

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

36. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 03.06.2025

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 17:40 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 |
| Herr Maximilian Neudert | SPD |
| Herr Max von Chelstowski | SPD |
| Herr Jan Tjado Stemmermann | Grüne |
| Herr Jan Stiermann | Grüne |
| Frau Carla Aßmann | DIE LINKE |
| Herr Michael Stöckel | DIE LINKE |
| Frau Nimet Avci | CDU |
| Herr Sven Faßbender | SPD |
| Herr Felix Ackerschewski | Grüne |

Abwesende:

| | | |
|---------------------------|-----------|---|
| Frau Franziska Jahke | SPD | . |
| Frau Marlies Becker | AfD | . |
| Frau Anna Sophia Neuhauss | DIE LINKE | . |
| Frau Niloufar Tajeri | DIE LINKE | . |

Mitarbeiter der Verwaltung:

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Herr Rolf Groth | Stadt L |
| Herr Alexander Rößler | StadtUmVerkehr Dez 1 |

VertreterInnen des Kinder- und Jugendparlaments:

-

Gäste:

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Tilo Weber | Architektur |
| Andreas Bause | AB Group |
| Christian v. Lengerke | GtP Ges F.Planung |
| Florian Mikolajczyk | Britzer Höfe |
| Barbara Schmidt-Neumann | GasthörerIn |
| Ralf Steckert | - |
| Doris Hammer | Seniorenvertretung Neukölln |

zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung

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

zu 2 Protokollabstimmung der 33., 34. und 35. Sitzung

Die Protokolle der 33., 34. und 35. Sitzung liegen noch nicht vor.

zu 3 Meinungsbild zum geplanten Bauvorhaben Kiehlufer 83 - 89

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein und begrüßt den Vorhabenträger. Die Verwaltung hatte um ein Meinungsbild gebeten. Er bittet die Fraktionen um Äußerung zum geplanten Bauvorhaben.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stiermann (der folgend einen Antrag einbringt), Herrn von Chelstowski und Herrn Augustin. Im Tenor sprechen sich die Fraktionen der CDU, SPD und Grünen gegen das geplante Bauvorhaben aus. Frau Hammer teilt mit, dass auch die Seniorenvertretung dem Vorhaben kritisch gegenübersteht.

Der Antrag von Herrn Stiermann lautet wie folgt:

Das Kiehlufer gemeinwohlorientiert entwickeln

Das Bezirksamt wird gebeten, sich dafür einzusetzen, dass durch das Bauvorhaben Kiehlufer 83 - 89 folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Fokus auf mietpreisgebundene Wohnungen für alle Neuköllner*innen, ohne Eingrenzung auf Zielgruppen (Senior*innen und "Junges Wohnen") oder Befristung
- keine Mikroapartements und möblierte Wohnungen
- Ausschluss von Ferienwohnungen und Wohnen auf Zeit
- Wohnungsgrößen und Raumanzahlen die für Familien geeignet sind

- Sicherstellung der vorhandenen gewerblichen Nutzung bis zur Baurechtsschaffung und eine dauerhafte einvernehmliche Lösung für den Gewerbebetrieb gefunden wird.

Herr Groth weist darauf hin, dass bei Bebauungsplanverfahren das Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommt. Dies bedeutet, dass sichergestellt ist, dass 30 % der Geschossfläche mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum sein müssen. Die Vermietung der anderen 70 % sind nicht durch ein Bebauungsplanverfahren beeinflussbar. Mikroapartments und möbliertes Wohnen könnten ggf. durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Ob der Antrag so umsetzbar ist, kann er ad hoc nicht beurteilen.

Der Vorsitzende bittet zunächst um ein Votum zum Bauvorhaben, anschließend wird über den Antrag abgestimmt.

Die anwesenden Ausschussmitglieder sprechen sich daraufhin einstimmig gegen das Bauvorhaben in der hier vorgestellten Planung aus.

zu 3.1 Das Kiehlufer gemeinwohlorientiert entwickeln
Drucksache: 1861/XXI

Die anwesenden Ausschussmitglieder empfehlen der BVV einstimmig die Annahme des unter TOP 3 eingebrachten Antrags.

zu 4 Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 - Bezirk Neukölln (SiKo Neukölln)
Drucksache: 1642/XXI

Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Information zum aktuellen Sachstand. Dieser ist nach Aussage von Herrn Groth unverändert. Der Ausschuss verständigt sich daraufhin einvernehmlich auf eine Vertagung.

Der Antrag wird vertagt.

zu 5 SiKo Neukölln: Alle Infrastrukturbedarfe berücksichtigen
Drucksache: 1681/XXI

Frau Aßmann erhält das Wort und bittet um Vertagung. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Der Antrag wird vertagt.

zu 6 Bebauungsplan 8-19b-1 ("Ringbahnhöfe") - Planinhaltskonkretisierung

Herr Groth erläutert die Gründe für die Planinhaltskonkretisierung. Er beantwortet i.d.Z. die Fragen von Frau Avcı, Herrn von Chelstowski und Herrn Stöckel. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Der Ausschuss nimmt die Planinhaltskonkretisierung zur Kenntnis.

zu 7 Jahresplanung 2026

Der Vorsitzende schlägt für die Ausschusssitzungen bis zur Sommerpause folgende Termine vor:

27.01.2026, 03.03.2026, 16.04.2026, 05.05.2026, 02.06.2026 und 07.07.2026

Der Ausschuss äußert nach kurzer Erörterung keine Einwände. Der Ausschussvorsitzende gibt die Termine an das BVV-Büro weiter.

zu 8 Neu- und Erweiterungsbauten

Herr Stemmermann spricht die für ihn auffällig vielen Nutzungsänderungen hin zu Ferienwohnungen an. Herr Groth führt kurz aus, dass der Grund dafür auf der Hand liegen dürfte. Die Verwaltung beobachtete diese Entwicklung bereits seit längerem und versagt die Umnutzung, da wo es möglich ist. In der Regel ist die Umnutzung aber leider zulässig. Für eine Änderung wären landes- bzw. bundesgesetzliche Regelungen erforderlich.

Herr von Chelstowski spricht die Baugenehmigung für das Bauvorhaben in der Framstraße 7 an. Herr Groth teilt mit, dass es sich hier um den sog. Framinnenblock handelt. Die bestehende Baugenehmigung wurde durch den neuen Eigentümer überarbeitet und das Vorhaben neu genehmigt. Hierbei kam das Neuköllner Modell zur Anwendung, womit 30 % der Geschossfläche mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum sein müssen.

zu 9 Mitteilungen der Verwaltung

Einreichung von QM-Gebietsvorschlägen

Die Bezirke können neue Vorschläge zur Einrichtung von QM-Gebieten bei der SenStadt einreichen. Das Verfahren dazu hat sich vom Ablauf ein wenig geändert, wie Herr Groth kurz und wie folgt darstellt.

- am 01.07.2025 Vorstellung der Gebietsvorschläge und Handlungsbedarfe im Stadtentwicklungsausschuss
- bis 15.07.2025 Übermittlung der Gebietsvorschläge an die SenStadt
- bis Ende September Abstimmung zwischen SenStadt und Bezirk auf Fachebene
- am 30.09.2025 Beschluss der Gebietsvorschläge durch das Bezirksamt
- am 07.10.2025 Beratung und Beschlussempfehlung für die BVV im Stadtentwicklungsausschuss
- am 15.10.2025 Beschlussfassung durch die BVV

Gartendenkmal St. Thomas-Kirchhof

Die Autobahn GmbH hatte beim Landesdenkmalamt (LDA) aufgrund von Schäden die Teillöschung der Friedhofsmauer (am Anita-Berber-Park) und somit die Änderung des

Gartendenkmals beantragt. Das LDA hat kürzlich die Prüfung des Antrags abgeschlossen und diesen in der Folge abgelehnt. Das LDA führte in der Begründung u.a. aus, dass die Durchführung von denkmalgerechten Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur verpflichtenden Erhaltung eines Denkmals gehören. Die aufgetretenen Schäden an einzelnen Mauerteilen stellen keine Minderung des Denkmalwerts dar.

zu 10 **Verschiedenes**

B-Plan 8-100

Herr Augustin fragt, wann das Verkehrsgutachten bzw. das Lärmgutachten vorliegen werden. Herr Groth teilt mit, dass man sich bei der Stadt und Land erkundigt hat. Beide Gutachten liegen demnach noch nicht vor. Sobald dies der Fall ist, wird der Ausschuss informiert (gemeinsame Vorstellung mit der Stadt und Land im Ausschuss).

Sachstand ehemaliges RIAS-Gelände

Herr Groth berichtet kurz, dass gegenwärtig die Auswertung der Behördenbeteiligung erfolgt. In der nächsten Sitzung möchte die Verwaltung gern über den aktuellen Stand der Dinge informieren.

zu 11 **Nächste Sitzung am 01. Juli 2025**

Die nächste Sitzung findet am 01. Juli 2025 statt.

Berlin-Neukölln, 21. Juli 2025



Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung