

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



**Protokoll**

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, 06.12.2022

**Sitzungsbeginn:** 17:04 Uhr

**Sitzungsende:** 19:18 Uhr

**Ort, Raum:** Rathaus Neukölln, Çigli-Zimmer (A 104), Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

**Anwesende:**

Frau Franziska Jahke	SPD	
Herr Maximilian Neudert	SPD	
Herr Peter Scharmberg	SPD	Vertretung für: Frau Anny Boc
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 Franz Wittke	FDP	
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	
Herr Raven Schumann	CDU	
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	

**Abwesende:**

Frau Anny Boc	SPD	.
Herr Christian Hohmann	AfD	.
Herr Sven Faßbender	SPD	.

**Mitarbeiter der Verwaltung:**

Herr BzStR Jochen Biedermann	StadtUmVerkehr Dez
Herr Rolf Groth	Stadtentwicklung L
Frau Katrin Janetzki	QM 5
Herr Christopher	StadtUmVerkehr Dez Presse

Herr Arne Hafemann  
Herr Alexander Rößler

StadtUmVerkehr Dez Prak  
StadtUmVerkehr Dez 1

### **Gäste:**

Herr Joachim Haske	
Frau Marion Seebade	Weser Ini
Herr Daniel Kollberg	cavere estate GmbH
Herr Ralf Steckert	Einwohner
Herr Heydan von Frankenberg	Shore Capital
Herr Cagdas Yavus	Shore Capital
Herr Sergei Tchoban	Tchoban Voss
Frau Güley Alagöz	Tchoban Voss
Frau Gabriele Kuchler	Seniorenvertretung

### **zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung**

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

### **zu 2 Vorstellung des Bauvorhabens Sonnenallee 265**

Der Vorsitzende begrüßt Herrn von Frankenberg vom Vorhabenträger Shore Capital und den Architekten Herrn Tschoban, die das Projekt im heutigen Ausschuss vorstellen werden.

Herr Tschoban erhält das Wort und erläutert zunächst den dortigen Baubestand inklusive der näheren Umgebung (u.a. Weiße Siedlung, Estrel) sowie die Bausubstanz. Bisher befindet sich auf der Fläche neben dem Möbelhaus und weiteren Gewerben ein Parkhaus mit 465 Stellplätzen. Anschließend stellt er dem Ausschuss das Planungskonzept vor, bei welchem ökologische und alternative Baustoffe zum Einsatz kommen sollen und die Grundfläche bei der Bebauung deutlich reduziert werden soll. Geplant sind zwei miteinander verbundene Geschossbauten (9 bzw. 10 Stockwerke) für Büro- und Wohnnutzungen. Im Erdgeschoss ist eine öffentliche Nutzung (z.B. durch eine Kita) angedacht. Die Zahl der Pkw-Stellplätze soll erheblich reduziert werden (Tiefgarage mit 129 Stellplätzen). Sofern der Ausschuss ein positives Votum abgibt, könne mit der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen werden, wie Herr Tschoban abschließend beim Zeigen eines Projektmodells ausführt.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Vorstellung des Bauvorhabens und bittet die Verwaltung um Stellungnahme. Herr BzStR Biedermann erklärt zur grundsätzlichen Einordnung, dass es - wie von Herrn Tschoban dargestellt - ein Planerfordernis gibt, da das Bauvorhaben nicht auf Grundlage des dort geltenden Planungsrechts umsetzbar wäre. Zum Vorhaben gab es bereits mehrere Gespräche. Ein hoher Wohnanteil ist dabei für den Bezirk besonders wichtig (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

mit mindestens 30 Prozent preis- und belegungsgebundenem Wohnraum). Früher befanden sich dort der Jugendclub Sunshine Inn und der Nachbarschaftstreff Sonnenblick, wie er weiter kurz ausführt. Vor Ort gibt es ein sehr großes Defizit an sozialer Infrastruktur. Die Weiße Siedlung ist nicht von ungefähr ein QM-Gebiet und verzeichnet mit die schlechtesten Sozialdaten der Stadt. Herr Groth ergänzt, dass in die Konzepterstellung auch die Belange des Denkmalschutzes (wegen des ehemaligen Arbeitsamtes auf der gegenüberliegenden Seite) mit eingeflossen sind. Vom Grundsatz her kann das vorliegende Konzept aus fachlicher Sicht Ausgangspunkt für die weiteren Planungen sein.

