

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin  
XXI. Wahlperiode



Protokoll

23. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

**Sitzungstermin:** Dienstag, 05.03.2024

**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:43 Uhr

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

**Anwesende:**

Herr Ken Augustin	CDU	
Frau Elfriede Manteuffel	CDU	Vertretung für: Herrn Dariusz Krylik
Herr Raven Schumann	CDU	Vertretung für: Herrn Markus Oegel
Herr Marko Preuß	SPD	Vertretung für: Frau Franziska Jahke
Herr Peter Scharmberg	SPD	
Herr Max von Chelstowski	SPD	
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	
Herr Jan Stiermann	Grüne	
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE	
Frau Nimet Avci	CDU	
Herr Sven Faßbender	SPD	
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	

**Abwesende:**

Herr Dariusz Krylik	CDU	.
Herr Markus Oegel	CDU	.
Frau Franziska Jahke	SPD	.
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	.
Herr Christian Hohmann	AfD	.
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	.
Frau Ina-Marie Schöllmann	Grüne	.

**Mitarbeiter der Verwaltung:**

Herr BzStR Jochen Biedermann	StadtUmVerkehr Dez
Frau Faye Preusse	WIB L

Herr Rolf Groth	Stadt L
Frau Christina Albrecht	Stapl c1
Herr Alexander Rößler	StadtUmVerkehr Dez 1

### **Gäste:**

Frau Doris Hammer	Seniorenvertretung
Frau Hannelore Scheunemann	EGR
Herr Rolf Steckart	

### **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 Protokollabstimmung der 22. Sitzung**

Das Protokoll der 22. Sitzung liegt noch nicht vor.

### **zu 3 Vorstellung der Planungen für das Vollgut**

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt ein und übergibt das Wort zunächst an die Verwaltung.

Herr Groth gibt dem Ausschuss als Einstieg noch einmal einen kurzen Abriss zum bisherigen Werdegang bei diesem Bauprojekt (siehe hierzu auch Protokoll der 21. Sitzung vom 05.12.2023, TOP 3).

Das Wort erhalten nun die Vorstände der Vollgut e.G. Frau Varol und Herr Ziebertz, die eingangs unter Verweis auf die Ausschussvorstellung vor zwei Jahren ebenfalls einen kurzen zeitlichen Abriss vorstellen und skizzieren, was sich seitdem geändert hat. Man ist davon überzeugt, dass mit dem Projekt ein ökologischeres und sozialeres Wirtschaften möglich ist. 19 Nutzer\*innen sind bereits Teil der gemeinwohlorientierten Genossenschaft. Hierzu gehen die beiden auf die vorhandenen Möglichkeiten des Vollgutlagers ein.

Der ehemalige Brauereikeller bietet insgesamt fast 28.000 qm<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, die Halle weitere 9.850 qm<sup>2</sup>. Ziel ist es, die Flächen behutsam zu revitalisieren und zirkulär zu bauen. Der Fahrstuhl Neckarstraße / Ecke Isarstraße soll wieder funktionsfähig gemacht und mit einem nachhaltigen Konzept in Betrieb genommen werden. Über einen Community-Fonds, der sich aus den Mieteinnahmen speist, werden soziale Projekte in der Nachbarschaft unterstützt. Weiterhin werden die Planungen für die Innenflächen (inkl. Keller) als auch die Außenanlagen vorgestellt. Die heutige Präsentation wird mit dem Hinweis beendet, dass weitere potenzielle Genoss\*innen gesucht werden. Weitere Einzelheiten können der Präsentation entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Die Ausschussmitglieder haben nun die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Herr Groth ergänzt noch kurz, dass der städtebauliche Vertrag noch angepasst werden muss, um alternative Nutzungen nach dem Ausstieg der Waldorfschule verbindlich zu regeln. Dabei wird die bisher nur für die Halle geltende 30%ige Belegungsbindung auf die gesamte Fläche erweitert. Er bittet zu den vorgestellten Planungen zudem um ein Votum des Ausschusses, ob die Planungen in diese Richtung weiterverfolgt werden sollen.

