

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

47. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 25.08.2026
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:15 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Neukölln, Wetzlar-Zimmer, 2. Etage, Raum A203, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin

Anwesende:

Herr Ken Augustin	CDU
Herr Dariusz Krylik	CDU
Herr Markus Oegel	CDU
Frau Franziska Jahke	SPD
Herr Maximilian Neudert	SPD
Herr Max von Chelstowski	SPD
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne
Herr Jan Stiermann	Grüne
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE
Herr Davide Annone	CDU
Herr Sven Faßbender	SPD
Herr Felix Ackerschewski	Grüne

Abwesende:

Herr Michael Stöckel	DIE LINKE	.
Frau Marlies Becker	AfD	.
Frau Anna Sophia Neuhauss	DIE LINKE	.
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	.

Mitarbeiter der Verwaltung:

Herr BzStR Biedermann	StadtUmVerkehr Dez
Herr Alexander Rößler	StadtUmVerkehr Dez 1
Herr Rolf Groth	Stadt L
Herr Max Rehberger	Stapl A

VertreterInnen des Kinder- und Jugendparlaments:

-

Gäste:

Ralf Steckert

-

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 45. und 46. Sitzung

Der Vorsitzende ruft die Protokolle der 45. und 46. Sitzung jeweils einzeln auf, die von den anwesenden Ausschussmitgliedern ohne Anmerkungen einstimmig beschlossen werden.

Das Protokoll der heutigen 47. und letzten Sitzung des Ausschusses in dieser Wahlperiode wird dann im Umlaufverfahren beschlossen.

zu 3 Bebauungsplan 8-102 "Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow" - Festsetzung des B-Plans - Beschlussempfehlung für die BVV am 2.9.2026

Herr BzStR Biedermann erhält das Wort und leitet kurz zum Thema ein. Die Entwicklung auf dem Gelände ist bekannt. Über den Fortgang des Verfahrens wurde regelmäßig in den Ausschusssitzungen berichtet. Der Bebauungsplan ist nun ohne Beanstandungen aus der Rechtskontrolle zurück, so dass er in der letzten Sitzung der BVV am 02. September 2026 durch die Bezirksverordneten beschlossen werden könne.

Herr Groth erläutert kurz die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans und visualisiert dafür die Planzeichnung des Vorhaben. Entstehen werden hier 177 Wohneinheiten nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und eine Kita. Eine öffentliche Durchwegung und eine öffentliche Parkanlage sind entsprechend gesichert. Der städtebauliche Vertrag ist unterzeichnet. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten bzw. Linke zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht im Ausschuss vertreten) einstimmig die Beschlussfassung empfohlen.

zu 4 Bebauungsplan XIV-207b "Siedlung Rhodeländerweg / Putenweg" - Festsetzung des B-Plans - Beschlussempfehlung für die BVV am 2.9.2026

Herr BzStR Biedermann erhält das Wort und leitet kurz zum Thema ein. Es handelt sich um einen älteren Bebauungsplan wie anhand der Nummerierung zu erkennen ist.

Herr Groth visualisiert die Flächen und erläutert dabei kurz die Hintergründe zur Aufstellung des Bebauungsplans, der bereits 1978 eingeleitet wurde. Mitte der 1960er Jahre wurde die sogenannte Gruppensiedlung am Rhodeländerweg / Putenweg errichtet. Auf sehr großen - als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen konzipierten - Grundstücken entstanden im vorderen Grundstücksbereich schräg zur Straße stehende ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit einheitlicher Architektur.

Ziel der Planung ist deshalb die Sicherung der gestalterischen Qualitäten der Siedlung bei gleichzeitiger Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen und der Ordnung von Nebenanlagen auf den Grundstücken. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Oegel und Herrn Stiermann, die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn Groth beantwortet.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute im Ausschuss nicht vertreten, Linke zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht im Ausschuss vertreten) bei einer Enthaltung (Grüne) mehrheitlich die Beschlussfassung empfohlen.

zu 5 Bebauungsplan 8-61 "Kanalstraße 8" - Einstellung des Verfahrens - Kenntnisnahme

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens. 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 Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis.

zu 6 Aktueller Sachstand RIAS-Gelände

Herr Rehberger erhält das Wort und geht kurz darauf ein, dass der zugrundeliegende Bebauungsplan 8-98 heute eigentlich vor der Beschlussfassung in der BVV beraten werden sollte. Die Verwaltung hatte zugleich aber mehrfach darauf hingewiesen, dass die Zeitschiene ambitioniert ist und nur klappen könne, wenn alles optimal verlaufe.

Mit dem sehr komplexen Bebauungsplan soll auf dem ehemaligen RIAS-Gelände rund 1.000 Wohnungen, Einzelhandel und eine Kita entstehen. Der B-Plan kam nun aus der Rechtskontrolle bei SenStadt mit Beanstandungen zurück, die eingearbeitet werden müssen und ggf. auch zur Wiederholung von Verfahrensschritten (Beteiligungen) führen können, bevor eine erneute Einreichung zur Rechtskontrolle bei der SenStadt erfolgen kann. Infolgedessen ließ sich die eingangs genannte Zeitschiene nicht einhalten.

Herr Groth ergänzt, dass dies unter allen Beteiligten entsprechend kommuniziert wurde. In diesem Zusammenhang gab es auch eine große Gesprächsrunde bei der Wohnungsbauleitstelle (SenStadt). Im Ergebnis besteht unter den Beteiligten grundsätzliche Einigkeit zum weiteren Ablauf. Das parallel betriebene Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) wurde indes weitergeführt. Die FNP-Änderung wurde am 11. August 2026 beschlossen.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stiermann und Herrn von Chelstowski. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn BzStR Biedermann, Herrn Groth und Herrn Rehberger beantwortet. Die dabei u.a. erfragte weitere Zeitschiene wird dabei mit dem kommenden Jahr prognostiziert. Eine Beschlussfassung in der BVV noch in diesem Jahr wird aus den o.g. Gründen für nicht realistisch gehalten.

zu 7 Neu- und Erweiterungsbauten

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

zu 8 Mitteilungen der Verwaltung

Energetische Modernisierungspotenziale:

Die Verwaltung hat in den vergangenen Jahren die Verordnungen für die städtebaulichen Erhaltungsgebiete und Kleinsiedlungen schrittweise überarbeitet. Ziel ist es, Modernisierungen möglich zu machen, gleichzeitig aber die Strukturen zu erhalten. Die Verwaltung beabsichtigt, das Thema Anfang 2027 gesammelt im Ausschuss näher vorzustellen.

Gastronomie und Kiezverträglichkeit:

Wenn durch die Häufung von gastronomischen Einrichtungen eine nachteilige Entwicklung des Gebiets und damit einhergehend auch eine weitere Belästigung für die nähere Wohnbevölkerung zu erwarten ist, werden neue Vorhaben im Reuterkiez planungsrechtlich nicht genehmigt. Zurückzuführen ist dies auf einen Beschluss der BVV (0388/XX), dessen Umsetzung sich recht erfolgreich gestaltet. Aufgrund sich gegenüberstehenden Interessen hat es die Verwaltung aber auch mit Zielkonflikten zu tun. Zum weiteren Umgang werden derzeit Lösungen erarbeitet. Die Verwaltung kann in der kommenden Wahlperiode bei Interesse hier gern den aktuellen Stand näher vorstellen.

Beschleunigte Umsetzung der Wärmewende in sozialen Erhaltungsgebieten:

Der Bezirk Neukölln wurde vom Fraunhofer Institut angefragt, ob er sich am Forschungsprojekt MILAN V beteiligen möchte, das sich derzeit noch in der Antragsphase befindet. Ziel des Projektes ist es, für Kommunen konkrete Handlungsempfehlungen für sozialverträgliche energetische Sanierungen in Milieuschutzgebieten (mit dem Schwerpunkt auf Heizungen) zu erarbeiten. Die Ergebnisse sollen dann in rechtssichere und anwendungsorientierte Handlungsempfehlungen für Genehmigungskriterien in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) münden. Sollte der Forschungsantrag bewilligt werden, wird der Bezirk Neukölln als aktiver Verbundpartner die Forschungsergebnisse begleiten. Hierfür wird aus dem Projekt sodann eine halbe Stelle für zwei Jahre bereitgestellt. Angedachter Projektstart ist das zweite Quartal 2027.

Landschaftsplan:

Nach Rücksendung des BFF-Landschaftsplans XIV-L-6 durch die SenMVKU vom Anzeigeverfahren gemäß § 12 Absatz 7 NatSchG Bln wurde die Begründung auf Grund von Hinweisen aktualisiert. Beanstandungen wurden nicht erhoben. Das Bezirksamt wird den Landschaftsplan in der nächsten Woche beschließen und der BVV am 02. September 2026 zur Beschlussfassung vorlegen. Der Landschaftsplan wurde in der 43. Sitzung

des Ausschusses für Grünflächen, Umweltschutz, Naturschutz und Klimaanpassung am 09. Juni 2026 noch einmal umfassend vorgestellt (siehe hierzu Protokoll der Sitzung TOP 7). Im Ergebnis wurde der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (vorbehaltlich der Ergebnisse der Rechtskontrolle s.o.) einstimmig die Beschlussfassung des BFF-Landschaftsplans XIV-L-6 empfohlen.

Personalsituation Wohnungsaufsicht:

Die u.a. auch durch die Presse gegangenen Vorfälle im Mariendorfer Weg, in der Weißen Siedlung und im Dora-Mendler-Weg, welche zu erheblichen Einschränkungen für die dortigen Mieter*innen führten, zeigen auf, dass die personelle Ausstattung für eine adäquate Betreuung der ordnungsrechtlichen Verfahren nicht ausreichend ist. Die personelle Situation muss leider sogar als prekär bezeichnet werden. Die Gruppenleitung geht in Kürze zudem in den Ruhestand. Man ist intensiv bemüht, die Stelle schnellstmöglich nachzubersetzen. Gleichwohl wird kein Weg daran vorbeiführen und es verstärkt notwendig werden, Prioritäten in der Bearbeitung zu setzen.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Augustin und Herrn von Chelstowski zur Möglichkeit von Ersatzvornahmen. Herr BzStR Biedermann und Herr Groth erläutern, dass ein reguläres Verwaltungsverfahren durchzuführen ist, Ersatzvornahmen sind dabei das letzte mögliche Mittel.

Neufassung Wohnraumsicherungsgesetz:

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat die o.a. Neufassung beschlossen, welche u.a. sehr kurze Fristen beinhaltet. Die Intention des Gesetzgebers wird begrüßt, zugleich ist die Frage ungeklärt, wie die Verwaltung in die Lage versetzt wird, die Anforderungen einzuhalten (Konnexitätsprinzip). Unter den gegebenen Umständen (siehe Mitteilung voran) wird die Umsetzung des Gesetzes ins Leere laufen. Herr Groth führt aus, dass die im Gesetz verankerten Prozedere objektiv nicht durchführbar bzw. durchsetzbar sind. Die Neufassung löst eine Erwartungshaltung aus, die nicht erfüllbar ist. Die Wohnungsaufsicht hat eine Stelle für den Innen- und eine Stelle für den Außendienst und betreut etwa 500 bis 600 Fälle im Jahr. Er wirbt um Verständnis, dass an der gerade angesprochenen Prioritätensetzung kein Weg vorbeiführt.

Es folgen Redebeiträge von Frau Jahke und Frau Aßmann. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn Groth beantwortet. Herr BzStR Biedermann ergänzt, dass er sich wie bisher und auch weiter für eine bessere personelle Ausstattung einsetzen wird. Angesichts der seit Jahren angespannten Haushaltssituation muss er hier aber leider skeptisch bleiben.

Brandsicherheitsschauen (BSS):

Bei den BSS handelt es sich in den vergangenen Jahren um ein wiederkehrendes Thema. Bekanntermaßen mussten die BSS im Jahr 2011 wegen prekärer Personalverhältnisse gänzlich eingestellt werden. Seit einigen Jahren ist die Bau- und Wohnungsaufsicht durch gezielten Personalaufwuchs in der Lage, die Rückstände abzubauen. So konnte die Zahl der überfälligen BSS bei Schulen weitestgehend abgebaut werden, für die übrigen sozialen Einrichtungen, z.B. Kitas, wird dies für das kommende Jahr erwartet.

Waschhaus Gropiusstadt:

Das Bezirksamt hatte im Zuge der Beantwortung der Kleinen Anfrage 565/XXI (Waschhäuser in der Gropiusstadt) zugesagt, für das derzeit einzige leerstehende Waschhaus am Otto-Wels-Ring 40-46 / Höltermannsteig Kontakt zur Eigentümerin aufzunehmen sowie im Sinne der Fragestellung eine Nutzung für den Kiez anzuregen. Die hier angeschriebene Wohnungsgesellschaft teilt jedoch mit, dass sich dieses Waschhaus nicht in deren Bestand befindet. Eine Grundbuchabfrage ergab eine Eigentümergemeinschaft, bestehend aus 76 Einzeleigentümer*innen. Das Bezirksamt bittet insoweit um Verständnis, dass es aufgrund dieser Sachlage – und vor dem Hintergrund mehrerer sozial genutzter Waschküchen in der Gropiusstadt – die Anregung nicht weiterverfolgt.

Umspannwerk Jan-Hus-Weg:

Das Umspannwerk von Stromnetz Berlin soll modernisiert und erweitert werden. Die städtebaulichen und denkmalfachlichen Abstimmungen sind erfolgt. Die Planungen der Stromnetz Berlin befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium. Die Bauarbeiten werden durch langjährige Vollsperrungen im Umfeld (Richardstraße und Jan-Hus-Weg) zu erheblichen verkehrlichen Beeinträchtigungen führen. Sowohl aus sicherheitsrelevanten als auch aus logistischen Gründen lassen sich diese aber leider nicht vermeiden. Die Stromnetz Berlin wird entsprechend informieren.

Wohnungsbau-Turbo:

Das Bezirksamt hat einen Grundsatzbeschluss zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung gefasst. Dieser stellt die verbindliche Arbeitsgrundlage für die Behandlung von Bauvorhaben dar, die unter das o.g. Gesetz im Bezirk Neukölln fallen. Im Nachgang zu dieser Sitzung werden dem Ausschuss Unterlagen zur Information zur Verfügung gestellt.

Vorkaufsfall Hertzbergstraße:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten eines Dritten ist leider gescheitert. Die mit der Prüfung betraute städtische Wohnungsbaugesellschaft konnte aufgrund der fehlenden finanziellen Unterstützung des Senats nicht als begünstigte Dritte zur Verfügung stehen.

Verleihung „Bewährt vor Ort“-Siegel

Das Bewährt-vor-Ort-Siegel der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) macht sichtbar, was in Kommunen bereits funktioniert: Lösungen, die sich in der Praxis bewährt haben und auch andernorts wirken können. Das Stadtentwicklungsamt Neukölln hat sich mit den Kiezspaziergängen erfolgreich beworben und wird Mitte September in Leipzig bei einer Veranstaltung für den innovativen Ansatz mit dem o.a. Siegel geehrt.

Kiezspaziergänge

Die beiden Spaziergänge in Rixdorf am 02. September 2026 bzw. am 15. September 2026 in Britz sind ausgebucht. Eine Anmeldung ist nicht mehr möglich. Nach den Kiezspaziergängen wird eine kurze Zusammenfassung der Spaziergänge hier veröffentlicht:

zu 9 Verschiedenes

Britzer Höfe

Herr Augustin erfragt den Sachstand des Bebauungsplans. Die Planer drängen auf eine zügige Aufstellung. Herr Rehberger geht davon aus, dass hier recht zeitnah eine Aufstellung erfolgen kann. Gegenwärtig wartet man noch auf eine Stellungnahme der SenStadt.

zu 10 Verabschiedung

Der Vorsitzende bedankt sich ausdrücklich für die gute und konstruktive Zusammenarbeit in der nun zu Ende gehenden Wahlperiode und wünscht den Anwesenden alles Gute für die weitere Zukunft.

Berlin-Neukölln, 6. Oktober 2026



Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung