

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



**Protokoll**

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, 07.11.2023

**Sitzungsbeginn:** 17:05 Uhr

**Sitzungsende:** 19:06 Uhr

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

**Anwesende:**

Herr Ken Augustin	CDU	
Herr Dariusz Krylik	CDU	
Herr Markus Oegel	CDU	
Frau Franziska Jahke	SPD	
Herr Peter Scharmberg	SPD	
Herr Max von Chelstowski	SPD	
Frau Katheryn Herrmann Aguero	Grüne	Vertretung für: Herrn Jan Stiermann
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	
Herr Sven Faßbender	SPD	
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	

**Abwesende:**

Herr Jan Stiermann	Grüne	.
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE	.
Herr Christian Hohmann	AfD	.
Frau Nimet Avci	CDU	.
Frau Anna Sophia Neuhauss	DIE LINKE	.
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	.

**Mitarbeiter der Verwaltung:**

Herr BzStR Jochen Biedermann	SUV Dez
Herr Rolf Groth	Stadt L
Herr Rainer Teschner-Steinhardt	UmNat L

Frau Julia Löser	SPK RegKoord 1
Frau Cherien Krüger	QM L
Herr Benjamin Michaelis	SPK RegKoord 2
Herr Christopher Dathe	SUV Dez Presse
Herr Kiran Langenbrinck	SUV Dez Prak

### **Gäste:**

Frau Gabriele Kuchler	Seniorenvertretung Neukölln
Herr Christian Kölling	Facetten-Magazin Neukölln
Herr Ragnar Schreier	BSR
Frau Beate Vielhaber	BSR
Herr Renus Akar	Bürger
Frau Viviana Dolfman	

### **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 18. und 19. Sitzung**

Das Protokoll der 18. Sitzung wird beschlossen. Das Protokoll der 19. Sitzung liegt noch nicht vor.

### **zu 3 Erweiterung des BSR-Standortes an der Gradestraße**

Frau Dr. Vielhaber, Abteilungsleiterin Projekte/Engineering bei der BSR, stellt die Planungen der BSR am Standort in der Gradestraße vor. Zunächst wird der Standort vorgestellt: Der Recycling-Hof sei der Vorzeigestandort der BSR und vor 2,5 Jahren in der Form eröffnet worden. Es gehe nun um die Entwicklung hin zu einem Kreislaufwirtschaftsstandort mit neuer Recycling-Halle und Bioenergieanlage. Das Grundstück für den Ausbau gehöre bereits der BSR. Ein Büro für den Genehmigungsantrag der Recycling-Halle sei gefunden – Baurecht hierfür bestehe bereits. Für die Bioenergieanlage und die Versickerungsfläche südlich davon müsse im B-Plan-Verfahren Baurecht geschaffen werden. Die Präsentation mit weiteren Informationen steht auf der Ausschusswebseite zur Verfügung.

Der Ausschussvorsitzende Herr von Chelstowski erteilt für die Verwaltung Herrn Groth das Wort. Dieser ergänzt, dass am 21.11. eine Informationsveranstaltung der BSR zu den Planungen stattfinden werde – parallel beginne am 27.11. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan-Verfahren. Neben dem B-Plan-Verfahren müsse seitens der BSR ein Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durchgeführt werden. Für den nördlichen Teil mit der geplanten Recycling-Halle bestehe Planungsrecht nach § 34 BauGB.

Der Ausschussvorsitzende öffnet für Fragen. Herr Stemmermann begrüßt das Vorhaben grundsätzlich und fragt nach möglichen Geruchsbelästigungen für das ehemalige RIAS-Gelände. Frau Dr. Vielhaber erklärt, die Verbrennung erfolge bei 850 Grad und nach TA Luft dürfe von keiner Geruchsbelästigung ausgegangen werden. Entsprechende Untersuchungen für das Gebiet lägen vor. Man sehe allerdings Probleme für eine Wohnbebauung auf dem angrenzenden Grundstück. Herr Groth stellt klar, dass es dort um Holzverbrennung gehe und nicht um herkömmliche Müllverbrennung. Der Vorhabenträger des RIAS-Grundstückes untersuche derzeit die Situation. Tatsächlich sehe man Stand jetzt eine Überschreitung der Werte für das gesamte Gelände mit der Folge, dass Wohnungsbau momentan nur schwierig vorstellbar sei.

Frau Assmann fragt nach der Wärmezeugung. Frau Dr. Vielhaber verweist auf die Unsicherheit in diesem frühen Planungsstadium und nennt eine Spannweite von 50-90 MW Wärmeleistung, womit man viele Tausend Haushalte versorgen könne. Mit dem Fernheizkraftwerk Neukölln stehe man im Austausch und dort bestehe Interesse an einer Kooperation.

#### **zu 4 Sachstand Verstetigung von Quartiersmanagementgebieten**

Frau Krüger stellt sich als Leiterin der Arbeitsgruppe Quartiersmanagement (QM) im Bezirksamt Neukölln vor. Neun QM-Gebieten existieren derzeit im Bezirk, von denen sechs Gebiete verstetigt werden sollen. Auf den Bundesgesetzgeber gehe die Anpassung zurück, dass QM-Gebiete maximal 15 Jahre gefördert würden und dann zu verstetigen seien. Frau Krüger stellt den Zeitplan der Senatsverwaltung vor. Aus der Verstetigung folge auch die Möglichkeit zur Anmeldung neuer Gebiete. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung folge in 2025. Aus der Erfahrung vergangener Verstetigungen verfüge man über eine gewisse Expertise. Jetzt würden allerdings Gebiete mit enormen Defiziten verstetigt - allein drei Großsiedlungen. Mögliche Landesprogramme zur Anschlussförderung würden erst viel zu spät bekannt gegeben. Der QM-Ansatz, Dinge über fachliche Grenzen hinaus umzusetzen, drohe verloren zu gehen. Kritik, Herausforderungen und Zielstellungen können der Präsentation auf der Ausschuss-Webseite entnommen werden.

Herr Biedermann ergänzt, der letzte Verstetigungsprozess für drei QM-Gebiete sei eine riesige Herausforderung gewesen. Nur mit großer Mühe habe man Orte und Projekte retten können. Das für die doppelte Anzahl von Gebieten und bei der derzeitigen Haushaltslage zu schaffen, könne nicht gut gehen.

Herr Stemmermann fragt, ob es eine Lösung wäre die Regelfinanzierung durch das Land, zwei Drittel der Summe, in die Globalsumme des Bezirks zu übertragen und ob alle Mittel bis 2029 weiterliefen. Letzteres sei nicht für den Aktionsfonds so, antwortet Frau Krüger. Bei einem Übertrag in die Globalsumme, lauere die Gefahr, dass die Mittel am Ende für andere notwendige Aufgaben genutzt würden.

Herr Biedermann erklärt, die Senatsverwaltung mache es sich zu einfach. Es gebe nun mal für die Verstetigung vieler Gebiete keine schlüssige Argumentation - die Bedarfe

bestünden weiterhin. Ein Mittel könne die Gemeinschaftsinitiative sein, mit der auch andere Fachverwaltungen in die Verantwortung genommen würden. Vielleicht sei jetzt auch einfach der richtige Moment, um über nachhaltige Strukturen zu sprechen im Gegensatz zum QM, das immer nur auf Zeit arbeite. Herr Groth ergänzt mit dem Gedanken, dass es sich um ein Städtebauförderprogramm aus dem BauGB handle und man dankbar sei für die Möglichkeiten, die es dem Bezirk gebe. Als eigentlich soziales Programm könne man es jedoch ein Stück weit als systemfremd im BauGB bezeichnen – unter den anderen Programmen und Gebieten, die immer auf Zeit angelegt seien. Aus den QM-Gebieten könne man jedoch oftmals nicht guten Gewissens rausgehen.

#### **zu 5 Sachstand Bebauungsplanverfahren und Neubauvorhaben an der Mohriner Allee**

Herr Groth charakterisiert das Gebiet um die Mohriner Allee. Es handle sich um eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Vorherrschend waren Gärtnereien und Garteneinzelhandel, wodurch sich heute weiteres Wohnungsbaupotenzial ergebe. Der Baunutzungsplan sehe überwiegend allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2 und entlang der NME beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/3, vor. Herr Groth nennt zunächst überblicksartig die Bebauungsplan-Verfahren entlang der Mohriner Allee und stellt diese im Anschluss detaillierter vor. An der Mohriner Allee müsse man immer von Erschließungsproblemen ausgehen. Die Straße könne nicht ausgebaut werden, der Baumbestand sei absolut schützenswert.

Herr Scharmberg fragt nach der Zahl zusätzlicher Anwohner\*innen und dem Schul- und Kitaplatzbedarf. Herr Groth erklärt, die Grundschulplätze sichere man mit dem Neubau am Koppelweg. Kitaplatze vereinbare man mit dem Berliner Modell und es entstünden dort auch neue Kitas.

Herr Augustin fragt, ob sich der Verkehr nicht über den Koppelweg ableiten ließe. Das verneint Herr Groth. Man baue diesen zwar für den Schulneubau aus, aber mehr mache keinen Sinn, weil der Koppelweg einfach zu schmal sei und im Nachbarbezirk auch nirgendwohin führe.

Frau Assmann befürchtet, die Bauherren nutzten den günstigen Wohnraum, um die Grundstücke vor Verkehrslärm etc. abzuschirmen (B-Plan 8-9bba). Das kann Herr Groth nicht nachvollziehen. Es sei ein Erfolg, hier Geschosswohnungsbau hineinverhandelt zu haben und nicht Einfamilienhäuser. Die Art der Bebauung ergebe sich aus der Lage vor Ort und es gebe den Geschosswohnungsbau z.T. auch in den guten Lagen. Auch an der Mohriner Allee könne man gut leben – die Grundrisse würden entsprechend geplant.

Herr Augustin fragt nach der Zufahrtsmöglichkeit der Straße Am Brandpfuhl. Herr Biedermann antwortet, man habe den Ausbau der Straße zunächst aus der I-Planung genommen, weil derzeit kein Vertragspartner für den Ausbau mehr besteht.

Herr von Chelstowski begrüßt die Planungen und fragt nach dem Thema Nahversorgung. Herr Groth erläutert, die sei im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich möglich und es werde einzelne Einrichtungen sicherlich geben. Gleichzeitig sei das Gebiet für

die großen Nahversorger doch zu klein und man könne sie nicht zwingen. Vielleicht ergebe sich im Nordosten eine Chance bei einer höheren Dichte.

Herr Augustin fragt nach dem B-Plan 256-2. Die Anwohner\*innen befürchteten eine Verschattung ihrer Grundstücke. Habe es hier Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben. Herr Groth erklärt, der Bauherr habe die Pläne vorgestellt und natürlich sei die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden – die Auslegung erfolgt noch. Man kenne die Befürchtung der Nachbar\*innen, jedoch sei dort schon in den 90er Jahren mit drei Geschossen geplant worden. Von Verschattung könne man für die Grundstücke nicht sprechen – die Auswirkungen seien hinnehmbar.

**zu 6 Bebauungsplan 8-114 ("Gesundheitszentrum Gropiusstadt") - Aufstellung des Bebauungsplans**

Herr Groth erläutert, über die Planungen zur Einleitung des B-Planes schon berichtet zu haben. Die Eingriffsmöglichkeiten des Bezirks seien begrenzt, da man mit dem Bau-recht nicht in privatrechtliche Fragen eingreifen könne. Der Bezirk untermauere damit aber seinen planerischen Willen, das Gesundheitszentrum dort zu sichern.

**zu 7 Taten statt Phrasen - Gesundheitszentrum Gropiusstadt erhalten  
Drucksache: 0942/XXI**

Herr Augustin sieht den Antrag als Aufforderung des Bezirks auch über die Einleitung des B-Planes hinaus tätig zu werden.

Herr Groth erklärt, den ersten Teil des Antrages mit der Einleitung des B-Planes erfüllt zu haben. Das gebe dem Bezirk jederzeit die Möglichkeit, einzugreifen und etwaige Anträge zurückzustellen sowie eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre könne zwei Mal verlängert werden und gelte maximal drei Jahre – sie jetzt ohne Not zu erlassen, würde dem Bezirk also Zeit rauben.

Herr Stemmermann und Frau Jahke äußern sich beide zustimmend zur Argumentation der Verwaltung. Herr von Chelstowski bittet zur Abstimmung.

Der Antrag wird mit Stimmen von SPD, Grünen und Linken abgelehnt. Die CDU stimmt dafür.

**zu 8 Nutzung des § 5 Wirtschaftsstrafrecht  
Drucksache: 1002/XXI**

Herr von Chelstowski begründet den Antrag. Zum Beispiel möblierte Wohnungen würden zu extrem hohen Mietpreisen angeboten. Man sei auf ein Vorgehen in Frankfurt am Main gestoßen, wo der § 5 Wirtschaftsstrafrecht angewendet werde und möchte das durch das Bezirksamt Neukölln prüfen lassen.

Herr Groth erklärt, seine Verwaltung unterstütze das ausdrücklich. Eine Kollegin habe sich auch bereits mit der Frankfurter Praxis beschäftigt. Wie in Frankfurt sollte das in Neukölln aber auch das Wohnungsamt machen.

Der Ausschussvorsitzende Herr von Chelstowski wäre in diesem Sinne für eine Überweisung in den Ältestenrat, damit der Antrag vom zuständigen Ausschuss für das Amt für Bürgerdienste behandelt werden könne. Der Ausschuss stimmt diesem Vorschlag einstimmig zu.

#### zu 9 Neu- und Erweiterungsbauten

Herr von Chelstowski spricht das Bauvorhaben am Britzer Damm 109 an. Dort solle ein 6-geschossiges Wohnhaus errichtet werden. Gehe damit der Abriss der Bestandsbebauung einher? Herr Groth sagt zu, die konkrete Beantwortung im nächsten Ausschuss nachzureichen.

#### zu 10 Mitteilungen der Verwaltung

Herr Biedermann spricht zunächst einige Termine an, die für den Ausschuss von Interesse sein könnten:

- Machbarkeitsstudie Elbestraße: Öffentlichkeitsbeteiligung am 9.11., 19 Uhr, Elbeschule
- Umbau Weichselstraße: Vorstellung der Vorstudie am 22.11., 19 Uhr, Quartiershalle Campus Rütli
- B-Plan 8-11 (BSR): Infoveranstaltung am 21.11., 17 Uhr, Kulturstall Gutshof Britz
- B-Plan 8-100 (ehemalige KGA Fliedergrund): Infoveranstaltung am 27.11., 18 Uhr, Kulturstall Gutshof Britz
- Verkehrskonzept Schillerkiez: 2. Beteiligungsveranstaltung am 7.12.

#### QM-Baufondsliste

Herr Biedermann berichtet, im März habe die BVV eine Prioritätenliste für den QM-Baufonds beschlossen von der leider nur ein Projekt Berücksichtigung gefunden hat. Anfang November habe den Bezirk nun die Nachricht erreicht, dass für eine Vielzahl weiteren Maßnahmen nun doch noch Mittel zur Verfügung stehen könnten, hierfür allerdings bis Mitte Dezember die vollständigen Anträge gestellt werden müssten. Das sei zwar erfreulich, aber übersteige die Kapazitäten. In der Zwischenzeit habe man jedoch einen Plan entwickelt wie man damit umgehe und versuche in einem Kraftakt möglichst viel Geld nach Neukölln zu holen. Er hofft dabei auch auf die Möglichkeit einer Fristverlängerung.

#### Weißer Siedlung/AWO-Häuschen

Als Update zu einem Antrag von Herrn Hecht: Adler habe mit der AWO gesprochen, aber keine Konditionen angeboten, die für die AWO irgendwie funktionieren könnten.

#### B-Plan 8-102: ehem. NME-Bahnhof Rudow

Herr Biedermann erinnert, dass man schon häufiger über die Sicherung des Standortes für den Pflanzenmarkt gesprochen habe. Offen geblieben war die Frage, welche und wie viele Angebote für Alternativstandorte der Vorhabenträger dem Pflanzenmarkt an-

geboten habe. Eine Prüfung der 5 oder 6 Angebote durch die Kolleg\*innen im Stadtentwicklungsamt habe ergeben, dass alle Standorte für den beabsichtigten Zweck ungeeignet seien. Man könne damit kaum von seriösen Angeboten sprechen. Herr Biedermann sehe nicht, wie so eine Zustimmung zum B-Plan erfolge solle. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung treibe parallel die FNP-Änderung voran. Man stehe in Kontakt mit der Senatsverwaltung.

#### Kindl-Gelände

Für die Nutzung der Vollgut-Halle habe sich eine Genossenschaft gegründet, die die Entwicklung übernehme. Die Eigentümerin Terralibra greife also auch hier auf dieses Modell zurück. Die Interkulturelle Waldorfschule gehöre nicht mehr zum Projekt. Der Bezirk nehme deshalb die Gespräche zu den weiteren Planungen wieder auf und plädiere für eine Einladung der Vollgut eG in den Ausschuss.

#### Baustelle Karl-Marx-Straße

Die Fertigstellung verzögere sich leider bis Ende 2025, was auf die bekanntermaßen kleinteiligen Arbeiten mit verschiedenen Gewerken im laufenden Verkehr zurückzuführen sei.

#### Weichselstraße 52

Die Widerspruchsfrist gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts sei am 30.10. abgelaufen, so Herr Biedermann und damit könne der erste Vorkauf seit dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts umgesetzt werden. Herr Biedermann bedankt sich bei allen Kolleg\*innen und der Senatsverwaltung.

#### Kiehlufer/Teupitzer Straße

Herr Groth berichtet, im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens für das Vorhaben sei ein Vorschlag ausgewählt worden, der in der Januar-Sitzung vorgestellt werden könne.

### **zu 11 Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

### **zu 12 Nächste Sitzung am 05. Dezember 2023**

Die nächste Sitzung findet am 5. Dezember 2023 statt.

Berlin-Neukölln, 15. Januar 2024



Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Christopher Dathe  
Protokollführung