Es folgen Redebeiträge Herrn Stemmermann, Frau Avci, Herrn Scharmberg und Frau Tajeri. Die dabei gestellten Fragen werden von Frau Varol, Herrn Ziebertz, Herrn Groth und Herrn BzStR Biedermann beantwortet.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende für die Präsentation bei der Vollgut e.G. und schließt den Tagesordnungspunkt. Die Bitte von Herrn Groth aufgreifend, bittet er den Ausschuss um Abgabe eines Votums in der nächsten Sitzung.

**zu 4 Anmeldung städtebaulicher Maßnahmen für das Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt / Quartiersmanagement (QM-Baufondsmaßnahmen Programmjahr 2025)**

Herr BzStR Biedermann erinnert zunächst an die Anmeldung im vergangenen Jahr, für die eine Reihe von Maßnahmen angemeldet wurde. Davon wurde zunächst lediglich eine Maßnahme bewilligt (barrierefreier Umbau der Lessinghöhe). Im November 2023 kam dann die Information der SenStadt, dass für weitere Maßnahmen nun doch noch Mittel zur Verfügung stehen könnten und der Bezirk kurzfristig die Anträge einreichen soll. Da der Bezirk hier erfolgreich weitere Maßnahmen aus dem letzten Jahr in die Umsetzung bringen konnte, fällt die Maßnahmeübersicht für das Programmjahr 2025 kleiner aus, da diese nicht erneut angemeldet werden müssen. Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung - vorbehaltlich der Zustimmung der BVV - beschlossen, die Maßnahmen anzumelden.

Seitens der Ausschussmitglieder liegen keine Wortmeldungen zu den Maßnahmen vor. Weitere Einzelheiten können der Maßnahmeübersicht entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Der Vorsitzende bittet um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) einstimmig empfohlen, dass die Maßnahmen für das Programmjahr 2025 durch die Verwaltung wie vorliegend angemeldet werden.

**zu 5 Anmeldung städtebaulicher Maßnahmen für das Förderprogramm Lebendige Zentren (Karl-Marx-Straße / Sonnenallee und Schillerpromenade)**

Herr BzStR Biedermann erläutert eingangs kurz, dass es sich hier zwar um andere Förderkulissen handelt, das Verfahren aber analog verläuft. Er stellt die Maßnahmen kurz vor, von denen die Erneuerung des Karl-Marx-Platzes bzw. die verkehrsberuhigenden Maßnahmen auf Grundlage des Verkehrskonzepts Schillerkiez in der kommenden Wo-

che im Ausschuss für Verkehr und Tiefbau näher vorgestellt werden. Weitere Einzelheiten können den Maßnahmeübersichten entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung stehen.

Herr Stemmermann möchte wissen, ob es mit den Fördermitteln Probleme gäbe. Herr Groth verweist zunächst kurz darauf, dass es hier um die Anmeldung für das Programmjahr 2025 geht. Für die Mittel in diesem Jahr ist es in der Tat allerdings noch so, dass diese aufgrund der gegenwärtigen Haushaltssituation noch unter Vorbehalt stehen und je Maßnahme einzeln abgerufen und einzeln freigegeben werden müssen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) einstimmig empfohlen, dass die Maßnahmen für das Programmjahr 2025 durch die Verwaltung wie vorliegend angemeldet werden.

**zu 6 Veränderungssperre 8-114/39 für das Grundstück Lipschitzallee 20/22 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-114**

**Drucksache: 1144/XXI**

Herr BzStR Biedermann erhält das Wort und verteilt zunächst einen Vermerk der Verwaltung zu internen Verwendung. Alle sind sich einig, dass das Gesundheitszentrum erhalten bleiben soll. Allerdings ist die Anwendung des Instruments einer Veränderungssperre jetzt aktuell kontraproduktiv. Herr Groth erläutert ergänzend, dass dieses Instrument nur zweimal verlängert werden kann. Insoweit ist der Einsatz nicht zu schnell, sondern mit Bedacht zu wählen. Man kann hier – sofern erforderlich – jederzeit aktiv werden. Herr BzStR Biedermann fügt an, dass mit der Vorlage zwar dem Beschluss der BVV nachgekommen wurde, zugleich aber ausdrücklich empfohlen wird, vom Erlass gegenwärtig abzusehen. Er hatte diesbezüglich vor der BVV im Januar bereits Kontakt mit dem Gesundheitszentrum, die sich im Lichte der erläuterten Sach- und Rechtslage auch gegen eine Veränderungssperre ohne konkreten Anlass ausgesprochen haben.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stemmermann, Herrn von Chelstowski und Frau Tajeri, die sich für eine Vertagung aussprechen. Herr Augustin befürwortet für seine Fraktion die Beschlussfassung, um ein Signal zu senden.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) mit den Stimmen von SPD, Grünen und Linken bei Ablehnung durch die CDU mehrheitlich für die Vertagung der Drucksache votiert.

