

**Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XX. Wahlperiode**



Protokoll

41. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen

Sitzungstermin: Dienstag, 15.09.2020

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:15 Uhr

Ort, Raum: Rathaus Neukölln, BVV-Saal (A 202), 2. Etage, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin

Anwesende:

Frau Cordula Klein	SPD	Vertretung für: Frau Franziska Jahke
Herr Eugen Kontschieder	SPD	
Herr Michael Morsbach	SPD	
Frau Marina Reichenbach	SPD	Vertretung für: Herrn Peter Scharmberg
Herr Olaf Schenk	CDU	
Herr Karsten Schulze	CDU	
Frau Christa Emde	Grüne	
Herr Bertil Wewer	Grüne	
Frau Marlis Fuhrmann	DIE LINKE	
Herr Franz Wittke	FDP	
Herr Klaus-Peter Mahlo	CDU	
Herr Wilhelm Laumann	Grüne	

Abwesende:

Frau Franziska Jahke	SPD	.
Herr Peter Scharmberg	SPD	.
Herr Danny Damerou	Fraktionslos	.
Frau Justine Marienfeldt	SPD	.
Herr Albert Ngwa	SPD	.
Herr Bernd Rosin-Lampertius	SPD	.
Herr Max von Chelstowski	SPD	.

Mitarbeiter der Verwaltung:

Herr BzStrR Jochen Biedermann	StadtSozBüD Dez
Herr Alexander Rößler	StadtSozBüD Dez1
Herr Rolf Groth	Stadt L
Herr Jens Rieser	Stapl c/UD

Gäste:

Herr Andreas Berg	Anwohner
Herr Arne Franke	
Herr Hubert Graml	HUFI
Frau Yana Vasilec	HUFI

zu 1 **Begrüßung und Annahme der Tagesordnung**

Die Vorsitzende, Frau Fuhrmann, 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. Die anwesenden Gäste werden - sofern noch nicht erfolgt - aufgefordert, ihre Kontaktdaten für eine eventuell erforderlich werdende Nachverfolgung auf den bereitgestellten Vordrucken zu notieren und in den Umschlag zu legen.

Herr Laumann bittet um das Wort. Aufgrund des thematischen Zusammenhangs schlägt er vor, TOP 7 (Drs. 1529/XX) direkt im Anschluss an TOP 3 zu behandeln. Der Ausschuss hat gegen das Vorziehen keine Einwände (im Protokoll keine Änderung in der Reihenfolge).

zu 2 **Protokollabstimmung**

Die Protokolle der 38., 39. und 40. Sitzung liegen noch nicht vor.

zu 3 **Thema Denkmalschutz am Beispiel Hufeisensiedlung und Umgebung - Weltkulturerbe, Denkmalschutz u. Städtebaul. Erhaltungssatzung**

Die Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein. Nach ihrem Kenntnisstand steht die Hufeisensiedlung seit etwa 1987 unter Denkmalschutz, Ende der 90er Jahre erfolgte die Privatisierung. Seit 2008 ist die Siedlung als UNESCO Welterbe geschützt. Sie übergibt das Wort an Herrn Rieser, der sich dem Ausschuss kurz vorstellt. Seit 2013 ist er Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde Neukölln und wird dem Ausschuss begleitet durch eine Präsentation heute über den Denkmalschutz am Beispiel der Hufeisensiedlung berichten.

Diese ist Teil der ab 1925 errichteten Großsiedlung Britz und besteht aus insgesamt sechs Bauabschnitten, welche anhand eines Kartenausschnitts von Herrn Rieser vorgestellt und kurz erläutert werden. Er geht hierbei auf die Architektur und Farbgestaltung, sowie auf das harmonische Zusammenspiel von Architektur, Städtebau und Freiraumgestaltung ein. Weiterhin erläutert er dabei die Zeitschiene der Denkmalunterschützstellung

- 1959 - Lowise-Reuter-Ring Geschosswohnungsbau „Hufeisen“
- 1986 - I bis VI Bauabschnitt als Baudenkmal (Gesamtanlage)
- 2008 - I bis VI Bauabschnitt UNESCO Welterbe
- 2010 - I bis VI Bauabschnitt als Gartendenkmal)

und visualisiert diese mit einem Auszug aus der Denkmalkarte Berlin. Herr Rieser geht hierbei insbesondere auch auf die sog. Pufferzone ein, welche das Gebiet der Hufeisensiedlung als UNESCO Welterbe umgibt und durch ergänzende Regelungen einen zusätzlichen Schutz bietet. Im Folgenden erläutert Herr Rieser die Aufgaben und die Organisation der Denkmalpflege in Neukölln. Er schildert dabei die sich aus der täglichen Arbeit ergebenden Problemstellungen (u.a. Bausubstanz, Modernisierungen, Folgen des Klimawandels). Auch die Informations- und Beratungsangebote werden durch ihn vorgestellt. Abschließend gibt er einen Ausblick auf die anstehenden Aufgaben, mit denen auch Fehlentwicklungen aus der Vergangenheit zurückgeführt werden sollen.

Im Anschluss beantwortet Herr Rieser ausführlich die Fragen der Ausschussmitglieder (Wortmeldungen Frau Reichenbach, Herr Mahlo, Herr Schulze, Herr Laumann, Herr Wittke, Frau Fuhrmann) und von anwesenden Gästen. Die Vorsitzende bedankt sich abschließend für den Bericht und schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 4 Milieuschutz Gropiusstadt
- Ergebnisse Voruntersuchung**

Durch Herrn Drescher und Herrn Schröder (LPG mbH) werden heute die Ergebnisse der Voruntersuchung präsentiert. Hierzu werden kurz die Erhebungsmethoden und das Analyseverfahren (Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial) vorgestellt. Es wurden etwa 5.000 Haushalte befragt. Mit einem Rücklauf von 15,4 Prozent ermöglicht der Datensatz eine repräsentative Beschreibung des Untersuchungsgebiets.

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse mit ihren jeweiligen Zwischenergebnissen einzeln vorgestellt. Zusammenfassend wird durch die LPG mbH ein hohes Potenzial bei allen drei Kennzahlen festgestellt, so dass die Voraussetzungen für die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebietes in der untersuchten Kulisse vorliegen und entsprechend empfohlen wird.

Herr Kontschieder möchte wissen, weshalb der Bereich Richtung Wutzkyallee nicht mit in die Untersuchungen einbezogen wurde. Herr BzStR Biedermann führt hierzu aus, dass sich in der untersuchten Kulisse viele Häuser in Privateigentum befinden. Im angesprochenen Bereich handelt es sich aber hauptsächlich um öffentliche oder genossenschaftliche Eigentümer. Das Erfordernis für eine Satzung werden dort daher nicht gesehen.

Die Vorsitzende bedankt sich für die Arbeit und lässt nun zugleich den Ausschuss über ein Votum für die Beschlussfassung in der BVV abstimmen. Die CDU-Fraktion zeigt sich ob dieser Verfahrensweise überrascht. Sie stimmt gegen die Festsetzung als Milieuschutzgebiet. Die Fraktionen der SPD, Grüne und Linke stimmen dafür. Die Vorsitzende stellt eine mehrheitliche Zustimmung des Ausschusses für die Vorlage zur Beschlussfassung in der kommenden BVV fest.

**zu 5 Bebauungsplan 8-100 ("Hochspannungsweg / Ortolanweg")
- Aufstellung Bebauungsplan**

Es handelt sich hier um die ehemalige Kleingartenkolonie Fliedergrund, wie die Vorsitzende kurz einleitet und dann das Wort an Herrn BzStR Biedermann übergibt.

Herr BzStR Biedermann berichtet, dass der eigentliche Bebauungsplan bereits in der vergangenen Wahlperiode zum Abschluss gebracht wurde. In dieser Wahlperiode hat das Abgeordnetenhaus aufgrund einer geänderten Liegenschaftspolitik einem Verkauf nicht zugestimmt. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine lockere Wohnbebauung vor. Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft soll das Gebiet nun mit moderatem Geschosswohnungsbau entwickeln, wofür es eines neuen Planverfahrens bedarf.

Frau Fuhrmann spricht eine dort noch wohnende Familie an und möchte wissen, ob es Bemühungen für eine Einigung gäbe. Herr Groth berichtet dazu, dass die Familie ein Dauerwohnrecht hat. Der Umgang damit muss im Verfahren erneut geklärt werden. Er geht gleichwohl davon aus, dass eine Einigung erzielt werden kann.

Der Ausschuss nimmt die Aufstellung des Bebauungsplans zur Kenntnis.

**zu 6 Bebauungsplan XIV-172-1 ("Rudower Straße 184")
- Ergebnis Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Verfahrensumstellung**

Herr Groth erhält das Wort und verweist auf die mehrfache Vorstellung des Verfahrens hier im Ausschuss. Die Inhalte können damit als bekannt vorausgesetzt werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt sechs Äußerungen eingegangen und berücksichtigt. Im Ergebnis werden die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs im Grundsatz beibehalten. Zudem liegen die Voraussetzungen für eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vor.

Frau Fuhrmann fragt, weshalb die Schule geschlossen wurde, wie viele Wohnungen errichtet werden sollen und wer der Bauherr sein wird. Herr Morsbach verweist auf die Bau-

antragsliste. Herr Groth verweist i.d.Z. auf die beteiligte Senatsverwaltung. Das Schulgebäude befindet sich auf einer asbestbelasteten Fläche. Während die Sporthalle bestehen bleibt und weiterhin genutzt werden kann, wird das alte Gebäude der Schule abgerissen. Auf der hierdurch freiwerdenden Fläche können dringend benötigte Wohnungen errichtet werden. Geplant sind mehr als 100 Wohneinheiten. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet hierbei Anwendung, Bauherr ist eine landeseigene Wohnungsgesellschaft.

Der Ausschuss nimmt die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Verfahrensumstellung zur Kenntnis.

zu 7 Eisensteg unter Denkmalschutz stellen
Drucksache: 1529/XX

Frau Fuhrmann begründet die Intention ihres Antrags, der im mitberatenden Ausschuss für Verkehr, Tiefbau und Ordnung abgelehnt wurde und wirbt hier im federführenden Ausschuss um Zustimmung. Sie bittet Herrn Rieser um Einschätzung aus der Perspektive der Verwaltung.

Der Eisensteg ist der Unteren Denkmalschutzbehörde natürlich bekannt. Das Landesdenkmalamt prüft gegenwärtig die Denkmaltopographie des Bezirks, wie Herr Rieser weiter ausführt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat hierfür auch eine Übersicht mit möglichen neu in die Denkmalsliste aufzunehmenden Objekten erstellt. Der Eisensteg ist nach seinem Kenntnisstand umfänglich saniert worden, so dass durch die durchgeführten Arbeiten eine Unterschutzstellung eventuell nicht möglich sein wird.

Herr Wewer möchte wissen, wer Eigentümer der Brücke und damit für den Erhalt zuständig ist. Herr Groth verweist i.d.Z. auf die für Brückenbau zuständige Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Auf die Anfrage seines Amtes von Ende März in der Sache liegt bislang allerdings leider keine Rückäußerung vor.

Frau Fuhrmann bedankt sich für die Bemühungen der Verwaltung und stellt den Antrag zunächst zurück.

zu 8 BFF-Landschafts-Plan XIV-L-6 endlich festsetzen
Drucksache: 1858/XX

Herr Laumann erhält das Wort und verweist auf die ausführliche Begründung, der die wesentlichen Intentionen des Antrags wiedergibt. Er fragt die Verwaltung, welche Gründe dazu geführt haben, dass der Landschaftsplan seit mehr als 25 Jahren nicht festgesetzt wurde. Frau Fuhrmann und Herr Schulze schließen sich der Frage an.

