



Neue städtebauliche Leitlinien für Neukölln

21.08.2024 Fachinformation

Berlin braucht zusätzlichen Wohnraum. Gleichzeitig sind konkrete Vorhaben oft umstritten. Das Bezirksamt Neukölln definiert nun in 14 städtebaulichen Leitlinien transparente und klare Kriterien, wann Nachverdichtungen im Bestand zulässig sind und welche Voraussetzungen dafür erfüllt sein müssen.

Die Städtebaulichen Leitlinien 2024 kommen überall dort zum Einsatz, wo planungsrechtliche Befreiungen erforderlich sind. Bestehendes Baurecht legt u.a. fest, wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf. Durch Nachverdichtungen wird dieses Nutzungsmaß regelmäßig überschritten. Eine Genehmigung ist dann 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 abschließende Entscheidung bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Leitlinien dienen somit als Orientierungshilfe bei der Entscheidungsfindung.

Das Bezirksamt Neukölln verfolgt damit das Ziel, die Folgen der Nachverdichtung zu steuern und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuführen. Darüber hinaus müssen Klimaschutz und Klimaresilienz in der Befreiungspraxis Berücksichtigung finden.

Im Jahr 2014 hatte sich der Bezirk Neukölln erstmals 16 städtebauliche Leitlinien gegeben, um Nachverdichtungen, wie Dachausbau, Aufstockung und Baulückenschließungen, einem einheitlichen Regelwerk zu unterstellen. Seitdem sind zehn Jahre vergangen. Gesetze und Auflagen, politische Prioritäten und Neukölln selbst haben sich verändert. Deshalb hat das Stadtentwicklungsamt Neukölln die städtebaulichen Leitlinien komplett überarbeitet und ergänzt.

Folgende Neuerungen bringen die neuen städtebaulichen Leitlinien:

- Verankerung des Neuköllner Modells für kiezverträglichen Neubau
- Information und Beteiligung der Öffentlichkeit bei größeren Vorhaben
- Befreiungen nur für zusätzliche Wohnungen nach traditionellem Begriffsverständnis (keine Mikroapartments, Serviced Apartments oder Co-Living-Modelle)
- Starre Obergrenzen für Geschossflächenzahlen (GFZ) entfallen
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Aufenthaltsqualität
- Findet im ganzen Bezirk Anwendung

Jochen Biedermann, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr: „Mit den Städtebaulichen Leitlinien 2024 verfügt Neukölln über eine zeitgemäße und kiezverträgliche Genehmigungspraxis, um Wohnraum zu schaffen sowie Freiflächen zu schützen. Damit ermöglichen wir bezahlbaren und gesunden Wohnraum ohne andere Aspekte wie die Klimakrise aus dem Blick zu verlieren. Mir ist wichtig, dass dabei echte Wohnungen entstehen und keine teuren Mikroapartments.“

Die neuen städtebaulichen Leitlinien finden sich im Detail auf der **Webseite des Neuköllner Stadtentwicklungsamtes**: <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/planungsrechtliche-auskuenfte/>

Quelle: Bezirksamt Neukölln