Die Drucksache wird vertagt.

**zu 7 Bebauungsplan XIV-216 ("Lucy-Lameck-Straße") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens**

Herr Groth erläutert kurz, weshalb kein Erfordernis zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mehr gesehen wird und infolgedessen die Einstellung beschlossen wurde. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung stehen. Der Ausschuss nimmt die Einstellung des Verfahrens zur Kenntnis.

**zu 8 Bebauungsplan 8-70b ("Harzer Straße / Treptower Straße / Kiehlufer") - Geltungsbereichsteilung/Planinhaltsänderung**

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Geltungsbereichsteilung / Planinhaltsänderung. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Geltungsbereichsteilung / Planinhaltsänderung zur Kenntnis.

**zu 9 Bebauungsplan 8-96 ("Buckower Damm") - Geltungsbereichsreduzierung**

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Geltungsbereichsreduzierung. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Geltungsbereichsreduzierung zur Kenntnis.

**zu 10 Bebauungsplan XIV-8-2 ("Marienfelder Chaussee / Straße 482") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens**

Herr Groth erläutert kurz, weshalb kein Erfordernis zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mehr gesehen wird und infolgedessen die Einstellung beschlossen wurde. 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 11 Neu- und Erweiterungsbauten**

Schudomastraße 36-39

Herr von Chelstowski möchte wissen, ob bei dem dortigen Bauvorhaben das Neuköllner Modell zur Anwendung gekommen ist. Herr Groth ist ad hoc nicht auskunftsfähig, liefert den erfragten Sachverhalt im nächsten Ausschuss gern nach.

**zu 12 Mitteilungen der Verwaltung**

Bhf. Rudow

Die aktuellen Entwicklungen sind bekannt. Dem Investor wurde mitgeteilt, dass unter den gegebenen Umständen eine weitere Bearbeitung des Bebauungsplans durch den Bezirk Neukölln nicht mehr stattfinden kann. Ende Februar ging das Antwortschreiben

des Investors ein, wie Herr BzStR Biedermann berichtet. Dieses sollte auch an die Fraktionen in der BVV gehen. Sein Büro hat das Schreiben dann auch an die Fraktion der CDU weitergeleitet, die im Verteiler nicht aufgeführt war.

Die im Schreiben des Investors angeführten Gründe für sein Agieren sind für die Verwaltung allerdings nicht relevant. Der FNP entfaltet keinerlei verbindliche Wirkung gegenüber Privaten, er ist ausschließlich bei der planerischen Entwicklung für die Verwaltung bindend. Die gewerbliche Nutzung kann also nicht durch Änderungen im FNP ausgeschlossen werden. Die mitgesandten Auszüge von damaligen Entscheidungen beziehen sich ausschließlich darauf, dass eine gewerbliche Nutzung nicht einer eventuellen Wiederaufnahme des Bahnbetriebes im Wege stehen sollte. Die Aufhebung der Planfeststellung, die Einleitung des Bebauungsplans und die Absicht, Wohnungsbau auf der Fläche zu realisieren, können jedenfalls nicht zu einem Widerruf der Genehmigung führen.

Im Ergebnis ändert das Schreiben des Investors nichts an der gegenwärtigen Handhabung in der Sache.

