauvorhaben Leykestraße

Die Planungen für die Wohnbebauung am Wasserturm sind überarbeitet worden und sehen nun gemischte Grundrisse vor. Noch befinden sich die Planungen in einem recht frühen Stadium. Bei Interesse können die Planungen, wenn sie soweit fortgeschritten sind, auch im Ausschuss vorgestellt werden.

#### Werkstattverfahren Kindl Konglomerat

Der städtebauliche Vertrag zwischen Bezirk und Eigentümerin wurde in der vergangenen Woche unterzeichnet. Eine ausführliche Vorstellung erfolgte im Ausschuss für Stadtentwicklung am 01.03.2022.

#### Selgenauer Weg

Mieter\*innen haben sich wegen uneindeutigen Modernisierungsankündigungen sowie geringen Entschädigungen für die Belastung durch extrem lange und einschränkende Bauarbeiten an den Bezirk gewandt. Die im Auftrag des Bezirks tätige Mieter\*innenberatung hat alle Mieter\*innen per Brief über die Ungereimtheiten aufgeklärt und über Beratungsmöglichkeiten informiert. Die Verwaltung hat sich zudem schriftlich an die Eigentümerin gewandt, die das Problem eingeräumt hat. Allen Mieter\*innen ist seitens der Eigentümer\*in daraufhin schriftlich erneut die Möglichkeit zur Meldung finanzieller Härten gegeben worden. Weitergehende Aufwandsersatzansprüche als bisher werden zudem im Einzelfall geprüft.

## 2. FORUM Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Am Donnerstag, 07.04.2022, findet um 18.00 Uhr die 2. Sitzung des neuen FORUMs als Videokonferenz statt (Themenschwerpunkt: Mobilität und öffentlicher Raum). Die Mitglieder des Ausschusses sind herzlich eingeladen.

### zu 14 **Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

### zu 15 **Nächste Sitzung am 03. Mai 2022**

Der Vorsitzende informiert darüber, dass die nächste Sitzung zur Vorstellung des Lärm- und des Baumgutachtens zum Schillerkiez zusammen mit dem Ausschuss für Grünflächen, Umweltschutz, Naturschutz und Klimaanpassung stattfinden wird.

Berlin-Neukölln, 25. April 2022



Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler  
Protokollführung