Herr Groth kann diese Frage leider nicht konkret beantworten. Es wird wohl an der politischen Schwerpunktsetzung zu dieser Zeit gelegen haben. Nicht zuletzt wird dann sicher auch die personelle Ausstattung des Stadtentwicklungsamtes dazu geführt haben, dass dieses Verfahren zugunsten anderer Verfahren nicht prioritär weiterbearbeitet wurde und dann aus den Augen verloren wurde.

Für Herrn Schulze ist der Antrag zwar grundsätzlich zustimmungsfähig, gleichwohl äußert er Bedenken hinsichtlich der Fassaden- und Dachbegrünungen. Diese führen zu erheblichen Kostensteigerungen und Pflegeaufwand, was dann letztendlich auf die Mieten umgeschlagen wird. Frau Fuhrmann äußert den Wunsch einer ausführlichen Besprechung, was Inhalt eines Landschaftsplans sein muss und schlägt daher eine Vertagung vor. Herr Laumann betont die Wichtigkeit des Antrags für den Umwelt- und Klimaschutz in dicht bebauten Gebieten und plädiert daher, über den Antrag heute abstimmen zu lassen.

Herr BzStR Biedermann verweist auf die Mitberatung des hiesigen Ausschusses, die abschließende Beschlussempfehlung für den Antrag obliegt dem federführenden Ausschuss für Umwelt- und Naturschutz, die Festsetzung des Landschaftsplans der Abteilung Umwelt und Natur. Im Übrigen ist die Anwendung des Biotopflächenfaktors (BFF) für das Stadtentwicklungsamt nicht ungewöhnlich. Mit einem Beschluss des Antrags wäre allerdings

eine grundsätzliche Anwendung verbunden und nicht nur dort, wo eine Befreiungsentcheidung erforderlich ist.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet die Vorsitzende um Abstimmung. Von den anwesenden Ausschussmitgliedern sprechen sich die Fraktionen von SPD, Grüne und Linke für eine Annahme des Antrags aus, die Fraktion der CDU enthält sich, Gegenstimmen liegen keine vor.

Der mitberatende Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen empfiehlt damit dem federführenden Ausschuss für Umwelt- und Naturschutz mehrheitlich, der BVV die Annahme des Antrags zu empfehlen.

**zu 9 Unterstützung des linksextremistischen Kollektivs „K-Fetisch“ sofort beenden
Drucksache: 1817/XX**

Die Vorsitzende teilt mit, dass sich die Antragstellerin mit der Bitte um Vertagung an sie gewandt hat. Der Antrag wird erneut vertagt.

zu 10 Neu- und Erweiterungsbauten

Herr Morsbach erkundigt sich über den aktuellen Sachstand des ehemaligen Möbelhauses in der Grenzallee 34. Mit dem Eigentümer hat sich die Verwaltung vor einiger Zeit im Austausch befunden, wie Herr Groth und Herr BzStR Biedermann kurz berichten. Die bisherigen Überlegungen haben keine Zustimmung des Bezirks gefunden.

Herr Laumann spricht das Kindl-Gelände an und schlägt vor, die dortigen Entwicklungen als eigenen TOP im Ausschuss näher zu erörtern. Herr Groth begrüßt diesen Vorschlag, es tut sich in der Tat einiges auf dem Gelände. Man beginnt derzeit mit den verschiedenen Akteuren in das Gespräch zu kommen. Er bitte jedoch noch um etwas Zeit, bis erste Abstimmungen erfolgt sind. Dann kann gern eine Vorstellung im Ausschuss erfolgen.

Frau Fuhrmann spricht die Planungen zum Estrel-Tower an, welche ebenfalls im Ausschuss vorgestellt werden sollten. Herr Groth begrüßt auch diesen Vorschlag. Der Bauantrag wird durch sein Amt aktiv begleitet.