Weitere Informationen und Einzelheiten können der Präsentation entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Der Ausschussvorsitzende öffnet im Anschluss die Runde für Diskussion und Fragen, die von Herrn Tschoban, Herrn von Frankenberg und Herrn BzStR Biedermann auszugewisse wie folgt beantwortet werden.

Herr Wittke möchte wissen, wie viele Wohnungen entstehen sollen (etwa 80). Frau Tajeri fragt zur Größe der Wohnungen nach (vorrangig 1 bis 2 Zimmer, einige bis zu 4 Zimmer; Wohnungsgrößen zwischen 34 bis 100 m<sup>2</sup>). Herr Groth ergänzt, dass über einen Bebauungsplan keine Regelungen zu Wohnungsgrundrissen möglich sind. Herr Scharmberg fragt, ob die dann detaillierteren Planungen nochmals vorgestellt werden (Bestätigung seitens BzStR Biedermann, da Aufstellungsbeschluss erforderlich und Ausschuss wie üblich über alle weiteren Schritte informiert wird). Herr Stiermann findet das Konzept grundsätzlich gut, befürwortet gleichwohl deutlich mehr größere Wohnungen und Platz für soziale Einrichtungen (grundsätzlich vorstellbar, Vorhaben muss sich aber auch tragen; Beitrag zur sozialen Infrastruktur ja, kann aber die Probleme der Weißen Siedlung nicht allein lösen). Herr Groth führt dazu aus, dass eine Kita wegen fehlender Freiflächen schwierig in der Umsetzung wäre. Es wurden verschiedene Varianten besprochen (z.B. kleinerer Kinderladen + weitere soziale Einrichtung), die im weiteren Verfahren dann thematisiert werden. Es folgen Redebeiträge von Frau Jahke, Herrn Stemmermann, Herrn Wittke, Frau Aßmann und Herrn Neudert und Beantwortung der dabei gestellten Fragen (Stichworte: graue Energie, Investitionsvolumen ca. 70 bis 80 Mio. €, zu möglichen Miethöhen aktuell noch keine Aussagen möglich).

Ein Gast bezeichnet das Vorhaben als Klimaschande und fordert aufgrund der anwesenden Gäste zugleich das Vorziehen von Tagesordnungspunkt 12. Der Ausschuss äußert keine Einwände. Der Vorsitzende entscheidet daraufhin, TOP 12 nach den beiden Bebauungsplänen (TOP 3 und 4) einzusortieren (neu TOP 5). Alle anderen Tagesordnungspunkte rücken ab da entsprechend um eine Nummer nach hinten.

### **zu 3 Bebauungsplan XIV-132-1 ("Juchaczweg / Zadekstraße") - Beratung vor Beschlussfassung der BVV**

Herr BzStR Biedermann erhält zunächst das Wort. Er führt aus, dass sich das Bezirksamt zwecks Klärung der Frage, ob die BVV wegen der bevorstehenden Wiederholungswahl noch Bebauungspläne beschließen kann/darf, an die Senatsverwaltungen für Inneres,

Digitalisierung und Sport bzw. Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gewandt habe. Insbesondere im Hinblick auf den B-Plan 8-52bba (TOP 4) wäre eine Verneinung kritisch. Er hofft, dass bis zu Sitzung der BVV am 14.12.2022 eine belastbare Antwort vorliegt (kurzfristige Stellungnahmen sind durch die Senatsverwaltungen angekündigt).

Herr Groth erläutert kurz die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um das Votum des Ausschusses bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten) einstimmig die Beschlussfassung des Bebauungsplans XIV-132-1 empfohlen.

#### **zu 4 Bebauungsplan 8-52bba ("Dörferblick - Gärtnereien") - Beratung vor Beschlussfassung der BVV**

Es wird auf die bei TOP 3 eingangs erwähnte Problematik verwiesen.

Herr Groth erläutert kurz die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um das Votum des Ausschusses bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten, Enthaltung durch die Linke) mehrheitlich die Beschlussfassung des Bebauungsplans 8-52bba empfohlen.

#### **zu 5 Bebauungsplan 8-98 ("ehem. RIAS-Gelände")- 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.

Herr Stiermann erkundigt sich zur Durchwegung, den Pfuhlen und zur Geruchsbelästigung durch die BSR. Herr Groth erklärt dazu, da es eine Durchwegung geben soll - wo wird im weiteren Verfahren zu klären sein. Die Reaktivierung der drei Pfuhe soll erfolgen (Stichwort Wiederherstellungsvertrag). Die BSR möchte im Westen des Geländes ein Biomasseheizkraftwerk errichten. Rechte der im Industriegebiet Gradestraße bisher ansässigen Gewerbe dürfen durch neue Nutzungen nicht verdrängt werden. Es wird eine der Aufgaben des Bebauungsplanverfahrens sein, sich damit auseinanderzusetzen.

Herr Wittke fragt, wer die Kosten der Renaturierung trägt. Herr BzStR Biedermann schlägt vor, dies im zuständigen Ausschuss für Grünflächen, Umweltschutz, Naturschutz

und Klimaanpassung gern näher vorzustellen. Er hat gerade zum wiederholten Male einen Nachtrag zum Wiederherstellungsvertrag unterschrieben. Es müssen hier zwei unterschiedliche Faktoren beachtet werden. Auf der einen Seite ist das der geschlossene Wiederherstellungsvertrag wegen der illegalen Rodungen, auf der anderen Seite die Ausgleichsbilanzierung wegen der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bauvorhabens. Herr Groth ergänzt, dass momentan die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt wird. Hierbei wird es insbesondere um Umweltbelange gehen. Nach Abschluss der Behördenbeteiligung liegen mehr Erkenntnisse vor, was notwendig sein wird.

Der Ausschuss nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

**zu 6 RIAS-Gelände Wärmestrategie ohne fossile Verbrennung**  
**Drucksache: 0503/XXI**

Der Vorsitzende übergibt unter Hinweis auf die geänderte Textfassung das Wort an Herrn Stiermann, der den Antrag begründet.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Wittke, Herrn Oegel (schlägt Einladung des Vorhabenträgers vor, auch bzgl. des nachfolgenden Tagesordnungspunktes), Herr Stiermann, Frau Jahke, Frau Küchler (Seniorenvertretung Neukölln) und Herrn Schenk. Herr BzStR Biedermann führt zum Vorschlag von Herrn Oegel aus, dass es dem Ausschuss natürlich unbenommen ist, den Vorhabenträger einzuladen. Der Verwaltung liegt die Stellungnahme der Projektgesellschaft vor. Ziel ist es demnach, auf fossile Verbrennung zu verzichten. Es bestehen Überlegungen, die Wärme über das geplante Biomasseheizkraftwerk des BSR zu beziehen. Ob dies realisierbar ist, hängt von der Zeitschiene des Bauvorhabens ab. Herr Groth ergänzt, dass mit dem Vorhabenträger über solche Dinge natürlich auch gesprochen wird. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan muss jedoch die städtebauliche Erforderlichkeit gegeben sein.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um Abstimmung bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten) bei Zustimmung durch SPD, Grüne und Linke und Ablehnung durch CDU und FDP mehrheitlich die Zustimmung des Antrags empfohlen.

**zu 7 RIAS-Gelände - Photovoltaik auf die Dächer**  
**Drucksache: 0504/XXI**

Der Vorsitzende übergibt unter Hinweis auf die geänderte Textfassung das Wort an Herrn Stiermann, der den Antrag begründet.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Wittke und Herrn Stiermann.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um Abstimmung bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute

im Ausschuss nicht vertreten) bei Zustimmung durch SPD, Grüne und Linke und Ablehnung durch CDU und FDP mehrheitlich die Zustimmung des Antrags empfohlen.

**zu 8 Verkehrskonzept für das Umfeld des RIAS-Gelände in Britz**  
**Drucksache: 0505/XXI**

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Stiermann, der den Antrag begründet. Frau Jahke erklärt den Beitritt der SPD.

Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Einschätzung. Herr Groth erläutert, dass dieses Thema in den Steuerungsrunden mit dem Vorhabenträger frühzeitig angesprochen wurde. Üblicherweise wird bei größeren Bauvorhaben ein Verkehrsgutachten erstellt, welches hier aber nicht ausreichend ist, so dass ein Mobilitätskonzept erstellt wird (Beauftragung durch den Vorhabenträger bereits erfolgt). Dieses fließt dann mit in den städtebaulichen Vertrag als auch in das Bebauungsplanverfahren mit ein. Für Herrn Wittke ist der Antrag damit hinfällig, Herr Oegel verortet das Thema mehr im Ausschuss für Verkehr und Tiefbau. Herr BzStR Biedermann teilt hierzu mit, dass mit allen Beteiligten extern (Gewerbebetriebe) wie auch intern (SGA) gesprochen wird. Ob sich aus einer Beratung im Ausschuss für Verkehr und Tiefbau allerdings neue Aspekte zur Mobilitätsinfrastruktur ergeben, hält er für fraglich.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um Abstimmung bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten) bei Zustimmung durch SPD, Grüne und Linke und Ablehnung durch CDU und FDP mehrheitlich die Zustimmung des Antrags empfohlen.

**zu 9 Mieterstromprojekte fördern!**  
**Drucksache: 0492/XXI**

Herr Stemmermann begründet den Antrag. Es folgen Wortbeiträge von Herr Wittke, Frau Jahke (erklärt den Beitritt der SPD) und Herrn Schenk.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um Abstimmung bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten) bei Zustimmung durch SPD, Grüne und Linke und Ablehnung durch CDU und FDP mehrheitlich die Zustimmung des Antrags empfohlen.

**zu 10 Erhaltungsverordnung Krugpfuhlsiedlung**  
**Drucksache: 0279/XXI**

Herr Oegel erhält das Wort und begründet den Antrag (Beitritt: FDP). Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr BzStR Biedermann verweist darauf, dass sich die Verwaltung bereits mehrfach zur Thematik geäußert habe. Das Thema Energieeinsparung gewinnt immer größere Bedeutung, natürlich auch – das ist unstrittig – in den Gebieten mit Erhaltungssatzungen. Die Verwaltung befasst sich bereits mit dem Thema, da ein Bedarf gegeben ist. Der Antrag geht jedoch weit darüber hinaus und wäre mit den bestehenden personellen

Ressourcen in diesem Umfang nicht möglich. Herr Groth ergänzt, dass es keine kategorischen Ablehnungen gäbe und zusammen mit den Antragsteller\*innen immer nach einem Weg gesucht werde. Das Landesdenkmalamt beschäftigt sich zurzeit mit dem Thema von Solar- und Photovoltaikanlagen im Denkmalschutz, worauf Herr Groth abschließend noch hinweist. Daraus können sich auch Rückschlüsse auf städtebauliche Erhaltungsgebiete ergeben. Es folgen Redebeiträge von Herrn Wittke und Herrn Neudert. Herr BzStR Biedermann weist zudem darauf hin, dass die Krugpfuhsiedlung zusätzlich in der Pufferzone des Weltkulturerbes Hufeisensiedlung liegt. Dort wird zukünftig die Installation von PV-Anlagen auf Flachdächern möglich sein, auf Satteldächern hingegen nicht.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um Abstimmung bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten) bei Zustimmung durch CDU und FDP und Ablehnung durch SPD, Grüne und Linke mehrheitlich die Ablehnung des Antrags empfohlen.

**zu 11 Kurze Wege am Rixdorfer Brauhaus**  
**Drucksache: 0550/XXI**

Herr Stemmermann begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr Groth erklärt, dass im Bebauungsplan die Durchwegung zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad für die Öffentlichkeit zu gewährleisten ist. Bei Festsetzung des Bebauungsplans ist dies sodann rechtlich gesichert. Aufgrund der Rechtskontrolle sind aber noch Überarbeitungen notwendig. Bis dahin müsse mit den Eigentümern gesprochen werden. Frau Küchler (Seniorenvertretung Neukölln) begrüßt die Absicherung über den Bebauungsplan.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um Abstimmung bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten) bei Zustimmung durch SPD, Grüne und Linke und Ablehnung durch CDU und FDP mehrheitlich die Zustimmung des Antrags empfohlen.

**zu 12 Hermannplatz für alle! Karstadtneubau der Signa Gruppe und Herrn R.B. verhindern!**  
**Drucksache: 0546/XXI**

Der Vorsitzende übergibt das Wort unter Hinweis auf die durch die Antragstellerin geänderte Textfassung an Frau Aßmann. Diese teilt zunächst mit, dass der Antrag nach Rücksprache mit den Grünen nochmals textlich geändert wird; der letzte Satz im Antrag wird gestrichen. Frau Aßmann begründet anschließend den Antrag.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stiermann (jetzt ein Zeichen setzen, erklärt den Beitritt der Grünen), Frau Jahke (Bedenken verständlich, Antrag beschäftigt sich jedoch nicht damit, was danach passieren soll; es muss sich für die Beschäftigten einsetzen)

werden), Herrn Schenk (Warenhaus rechnet sich nicht, Senat hat Verfahren an sich gezogen, daher keine bezirkliche Angelegenheit mehr), Frau Tajeri (Zusammenarbeit hat nicht funktioniert), Herrn Wittke (Beschluss würde zu Stillstand führen, dann keine Einflussnahme mehr möglich), Herrn Neudert (Debatte gut, aber falscher Zeitpunkt; komplex: örtlich zum Teil im Bezirk, Verfahren beim Land, Entscheidung über weiteren Hilfen für den Konzern liegen beim Bund und sind fraglich). Herr Stemmermann argumentiert, dass sich die BVV hier dennoch positionieren sollte. Der Konzern habe zudem die Zusammenarbeit bereits von sich aus beendet. Frau Aßmann schließt sich dem an. Für einen der Gäste spielt der Konzern lediglich mit dem Land bzw. Bezirk, für ihn ist ein Abriss nicht notwendig.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor, so dass der Vorsitzende um Abstimmung bittet. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten) bei Zustimmung durch Grüne und Linke (5) und Ablehnung durch SPD, CDU und FDP (8) mehrheitlich die Ablehnung des Antrags empfohlen.

### zu 13 **Neu- und Erweiterungsbauten**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

### zu 14 **Mitteilungen der Verwaltung**

#### energetisches Quartierskonzept

Herr Groth berichtet, dass die Fertigstellung des Konzepts für die Gropiusstadt erfolgt ist und in der Ausschusssitzung im Februar 2023 vorgestellt werden soll.

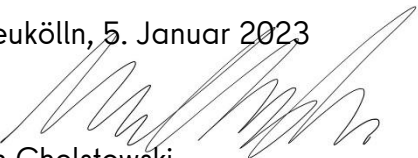
### zu 15 **Verschiedenes**

Herr Wittke erkundigt sich zum Sachstand des Bauvorhabens auf dem ehemaligen Blub-Gelände. Herr Groth führt kurz aus, dass die Bautätigkeiten dort inzwischen begonnen haben.

### zu 16 **Nächste Sitzung am 07. Februar 2023**

Die nächste Sitzung findet am 07. Februar 2023 statt.

Berlin-Neukölln, 5. Januar 2023

  
Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler  
Protokollführung