#### Gewerbestandort Kiehlufer

Mehrere Neuköllner Gewerbetreibende aus der Gegend am Kiehlufer haben sich an Herrn BzStR Biedermann gewandt, weil ihnen die Grundsteuer-Neubemessung Sorgen bereitet. Dort besteht ein traditioneller Gewerbestandort, für einen Teil davon - die ehemaligen Geyer-Werke - hat der Bezirk Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen. Der Bodenrichtwert für die Betriebe orientierte sich in der Vergangenheit an der Nutzung als Gewerbe. Durch die Entwicklung von Wohnbebauung auf angrenzenden ehemaligen Gewerbeflächen hat sich die Kategorisierung geändert und die Grundstücke der Gewerbetreibenden werden wie Wohnen - und damit entsprechend höher - bewertet. Er hat sich dazu an SenStadt, SenFin und SenWEB gewandt und darum gebeten, eine Lösung im Sinne der Standortsicherung zu finden.

Von allen drei Senatsverwaltung liegen auch bereits Antworten vor, welche allerdings keine Lösung bieten. SenStadt sieht keine eigenen Möglichkeiten und verweist an SenFin. SenFin teilt mit, dass die Grundsteuerbemessung korrekt ist. SenWEB nimmt das Schreiben zum Anlass, um mit SenStadt zu sprechen.

Es stellt sich somit die Frage, wie mit der Planung von Wohnbebauung in gewerblich genutzten Gebieten künftig umgegangen werden und ob dies bei Bebauungsplänen in die Abwägung mit einbezogen werden muss (Nachfragen Herr Augustin, Frau Avci). Herr Stemmermann appelliert an die Fraktionen von CDU und SPD, sich für eine Lösung an die eigenen Fraktionen im Abgeordnetenhaus zu wenden. Herr von Chelstowski fragt, ob dies ein generelles Problem wird. Sodann ist dadurch auch der Bebauungsplan 8-70b ("Harzer Straße / Treptower Straße / Kiehlufer") betroffen. Herr Groth muss beide Fragen bejahen. Frau Avci möchte wissen, ob die Gewerbetreibenden Schadensersatzansprüche gegen den Bezirk haben, was Herr Groth verneint. Herr Stemmermann erfragt, ab wann die Grundsteuer-Neubemessung gilt. Herr BzStR Biedermann teilt mit, dass die Gewerbetreibenden ihre Bescheide erhalten haben und diese der

Verwaltung mit der Bitte um Unterstützung zur Kenntnis gegeben haben. Über die Antworten der Senatsverwaltungen wird noch eine Information an die Gewerbetreibenden folgen (Nachfrage Herr Augustin). Der Bezirk hat hier keine Entscheidungskompetenzen, weshalb es Herrn BzStR Biedermann wichtig war, hier heute im Ausschuss darüber zu berichten.

#### Erhaltungsverordnung Rudow

Herr Groth fragt, ob die Fraktionen das Thema erörtern konnten und ein Votum abgeben können, ob die Erhaltungsverordnung weiterverfolgt werden soll.

Die Fraktion der CDU hat sich noch kein abschließendes Meinungsbild verschaffen können und bittet um Vertagung. Die Fraktion der SPD schließt sich an. Die Fraktion der Grünen spricht sich für eine Beibehaltung aus. Die Fraktion der Linken bittet ebenfalls um Vertagung.

Herr Groth ergänzt, dass die Verordnung bei einem Fortbestand überarbeitet wird, dazu soll es eine Informations- und Beteiligungskampagne geben. Der Vorsitzende wird das Thema auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung im April setzen.

### **zu 13 Verschiedenes**

#### Vollgut

Frau Avci fragt im Kontext der heutigen Vorstellung (TOP 3), ob bei Gelegenheit eine Sitzung vor Ort möglich wäre, um sich einen besseren Eindruck verschaffen zu können. Der Vorsitzende nimmt die Anregung mit.

#### Brückenhaus Sonnenallee

Frau Hammer (SVN) möchte wissen, ob die Belegungsbindungen für Senior\*innen für das Haus nicht mehr bestehen, da Wohnungen dort mittlerweile für alle Altersgruppen angeboten werden. Für Herrn BzStR Biedermann ist das Auslaufen der Bindung durchaus möglich, ad hoc kann er die Frage aber nicht beantworten. Die Verwaltung wird den Sachverhalt in Erfahrung bringen und berichten.

### **zu 14 Nächste Sitzung am 16. April 2024**

Die nächste Sitzung findet am 16. April 2024 statt.

Berlin-Neukölln, 3. April 2024



Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler  
Protokollführung