Frau Fuhrmann fragt zudem, wie die Verwaltung die weitere Entwicklung bei den Umwandlungen einschätzt. Herr BzStR Biedermann erwartet kein Nachlassen bei den Anträgen. Die vorgesehenen Änderungen zum Jahresende durch die Novelle des Baugesetzbuches würden hier Einschränkungen ermöglichen, befinden sich aber noch in der Diskussion. Er geht daher eher noch von einer weiteren Zunahme der Antragszahlen aus.

zu 11 Mitteilungen der Verwaltung

Vorkaufsrecht

Herr BzStR Biedermann berichtet, dass für die Silbersteinstraße 8 das Vorkaufsrecht erfolgreich ausgeübt wurde. In diesem Fall, welchen es in dieser Konstellation bisher nicht gab, erfolgte die Ausübung zu Gunsten einer Stiftung, welche das Haus sogleich in Erbbau an eine Genossenschaft weiterverpachtet hat. Die Widerspruchsfrist läuft noch.

Des Weiteren werden zurzeit Vorkaufsfälle in der Hermannstraße, der Emser Straße, der Fram- und der Nansenstraße geprüft. Hierzu befindet sich die Verwaltung bereits im Kontakt mit den betroffenen Mieter*innen als auch den unterschiedlichen Akteuren im Rahmen der Vorkaufsprüfung.

ehemaliger Bahnhof Rudow

Die Verwaltung befindet sich in Gesprächen mit dem Eigentümer des ehemaligen Bahnhofs Rudow am Rohrpfuhl, der dort Wohnungen errichten möchte. Das Gelände wird durch diverse unterschiedliche Gewerke bislang sehr heterogen genutzt. Bisher sind auch noch keine Verfahrensschritte eingeleitet worden. Hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Vorhabenträger würde sein Vorhaben im Ausschuss vorstellen. Gemäß dem dann vorliegenden Votum des Ausschusses könnte sodann ein Aufstel-

lungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst werden. Herr Schenk fragt, welche Fläche das gesamte Gelände umfasst. Zur besseren Verständlichkeit wird ein Luftbild des Geländes durch Herrn BzStR Biedermann gezeigt. Herr Schulze möchte wissen, ob das ehemalige Bahnhofsgebäude unter Denkmalschutz stehe, was Herr Groth verneint. Die Fläche ist überwiegend versiegelt. Das Vorhaben sieht vor, dass alle bisherigen Nutzungen ausweichen müssen und der Wohnungsbau komplett neu errichtet wird (Nachfrage Frau Fuhrmann).

Leichte Sprache im Milieuschutz

Die in leicht verständlicher Sprache verfasste Broschüre zur Erklärung der Milieuschutzregelungen wird gut angenommen und ist bereits vergriffen. Ein Nachdruck wurde bereits beauftragt. Das Stadtentwicklungsamt hat dies nun auch bei Schreiben der Verwaltung i.d.Z. aufgegriffen (Anhörung, Genehmigungskriterien, Informationen zum Datenschutz) und diese ebenfalls in leicht verständlicher Sprache verfasst. Die Dokumente werden für die Mitglieder auf die Webseite des Ausschusses hochgeladen.

Elsenstraße 52

Ein Gast möchte wissen, ob zu der Adresse ein Bauantrag vorliegt. Herrn Groth ist ad hoc keine Antwort dazu möglich.

zu **Verschiedenes** 12

Herr Schenk bringt nochmals seine Irritation über die bei TOP 4 erfolgte Abstimmung zum Ausdruck. Aus den Sitzungsunterlagen geht nicht hervor, dass eine solche heute vorgesehen war. Die Vorsitzende gibt Herrn Schenk in der Sache recht, dies hätte in der Tagesordnung klarer aufgezeigt sein müssen.

zu **Nächste Sitzung 6. Oktober oder 20. Oktober 2020?** 13

Der nächste reguläre Sitzungstermin am 20.10.2020 fällt in die Herbstferien. Die Vorsitzende schlägt daher eine Vorverlegung auf den 06.10.2020 vor und bittet um ein Meinungsbild. Nach kurzer Erörterung einigt sich der Ausschuss auf den 06.10.2020 als nächsten Sitzungstermin.

Berlin-Neukölln, 23. Februar 2021

Marlis Fuhrmann
Vorsitzende des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung