

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



**Protokoll**

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, 28.03.2023

**Sitzungsbeginn:** 17:03 Uhr

**Sitzungsende:** 18:47 Uhr

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

**Anwesende:**

Herr Ken Augustin	CDU
Frau Franziska Jahke	SPD
Herr Peter Scharmberg	SPD
Herr Max von Chelstowski	SPD
Herr Jan Stiermann	Grüne
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE
Herr Christian Hohmann	AfD
Herr Sven Faßbender	SPD
Herr Felix Ackerschewski	Grüne

**Abwesende:**

Herr Markus Oegel	CDU	.
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE	.
Herr Raven Schumann	CDU	.
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
Herr Jens Rieser	Stapl c/DU
Herr Arne Hafemann	StadtUmVerkehr Dez Prak
Herr Alexander Rößler	StadtUmVerkehr Dez 1

## Gäste:

Frau Gabriele Kuchler	Seniorenvertretung Neukölln
Herr Wolfgang Colwin	FFGGB
Herr Dr. Rainer Raderschall	
Herr Sven Zakrzewski	Bürger
Herr Renas Akar	Bürger

### **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. Er bedankt sich i.d.Z. bei den Mitgliedern, die nun nicht mehr im Ausschuss vertreten sind, für die Zusammenarbeit und begrüßt die neuen Mitglieder.

Die Einladung und Tagesordnung (auch mit dem neuen TOP 3) sind rechtzeitig zugegangen. Die Verwaltung hat die Bitte, einen weiteren Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Als neuer TOP 4 soll aufgenommen werden: Priorisierung und Anmeldung von Bauprojekten in Quartiersmanagement Gebieten für eine Förderung aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt für das Programmjahr 2024.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn BzStR Biedermann. Dieser bitte die Kurzfristigkeit und damit nochmalige Änderung der Tagesordnung ausdrücklich zu entschuldigen. Die in Rede stehenden Priorisierung und Anmeldung von Bauprojekten ist heute durch das Bezirksamt beschlossen worden. Dabei möchte er neben dem durch die Senatsverwaltung lediglich geforderten Beschluss des Bezirksamtes auch einen Beschluss durch die BVV herbeiführen. Hintergrund ist eine Änderung des Bezirksverwaltungsgesetzes, wonach die BVV über die Verwendung von Mitteln aus der Städtebauförderung zu befinden hat. Aus seiner Sicht ist dies hier der Fall. Um dies fristgerecht zu beschließen und gute Projekte für Neukölln finanziell abzusichern, bedarf es eines Beschlusses durch die Bezirksverordneten in der morgigen BVV.

Der Ausschuss äußert keine Einwände. TOP 4 wird wie o.a. neu in die Tagesordnung aufgenommen. Alle anderen Tagesordnungspunkte rücken in der Nummerierung entsprechend nach hinten.

### **zu 2 Besprechung des Bürgeranliegens BüA-025-XXI Müllplatzbrände in der Hufeisensiedlung**

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Colwin, den Vorsitzenden des Vereins Freunde und Förderer der Hufeisensiedlung Berlin-Britz. Dieser, in Begleitung eines weiteren Vereinsmitglieds, schildert den Anwesenden die Sorgen und Ängste der Anwohner\*innen, nachdem es bisher 20 Müllbrände in der Siedlung gegeben hat. Im vergangenen Oktober gab es einen Rundgang mit Vertreter\*innen von Bezirk und Polizei, bei welchem möglichen Maßnahmen zur Verhinderung erörtert wurden.

Herr BzStR Biedermann zeigt sich erleichtert, dass die Brandserie bislang keine Fortsetzung gefunden hat. Dass die Sorgen und Ängste der Anwohnerschaft dennoch ernst genommen werden müssen, ist für ihn auf dem Rundgang deutlich geworden, bei dem neben dem Bezirksbürgermeister auch er selbst teilgenommen hatte. Im Nachgang hatte er umgehend Kontakt zu Herrn Rieser von der Unteren Denkmalschutzbehörde aufgenommen, um mögliche Maßnahmen wie z.B. Einhausungen zu besprechen. Herr Rieser ist heute anwesend und erhält das Wort. Problematisch ist zunächst, dass alle Müllplätze nicht abschließbar sind. Aus seiner Sicht gibt es machbare Lösungsvorschläge, die mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt sind und weitestgehend die Belange aufgreifen. Es fehlt zu seinem Bedauern bislang jedoch eine entsprechende Umsetzung durch die Eigentümergemeinschaften.

Der Verein verweist i.d.Z. auf die notwendige Einstimmigkeit für derartige Entscheidungen, bei der alle aktiv zustimmen müssen. Pro Brand entstanden Entsorgungskosten zwischen 2.000 bis 3.000 Euro, Folgekosten aufgrund der Schäden auf den Stellflächen der Mülltonnen noch nicht mit eingerechnet. Eine installierte Videokamera des LKA sorgte zwischenzeitlich für Beruhigung. Kaum war diese abgenommen, gingen erneut Mülltonnen in Brand auf. Es ist nun gelungen und ein Eigentümer hat sich bereit erklärt, dass erneut eine Videokamera installiert wird. Diese soll in den nächsten ein, zwei Monaten in Betrieb gehen. Die Abstimmungen zu möglichen Einhausungen der Müllplätze sind aus unterschiedlichen Gründen leider im Sand verlaufen, Problem auch hier die erforderliche Einstimmigkeit durch die Eigentümer\*innen (diese haben jeweils ein Bruchteilseigentum an den Müllplätzen - Nachfrage Frau Jahke). Mit der Vonovia als ebenfalls betroffene Eigentümerin der Nachbargrundstücke befindet man sich bereits seit längerem im Austausch, wie Herr Colwin abschließend berichtet und durch einen Vertreter der Verwaltung bestätigt wird.

Herr BzStR Biedermann hofft, dass es nicht zu weiteren Vorfällen kommt und es den Eigentümergemeinschaften gelingt die sicherlich dicken Bretter zu bohren und einvernehmliche Lösungen zu finden.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende für den Austausch und schließt den Tagesordnungspunkt.

### **zu 3 Prioritätenlisten Städtebauförderung 2023 (Beratung vor BVV-Beschlussfassung)**

Herr BzStR Biedermann erhält das Wort und nimmt Bezug auf seine Erläuterungen zum formalen Verfahrensablauf heute zu Sitzungsbeginn, die analog auch hier zutreffen. Die Maßnahmen für das Fördergebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee müssten dem Grunde nach bekannt sein, auch die Reihenfolge lässt sich relativ einfach erklären. Er erläutert i.d.Z. die Priorisierung und begründet die einzelnen Projekte kurz. Herr Faßbender bittet um Erklärung, was es mit dem Aktionärsfonds auf sich hat. Herr Groth erläutert kurz, dass es sich hier um Beteiligung bzw. Mittel für kleinere eigene Projekte der Akteure vor Ort handelt. Die Bezeichnung ist abgeleitet vom Wort Aktion des Akteurs- und Aktionsnetzwerkes [Aktion! Karl-Marx-Straße]. Herr BzStR Biedermann erläutert anschließend die Projekte für das Fördergebiet Schillerpromenade und begründet die einzelnen Projekte ebenfalls kurz.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV bei Enthaltung von AfD und Linken mit den Stimmen von SPD, CDU und Grünen mehrheitlich die Beschlussfassung empfohlen.

**zu 4 Priorisierung und Anmeldung von Bauprojekten in Quartiersmanagement Gebieten für eine Förderung aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt für das Programmjahr 2024**

Herr BzStR Biedermann erhält das Wort. Das Verfahren ist hier analog zu TOP 3, wie er kurz ausführt. Zu den Quartiersmanagementgebieten muss er allerdings aus einem anderen Grund (er hätte dies auch unter TOP 10 angesprochen) ausführlicher berichten.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sind die Bezirke darüber informiert worden, dass alle QM-Gebiete in Berlin älter als 15 Jahre ab 2025 keine Bundesförderung mehr erhalten und damit aus der Förderung entlassen / verstetigt werden. Grund dafür ist die Ausführungsvorschrift des Bundes über die Förderfähigkeit. In Neukölln sind davon sechs der neun Gebiete betroffen. Lediglich die Gebiete Gropiusstadt Nord, Harzer Straße und Glasower Straße bleiben bestehen. Die Kommunikation seitens der Senatsverwaltung wird durch Herrn BzStR Biedermann deutlich kritisiert. Insbesondere im Kontext der bestehenden Debatten zu Großsiedlungen und Jugendgewalt ist diese Entscheidung als problematisch zu bezeichnen. In den betroffenen QM-Gebieten herrscht verständlicherweise große Frustration. Herr BzStR Biedermann hat die klare Erwartungshaltung an den Senat, dass auf Landesebene vernünftige Anschlusslösungen für die durch den Wegfall der Bundesförderung (1/3 der Förderung) betroffenen QM-Gebiete gefunden werden.

Diese Entwicklung war letztlich auch relevant für die Priorisierung der hier zu beschließenden Maßnahmen. Der Aufruf durch die Senatsverwaltung ging dabei erst Anfang Februar ein und forderte einen Bezirksamtsbeschluss bis Ende März. Nach dem Eingang wurden umgehend die Quartiersräte einbezogen. Wie eine Beratung/Priorisierung mit den Quartiersräten und anschließend den Fachämtern, Einbringung einer Bezirksamtsvorlage, Beratung im zuständigen Ausschuss vor Beschlussfassung und die Beschlussfassung durch BVV selbst in dieser sehr kurzen Zeit fristgerecht durchgeführt werden soll, ist für die Verwaltung nicht erkennbar. Herr BzStR Biedermann wird sich im Nachgang an die Senatsverwaltung wenden.

Das Bezirksamt hat heute die vorliegende Reihenfolge beschlossen, wie Herr BzStR Biedermann erläutert. Die ursprünglich an Position 2 gesetzte Maßnahme zur Sanierung der Jugendverkehrsschule wurde zurückgestellt, da zunächst die Sanierung des Gebäudes erfolgen soll. An Position 3 befindet sich die städtebauliche Konzeption für zusätzliche Infrastruktur auf der ehemaligen Carl-Legien Fläche. Es handelt sich hierbei um die Umsetzung eines BVV-Beschlusses, wie Herr BzStR Biedermann kurz erläutert. Für Fragen zu den anderen Maßnahmen steht er gern zur Verfügung.

Frau Aßmann bittet die Unterlagen beim nächsten Mal frühzeitiger zur Verfügung zu stellen. Herr BzStR Biedermann stimmt dem natürlich grundsätzlich zu, der derzeitige Workflow seitens der Senatsverwaltung ließ keinen Platz für eine zeitlich angemessene Befassung. Frau Aßmann könne zu den Maßnahmen natürlich auch jederzeit den Austausch mit den Quartiersräten suchen. Alle neun Maßnahmen wird der Bezirk auch nicht bewilligt bekommen, berlinweit stehen Mittel i.H.v. 15 Mio. Euro zur Verfügung. Herr Groth erläutert ergänzend den weiteren Ablauf des Verfahrens. Der Bezirk wird nach Beschluss durch die BVV die Maßnahmen bei der Senatsverwaltung anmelden. Diese befindet über die Auswahl der Maßnahmen und meldet den Bezirken zurück, für welche Maßnahmen konkrete Förderanträge eingereicht werden können (bis Ende September).

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV bei Enthaltung der AfD mit den Stimmen von SPD, CDU, Grünen und Linken mehrheitlich die Beschlussfassung empfohlen.

#### **zu 5 Bericht über die Entwicklung der Neubauzahlen in Neukölln**

Der Vorsitzende hält es angesichts der bundesweiten Debatte für wichtig, eine Betrachtung auf lokaler Ebene vorzunehmen und hat die Verwaltung i.d.Z. gebeten, die Entwicklung in den letzten Jahren hier im Ausschuss vorzustellen. Er übergibt das Wort dafür an Herrn Groth.

Herr Groth muss gleich zu Beginn darauf hinweisen, dass hier ein objektives Problem mangels fehlender statistischer Erfassung besteht. Das den Bezirken zur Verfügung stehende Fachverfahren eBG (elektronisches Baugenehmigungsverfahren) gibt derartige Auswertungsmöglichkeiten nicht her.

Die Verwaltung hat dennoch einige Zahlen zu Neu- und Umbaumaßnahmen aufbereiten können, die von Herrn Groth vorgestellt und erläutert werden. Ein Trend lässt sich aus den Zahlen dabei nicht ablesen. Frau Jahke fragt nach Erfahrungswerten. Herr Groth führt aus, dass sein Amt zuletzt relativ häufig im Austausch mit größeren Projekten gestanden hat. Bis 2021 liefen viele Vorhaben reibungslos, aktuell werden aufgrund der bekannten Krisen und Probleme oftmals Verzögerungen oder gar die Einstellung von Vorhaben bekannt. Herr von Chelstowski möchte wissen, ob die Zahl der Grundstücksverkäufe rückläufig sei. Herr Groth teilt hierzu mit, dass der Bezirk das Vorkaufsrecht ja grundsätzlich prüfen muss (Negativattest). Er hat dabei nicht den Eindruck gewinnen können, dass es weniger wird. Herr BzStR Biedermann ergänzt, dass der Bezirk zwar beim Verkauf von Grundstücken Kenntnis erlangt, bei den sog. Share-Deals (also dem Verkauf von Gesellschaften, denen ein Objekt gehört) dies aber nicht der Fall ist. Eindruck ist dennoch, dass in den Milieuschutzgebieten derzeit weniger Verkäufe stattfinden. Der Bezirk arbeitet derzeit an einem Neuköllner Modell für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende für den Bericht und schließt den Tagesordnungspunkt.

## zu 6 **Protokollabstimmung der 12. Sitzung**

Für die 12. Sitzung liegt seit gestern eine hinsichtlich der Anwesenheit korrigierte Fassung vor, welche den Mitgliedern bereits übersandt wurde. Von den anwesenden Ausschussmitgliedern gibt es keine Anmerkungen. Das Protokoll der 12. Sitzung ist damit beschlossen.

## zu 7 **Bebauungsplan 8-108B ("Unterhafen") - Geltungsbereichs- und Planinhaltsänderung**

Herr Groth erläutert eingangs kurz die allgemeine Systematik in der Nummerierung von Bebauungsplänen.

Anschließend erläutert er kurz die Gründe für die Geltungsbereichs- und Planinhaltsänderung. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Die anwesenden Ausschussmitglieder nehmen die Geltungsbereichs- und Planinhaltsänderung zur Kenntnis.

## zu 8 **Bebauungsplan XIV-256-2 ("Mohriner Allee / Am Kienpfuhl") - Geltungsbereichsanpassung**

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Geltungsbereichsanpassung. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Die anwesenden Ausschussmitglieder nehmen die Geltungsbereichsanpassung zur Kenntnis.

## zu 9 **Neu- und Erweiterungsbauten**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

## zu 10 **Mitteilungen der Verwaltung**

### Quartiersmanagementgebiete (Verstetigung)

Siehe Ausführungen unter TOP 4

### Leitfaden Denkmale und Solaranlagen

Auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes steht ein Leitfaden des Landesdenkmalamtes Berlin zur Verfügung, welcher sich mit entsprechenden Möglichkeiten, Anforderungen und Rahmenbedingungen befasst.

### RIAS-Gelände

ASML (ehem. Berliner Glas) hat dem Bezirksamt mitgeteilt, dass der Standort Waldkraiburger Straße durch Zukauf und Bebauung nördlich und östlich angrenzender Grundstücke weiter ausgebaut wird. Infolgedessen hat sich ASML aus den Planungen für die Nutzung auf den ehemaligen RIAS-Gelände zurückgezogen. Überlegungen, den Wohnungsbau nun nach Norden hochzuziehen, wären wegen des angrenzenden In-

dustriegebiets nicht festsetzungsfähig und stellen daher keine Option dar. Bezirk, Projektentwicklungsgesellschaft und Gutachter werden sich zusammensetzen und die Planungen überdenken.

Herr Stiermann möchte wissen, ob die Projektentwicklungsgesellschaft noch handlungsfähig sei und wie dort die Reaktion darauf ausfiel. Herr Groth teilt mit, dass die Projektentwicklungsgesellschaft diese Information nach eigenem Bekunden gelassen aufgenommen hat.

#### Safe the Date - Tag der Städtebauförderung 2023

Der Tag der Städtebauförderung findet in diesem Jahr am 13.05. statt. Eine Übersicht mit Veranstaltungen und Terminen folgt.

### **zu 11 Verschiedenes**

#### Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Überarbeitung ist abgeschlossen und kann gern in der übernächsten Ausschusssitzung am 02.05.2023 näher vorgestellt werden, bevor es dann in die BVV zur Beschlussfassung gegeben wird.

#### Vorstellung Lidl

Der Lebensmitteldiscounter Lidl plant auf seinem Grundstück in der Lipschitzallee den eingeschossigen Supermarkt abzureißen und an seiner Stelle eine sogenannte Metrofiliale zu errichten. Dafür wäre die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Vorhaben kann gern in der übernächsten Ausschusssitzung am 02.05.2023 näher vorgestellt werden.

#### Gesundheitszentrum Gropiusstadt

Herr Hohmann spricht die drohende Schließung des Gesundheitszentrums an und fragt nach dem Stand. Herr Groth teilt mit, dass bisher auch nicht mehr bekannt sei, als der Presseberichterstattung zu entnehmen ist. Herr BzStR Biedermann ergänzt, dass dies natürlich auch Thema im Bezirksamt war. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende bauliche Ausnutzung ist mit dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich.

#### Bürgeranliegen

Herr Zakrzewski möchte vom Vorsitzenden wissen, weshalb sein Bürgeranliegen (Sondernutzung) nicht im Stadtentwicklungsausschuss besprochen wird. Er hat eine entsprechende Mitteilung des Ausschussvorsitzenden Verkehr und Tiefbau erhalten, wonach sein Bürgeranliegen im dortigen Ausschuss besprochen werden soll. Der Vorsitzende kann ad hoc dazu keine Auskunft geben, sichert aber eine Klärung in der Sache zu.

### **zu 12 Nächste Sitzung am 18. April 2023**

Die nächste Sitzung findet am 18. April 2023 statt.

Berlin-Neukölln, 16. Mai 2023



Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler  
Protokollführung