

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

39. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 07.10.2025

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:01 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 Maximilian Neudert	SPD
Herr Max von Chelstowski	SPD
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne
Herr Jan Stiermann	Grüne
Herr Michael Stöckel	DIE LINKE
Frau Nimet Avci	CDU
Herr Sven Faßbender	SPD
Herr Felix Ackerschewski	Grüne

Abwesende:

Frau Carla Aßmann	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
Frau Mila Marek	StadtUmVerkehr Dez Prak

VertreterInnen des Kinder- und Jugendparlaments:

-

Gäste:

Andreas Berg

Anwohner

zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung

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

zu 2 Protokollabstimmung der 37. und 38. Sitzung

Die Protokolle der 37. und 38. Sitzung liegen noch nicht vor.

zu 3 Vorstellung der neuen Struktur des Stadtentwicklungsamtes

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein und übergibt das Wort an Herrn BzStR Biedermann. Dieser bezeichnet die neue Struktur, auf die Herr Groth gleich detaillierter eingehen wird, als großen Schritt hin zu einer resilienteren Aufgabenwahrnehmung. So war z.B. Herr Groth in Personalunion nicht nur Amtsleiter, sondern zugleich auch Fachbereichsleiter. Vor etwa fünf Jahren hat man sich auf den Weg gemacht und die notwendigen Verfahrensschritte eingeleitet.

Herr Groth erhält das Wort und berichtet, dass die bisherige Struktur des Neuköllner Stadtentwicklungsamtes noch aus dem Anfang der 2000er Jahren stammt. Das damalige Credo des Sparens bis es quietscht, schlug sich auch auf die Zahl der Beschäftigten nieder. Seinerzeit waren nur knapp 50 Mitarbeiter*innen im Stadtentwicklungsamt beschäftigt, die Aufgabenerfüllung litt deutlich unter diesen Voraussetzungen. Seitdem ist es zwar langsam aber sukzessive gelungen, den Personalbestand wiederaufzubauen, bedingt auch durch neue Aufgabenbereiche wie dem Milieuschutz. Mittlerweile sind nun 105 Mitarbeiter*innen im Stadtentwicklungsamt tätig. Die vorhandene Organisationsstruktur passte dann letztlich damit aber nicht mehr mit den Erfordernissen für die Aufgabenerfüllung überein.

Der Fachbereich Stadtplanung wurde daher in zwei Fachbereiche (allgemeines bzw. besonderes Städtebaurecht) aufgeteilt. Damit orientiert man sich auch am Baugesetzbuch, das ähnlich aufgebaut ist. Herr Groth visualisiert zum besseren Verständnis die neue Struktur des Stadtentwicklungsamtes und erläutert dabei die Aufgaben der beiden neuen Fachbereiche. Auch in den Fachbereichen Bau- und Wohnungsaufsicht bzw. Vermessung gab es strukturelle Anpassungen, die allerdings nicht so gravierend ausfielen wie in der Stadtplanung. Im Ergebnis sieht sich das Stadtentwicklungsamt gut aufgestellt und hat mit der neuen Organisationsstruktur eine Basis geschaffen, um den aktuellen wie auch künftigen Aufgabenstellungen gerecht werden zu können.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stemmermann, Herrn Augustin und Herrn von Chelstowski. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn BzStR Biedermann und Herrn Groth beantwortet.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Vorstellung der neuen Struktur und schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4 Veränderungssperre 8-114/39 für das Grundstück Lipschitzallee 20/22 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-114
Drucksache: 1144/XXI

Der Tagesordnungspunkt wird einvernehmlich vertagt.

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

Herr Stöckel begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr BzStR Biedermann verweist auf die anlässlich der Fortschreibung des SiKo ausführliche Erörterung hier im Ausschuss und die durch die BVV beschlossenen Anlage aus dem Geschäftsbereich Soziales und Gesundheit. Wenn seinen Geschäftsbereich frühzeitig Hinweise erreichen, die eine Aufnahme in das SiKo ermöglichen, spricht aus seiner Sicht nichts dagegen. Der SiKo-Prozess ist allerdings auch an Vorgaben der SenStadt gebunden. Bedarfe sind demzufolge das Eine, die Umsetzung aber das Andere. Herr Groth ergänzt, dass die SenStadt hierfür Mittel zur Verfügung stellt. Wenn der Bezirk darüber hinaus Bedarfe umsetzen möchte, müssten für diese auch bezirkliche Mittel aufgebracht werden.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stiermann, Herrn Augustin und Frau Jahke.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) einstimmig die Annahme des Antrags empfohlen.

zu 6 AV-Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete
Drucksache: 1800/XXI

Herr Augustin begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herrn BzStR Biedermann erläutert, dass bis zum letzten Jahr die Bezirke eigenverantwortlich für die Genehmigungskriterien zuständig waren. Durch die SenStadt wurde dann ein Prozess zur Vereinheitlichung gestartet. Dies hat dazu geführt, dass Bezirke Anträge nun teilweise anders bewerten müssen, als sie dies bisher getan haben. Darüber hinaus ist ein Teil der AV bereits durch ein Gerichtsurteil wieder einkassiert worden.

Die SenStadt plant daher eine Überarbeitung. Inwieweit dieser Antrag Berücksichtigung findet, vermag er nicht einzuschätzen.

Es folgen Redebeiträge von Frau Jahke, Herrn Stiermann, Herrn Berg und Herrn Augustin, der nach dem Zeitplan für die Überarbeitung fragt und wissen möchte, ob das Urteil zur Verfügung gestellt werden kann. Herr BzStR Biedermann teilt mit, dass die Überarbeitung bis Jahresende erfolgen soll. Das Aktenzeichen zum Urteil kann die Verwaltung gern zur Verfügung stellen, ggf. auch das Urteil.

Herr Augustin dankt für die Informationen und möchte den Antrag daher zunächst vertagen. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Der Antrag wird vertagt.

zu 7 Bauvorhaben Kiehlufer/ Harzer Straße im Sinne Neuköllns entwickeln
Drucksache: 1926/XXI

Herr Stemmermann begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herrn BzStR Biedermann berichtet, dass - nachdem das Projekt aus der Insolvenzmasse des bisherigen Vorhabenträgers heraus verkauft wurde - noch kein Kontakt zu den neuen Eigentümern besteht. Man ist beim Abschluss städtebaulicher Verträge (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) an Vorgaben gebunden. So sind die im Antrag geforderten 50 Prozent an mietpreisgebundenem Wohnraum derzeit nicht vertraglich regelbar. Unabhängig davon kann man in den Gesprächen bei den anderen Punkten entsprechend darauf hinwirken.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stöckel, Herrn Augustin, Herrn Stiermann, Herrn Stemmermann und Frau Jahke. Herr Groth führt aus, dass der Antrag bei den Gesprächen durchaus unterstützt, die 50 Prozent an mietpreisgebundenem Wohnraum würden beim Abschluss eines städtebaulichen Vertrags allerdings durch die Rechtskontrolle fallen. Er schlägt daher vor, das Wort „sicherzustellen“ im Antragstext durch das Wort „hinzuwirken“ zu ersetzen. Herr Stemmermann übernimmt den Vorschlag.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung des Antrags in der geänderten Fassung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) bei Ablehnung durch die CDU mit den Stimmen von SPD, Grünen und Linken mehrheitlich die Annahme des Antrags empfohlen.

zu 8 Werbung am Baugerüst einschränken - Interessen der Mieterinnen und Mieter schützen
Drucksache: 1927/XXI

Herr Stöckel begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr BzStR Biedermann erläutert, dass hierbei zwischen öffentlichen und privaten Flächen zu unterscheiden ist. Die Verwaltung handhabt dies insbesondere an Wohngebäuden bereits sehr restriktiv. Herr Groth ergänzt, dass ein Kriterienkatalog helfen kann darzustellen, was erlaubt bzw. nicht erlaubt ist. Problem sind diejenigen, die sich nicht an die bestehenden Regeln halten. Für die Verwaltung ist oftmals die Nachweisführung schwierig und zeitintensiv, wie er erläutert.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stiermann, Herrn Augustin, Herrn Stöckel und Frau Jahke. Herr Stiermann bringt dabei einen Änderungsantrag ein, bei welchem auf eine detaillierte Auflistung der Genehmigungskriterien verzichtet wird und wie folgt lautet:

„Das Bezirksamt wird gebeten, einen Kriterienkatalog für die Werbung an Baugerüsten einzuführen, um sowohl das öffentliche Interesse als auch die Interessen von Mieter*innen zu gewährleisten. Die Vorgaben sollen sich am Kriterienkatalog für Baugerüstwerbung des Bezirksamtes Charlottenburg - Wilmersdorf von März 2023 orientieren.“

Herr Stöckel übernimmt die Änderung.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung des Antrags in der geänderten Fassung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) bei Ablehnung durch die CDU mit den Stimmen von SPD, Grünen und Linken mehrheitlich die Annahme des Antrags empfohlen.

zu 9 Bebauungsplan XIV-281 ("St. Jakobi-Kirchhof I") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

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

zu 10 Bebauungsplan XIV-79b ("Kleingartenanlage Neues Heim") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

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

zu 11 Bebauungsplan 8-109 ("Karl-Marx-Straße / Naumburger Straße / Grenzallee") - Geltungsbereichserweiterung / Planinhaltskonkretisierung

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Geltungsbereichserweiterung bzw. Planinhaltskonkretisierung. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirk-

samtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Geltungsbereichserweiterung und Planinhaltskonkretisierung zur Kenntnis.

zu 12 Bebauungsplan XIV-293b ("Mariendorfer Weg 48-55") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

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

zu 13 Bebauungsplan XIV-91b ("Gradestraße 73/81 - nordöstliche Teilfläche") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

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

zu 14 Bebauungsplan XIV-35c ("Selgenauer Weg") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

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

zu 15 Neu- und Erweiterungsbauten

Aufgrund technischer Probleme konnten keine Übersichten zur Verfügung gestellt werden, diese werden nachgereicht.

zu 16 Mitteilungen der Verwaltung

Mauer St. Thomas Friedhof / Anita-Berber-Park

Das Landesdenkmalamt hat den Widerspruch der Autobahn GmbH zurückgewiesen. Ob eine Klage eingereicht wird, ist aktuell noch nicht bekannt. Man befindet sich weiterhin im Austausch mit der Autobahn GmbH zur denkmalgerechten Wiederherstellung der Mauer.

Emmaus-Kirchhof

Beim von der Senatsverwaltung betriebenen Bebauungsplan für den Emmaus-Kirchhof gibt es Vorschläge für eine Verdichtung im nördlichen Bereich inkl. Hochhäusern. Zwischen der Unteren und der Oberen Denkmalschutzbehörde laufen aktuell Abstimmungen in der Sache.

Kommunales Nachbarschaftsforum (KNF e.V.)

Das Bezirksamt hat aufgrund der schwierigen Haushaltssituation seinen Austritt aus dem KNF beschlossen. Herr BzStR Biedermann bedauert diesen Schritt, da es sich hier um ein konstruktives Abstimmungsgremium über die Landesgrenze hinaus handelt.

Kiezspaziergänge

Herr Groth berichtet kurz zum Rundgang am 30.09.2025. Besonderheit war, dass dieser Spaziergang erstmals in einfacher Sprache durchgeführt wurde; ein wichtiger Schritt hin zu mehr Verständlichkeit in Beteiligungsprozessen. Das Projekt „Leicht gemacht“ hat bei der Vorbereitung und Umsetzung unterstützt. Gemeinsam wurde erarbeitet, wie Fachbegriffe rund um Stadtplanung, Bebauung und Verkehr so formuliert werden können, dass sie auch ohne Vorkenntnisse verständlich sind. Perspektivisch möchte man dieses Format gern wieder anbieten können (Nachfrage Frau Jahke). Der 2. Kiezspaziergang am morgigen 08.10.2025 (nicht in einfacher Sprache) ist bereits ausgebucht.

Wie funktioniert Stadtplanung?

Das Format mit thematischen Info-Veranstaltungen wurde bisher trotz breiter Einladung und Werbung leider nicht gut angenommen. Der letzte der vier Termine in diesem Jahr findet am 12.11.2025 statt. Aufgrund des Themas (Wie kann der Milieuschutz dabei helfen, Mieten bezahlbar zu halten?) wird aber eine höhere Beteiligung erwartet. Die Veranstaltung findet wieder statt im Foyer der Quartiershalle Campus Rütli.

Broadway Neukölln

Die neueste Ausgabe der Broschüre zum Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee ist erschienen und wird im Ausschuss verteilt. Digital steht die Ausgabe hier zur Verfügung: <https://www.kms-sonne.de/broadway/>

zu 17 Verschiedenes

High-Deck-Siedlung

Herr Krylik teilt mit, dass es weiterhin zu keiner Verbesserung der angesprochenen Sachverhalte gekommen ist. Das ist für Herrn BzStR Biedermann betrüblich und auch überraschend, denn die HoWoGe hatte kürzlich mitgeteilt, dass die gemeldeten Schäden sowie die festgestellten Verschmutzungen in der High-Deck-Siedlung beseitigt wurden. Er wird erneut nachhaken.

MUF Sangerhauser Weg

Herr Augustin fragt, ob es einen neuen Sachstand gibt. Herr BzStR Biedermann teilt mit, dass es aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes keine neuen Informationen gibt. Die Zuständigkeit für die Baugenehmigung liegt bei SenStadt. Für die artenschutzrechtliche Stellungnahme befindet man sich mit der Senatsverwaltung im Austausch.

Stadtplanung um die A100

Herr Stöckel spricht das Gebiet zwischen Sonnenallee, Estrel und Dieselstraße an. Der Vorsitzende verweist darauf, dass es hierzu im Ausschuss vertiefende Besprechungen gab. Herr Groth führt kurz aus, dass sich das Gebiet stark gewandelt hat, dieser Trans-

formationsprozess aber eng durch das Stadtentwicklungsamt und die Wirtschaftsförderung begleitet wurde. Er stellt kurz skizziert vor, was dort passiert ist. Herr BzStR Biedermann ergänzt, dass im Januar 2024 eine umfassende Vorstellung im Ausschuss erfolgte.

B-Plan 8-100 Hochspannungsweg

Herr Augustin erfragt den Sachstand bei den beiden Gutachten. Herr Groth kann ad hoc keine Auskunft geben, reicht diese aber in der nächsten Sitzung nach.

zu 18 Nächste Sitzung am 04. November 2025

Die nächste Sitzung findet am 04. November 2025 um 17:00 Uhr statt.

Berlin-Neukölln, 23. Januar 2026



Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung