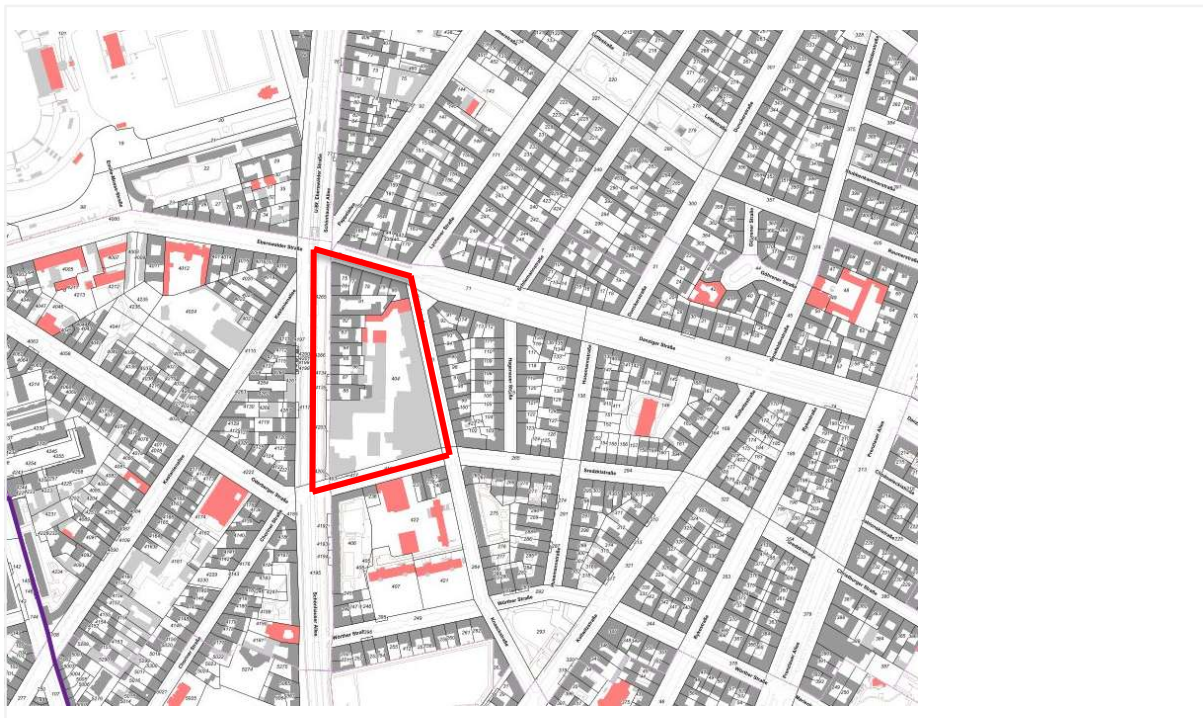


Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-94E („Kulturbrauerei“)

für das Gelände zwischen der Danziger Straße, der Knaackstraße, der Sredzkistraße und der Schönhauser Allee im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-94E

Stand: 30.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINER TEIL.....	4
I	Planungsgegenstand	4
	I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
	I.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
	I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
II	Ausgangssituation	7
	II.1 Beschreibung des Plangebiets	7
	II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	15
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	37
	III.1 Planungsgeschichte	37
	III.2 Städtebauliches Konzept.....	40
	III.3 Auseinandersetzung mit dem Thema Lärm.....	41
IV	Planinhalt.....	52
	IV.1 Wesentlicher Planinhalt	52
	IV.2 Baugebiete.....	53
	IV.3 Verkehrsflächen	81
	IV.4 Immissionsschutz	82
	IV.5 Klimaschutz und Energie.....	83
	IV.6 Nachrichtliche Übernahmen	84
	IV.7 Hinweise.....	85
	IV.8 Flächenbilanz.....	85
V	Städtebaulicher Vertrag.....	86
VI	Verfahren.....	86
	VI.1 Verfahrensart.....	86
	VI.2 Verfahren	87
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	96
VIII	Auswirkungen der Planung.....	104
	VIII.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	104
	VIII.2 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	104

VIII.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	112
VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr.....	112
VIII.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung.....	112
VIII.6 Weitere Auswirkungen.....	112
B RECHTSGRUNDLAGEN	113
C ANHANG	114

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Areal der ehemaligen Schultheiß-Brauerei (Grundstück Schönhauser Allee 36-37, Sredzkistraße 1, Knaackstraße 97) hat sich seit den 1990er Jahren zu einem überregional bekannten Kulturstandort unter dem Eigennamen „Kulturbrauerei“ mit einer kleinteiligen Mischung aus kulturellen, kulturwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen entwickelt. Die Kulturbrauerei gehört zu den wichtigsten Kultur- und Gewerbestandorten im Bezirk Pankow und zu den größten alternativen Kultureinrichtungen im Land Berlin. Sie hat erhebliche Außenwirkung und ist Bestandteil der Werbung für Berlin durch visitBerlin (Webseite Berlins, betrieben durch die Berlin Tourismus & Kongress GmbH). Gleichzeitig verfügt die Kulturbrauerei über vielfältige funktionale und soziale Verflechtungen mit der Nachbarschaft. Die Kulturbrauerei hat entsprechend auch Eingang in zahlreiche Planwerke auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene gefunden (siehe hierzu Kapitel II.2).

Bereits 1992 wurde vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen, die Kulturbrauerei langfristig als kulturellen Standort im Prenzlauer Berg zu sichern. Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt, ist selbst Mieter von Flächen in mehreren Gebäuden, die zu kulturellen und kulturwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Das Land Berlin verfolgt damit bereits seit langem das Ziel, die Flächen für Kultur und Kulturwirtschaft am Standort zu sichern.

Eine zum Erhalt der Nutzungsmischung 1998 geschlossene Vereinbarung zwischen der Rechtsvorgängerin der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) Immobilien AG, einer Tochtergesellschaft der Treuhandanstalt, und dem damaligen Bezirk Prenzlauer Berg, sah die langfristige Sicherung eines abgestimmten Nutzungskonzepts und den Ausschluss sonstiger kerngebietstypischer Nutzungen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die einzigartige Zusammensetzung unterschiedlicher Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft auf dem Gelände der Kulturbrauerei, angrenzend an Wohnnutzungen, vor Verdrängung und wesentlicher Veränderung planungsrechtlich zu sichern. Durch die dynamische Bevölkerungsentwicklung und die positive Wirtschaftsentwicklung im Bezirk Pankow sind durch steigende Flächennachfragen und wachsende Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohnen, Gewerbe, Kultur, Infra-

struktur und Freiflächen entsprechende Verdrängungsprozesse zu beobachten. Die bestehende planungsrechtliche Grundlage, die Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch in Verbindung mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, reicht nicht aus, die beobachteten und zu erwartenden Verdrängungseffekte durch ein zunehmendes Einsickern unerwünschter Nutzungen, wie zum Beispiel selbständige Büronutzungen, die das bestehende Maß deutlich überschreiten, Gewerbebetriebe ohne Bezug zu den den Standort der Kulturbrauerei bestimmenden Nutzungen, zu verhindern.

Sowohl das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt, als wichtiger (nicht kommerzieller) Nutzer des Areals als auch der Bezirk Pankow haben, neben dem Erhalt der bestehenden Nutzungsmischung, ein besonderes Interesse an der Sicherung der Kulturbrauerei als Kultur- und Freizeitstandort. Die Förderung von Kultur gehört zu den entscheidenden Aufgaben von Stadt- und Bezirkspolitik, weil sie das Lebensumfeld der Bürgerinnen und Bürger betrifft. Die Bezirksverordnetenversammlung hat daher mit Beschluss (VIII-1538) vom 01.09.2021 das Bezirksamt Pankow aufgefordert, den Kultur- und Kinobetrieb in der Kulturbrauerei durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Unter anderem wurde das Bezirksamt ersucht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem die in mehreren Verträgen fixierten, kulturellen Nutzungen festgeschrieben werden.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans 3-94E ist die planungsrechtliche Sicherung der Flächen der Kulturbrauerei für Unternehmen und Einrichtungen der Kultur-, Freizeit- und Kreativwirtschaft sowie des der Nahversorgung dienenden Einzelhandels. Durch die Regelung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan sollen städtebaulich unerwünschte Entwicklungen ausgeschlossen und so der Kultur-, Freizeit- und Kreativstandort vor unerwünschten Verdrängungsprozessen geschützt und langfristig im gesamtstädtischen Gefüge gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan 3-94E „Kulturbrauerei“ werden im Einzelnen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung und nachhaltigen Stärkung beziehungsweise Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsmischung, mit den Schwerpunkten Kultur, Freizeit und Kreativwirtschaft auf dem Gelände der Kulturbrauerei,

- Schaffung von Planungssicherheit für die Kulturschaffenden und sonstige am Standort der Kulturbrauerei Tätige durch Sicherung der besonderen und schützenswerten Nutzungsstruktur,
- Deckung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, als Beitrag zur kulturellen Bildung und Teilhabe,
- Beibehaltung der öffentlichen Zugänglichkeit des Geländes der Kulturbrauerei,
- Beibehaltung der gemischten Strukturen aus Wohnungen, Läden, Büros und Gastronomie auf den an das Areal der Kulturbrauerei angrenzenden Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Durch die Planung wird einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals der Kulturbrauerei und andererseits des gesamten Baublocks angestrebt. Die an die Kulturbrauerei angrenzenden, bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen sollen gleichermaßen planungsrechtlich gesichert werden.

Ausgehend von den Planungszielen sowie vom Gebot der planerischen Zurückhaltung ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch aufzustellen. In diesem Fall sollen nur die Art der baulichen Nutzung und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-94E umfasst das Gelände zwischen der Danziger Straße, der Knaackstraße, der Sredzkistraße und der Schönhauser Allee. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden auch die, an das Areal der Kulturbrauerei angrenzenden Grundstücke Schönhauser Allee 39A-45, Danziger Straße 2/10, Knaackstraße 99 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-94E einbezogen. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft jeweils mittig in den angrenzenden öffentlichen Straßen.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung

Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Bezirks Pankow im Ortsteil Prenzlauer Berg. Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an den markanten Kreuzungspunkt Schönhauser Allee, Danziger Straße / Bernauer Straße, mit dem diagonal verlaufenden Straßenzug Pappelallee / Kastanienallee. In der Schönhauser Allee verläuft die Trasse der U-Bahnlinie U2. In Höhe des Geltungsbereichs liegt die Rampe, die von der südlich anschließenden Tunnelstrecke der U-Bahn auf den als Hochbahn errichteten, nördlichen Abschnitt der Strecke führt. Die Rampe stellt eine Barriere im Straßenraum dar, welche die beiden Straßenseiten der Schönhauser Allee im Abschnitt zwischen Sredzkistraße / Choriner Straße und Kastanienallee trennt.

Der Kreuzungsbereich wird wesentlich durch das Hochbahnviadukt mit dem unmittelbar nördlich der Kreuzung liegenden Hochbahnhof „Eberswalder Straße“ geprägt. Die Bebauung gehört zu den, durch den Hobrechtschen Fluchtlinienplan geprägten, dicht bebauten Stadterweiterungsgebieten des 19. Jahrhunderts. Charakteristisch für die Wohnbebauung im Geltungsbereich und im Umfeld ist:

- Bebauung entlang der Straßenfluchtlinien,
- überwiegend fünf Vollgeschosse,
- kleinere Ladenräume im Erdgeschoss an der Straße,
- Hinterhäuser / Gartenhäuser mit überwiegend fünf Vollgeschossen um kleine Höfe,
- hoher Versiegelungsgrad, kaum begrünte Freiflächen.

Der größere Teil des rund 3,7 Hektar großen Baublocks wird durch das Grundstück der Kulturbrauerei genutzt, während im übrigen Gebiet Wohnnutzung mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen dominiert.

Entwicklung der Kulturbrauerei

Im Jahr 1842 wurde das Gelände an der Schönhauser Allee 39, auf dem bereits ein Lagerkeller existierte, vom Apotheker und Bierbrauer August Heinrich Prell erworben. 1853 übernahm Jobst Schultheiß die Brauerei samt Kelleranlagen und einem auf dem Gelände eingerichteten Ausschank. Um 1871 wurden von der Firma Schultheiß die ersten Brauereigebäude errichtet. In den folgenden Jahren wurde das Grundstück durch den Ankauf be-

nachbarter Flächen erweitert. Zwischen 1889 und 1892 wurde der südliche Teil des Geländes bis zur Sredzkistraße bebaut.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Brauereibetrieb wieder aufgenommen und der Betrieb in den „VEB Schultheiß-Brauerei“ umgewandelt. Nach Einstellung des Brauereibetriebes im Jahr 1967 wurden neue Nutzungen auf dem Gelände angesiedelt. Das Grundstück kam in die Rechtsträgerschaft des Sozialistischen Handelsbetriebs Möbel Berlin, der den größten Teil der Gebäude als Möbellager und Verkaufsstelle nutzte. Im Gebäude der früheren Restauration wurde 1962 das Kulturhaus und 1970 der Jugendklub „Erich Franz“ eröffnet. Außerdem bezog der Gehörlosen- und Schwerhörigen-Verband der DDR einen Teil dieses Gebäudes. Die Gebäude im Nordteil des Geländes wurden als Trainingsräume durch eine Betriebssportorganisation und als Kasino genutzt.

1974 wurde der Brauereikomplex unter Denkmalschutz gestellt. Im Zuge der politischen Veränderungen 1989/1990 änderten sich auch die Nutzungen auf dem Brauereigelände. Während der Möbelhandel und der „Franzklub“ als privatrechtliche Gesellschaften weiterhin Teile des Areals nutzten, entstand im nördlichen Teil des Geländes die „KulturBrauerei, Zentrum für Kultur, Politik und Ökologie gGmbH“ als Zusammenschluss verschiedener Kulturschaffender. Der „Franzklub“ schloss 1997 und öffnete 2004 mit dem Restaurant „Frantz“ und dem angeschlossenen „Frantz Club“ an gleicher Stelle wieder.

1998 wurde mit der umfassenden Sanierung der ehemaligen Schultheiß-Brauerei durch die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG) begonnen. Bereits 1997-1999 wurden das Kesselhaus, der Soda Club und der Supermarkt eröffnet. Im Jahr 2000 kamen das ehemalige Russische Kammertheater (jetzt: PANDA platforma) in der Alten Schlosserei, das Kino Cinestar im ehemaligen Sudhaus und später ein zusätzlicher Veranstaltungsraum mit Bühne in der Alten Feuerwehr sowie die Berliner LiteraturWerkstatt hinzu. 2005 wurden die Gebäude der ehemaligen Garage und Schmiede der Stiftung Haus der Geschichte übergeben. Im Herbst 2013 wurde dann die Dauerausstellung „Alltag in der DDR“ in einem neuen Museum eröffnet.¹

Mit der in den letzten 35 Jahren geschaffenen Mieter- und Nutzerstruktur, bestehend aus anspruchsvoller Dienstleistung, Entertainment und vielfältiger, lebendiger Kultur, ist eine spannende und funktionsfähige Mischung entstanden, die über die Grenzen des Prenzlauer Bergs hinaus Bekanntheit genießt.

¹ (TLG Kulturbrauerei GmbH & Co.KG, Die Geschichte der KulturBrauerei, 2023, <https://www.kulturbrauerei.de/gelaende/geschichte/>; Zugriff 05.06.2025)

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke Danziger Straße 2-10, Knaackstraße 97-99, Sredzkistraße 1 und Schönhauser Allee 36-45 sind vollständig bebaut.

Prägend im östlichen, südlichen und zentralen Teil des Blocks ist die zwischen 1871 und 1926 errichtete ehemalige Schultheiß-Brauerei, bestehend aus der ehemaligen Restauration an der Schönhauser Allee / Ecke Sredzkistraße, östlich davon das ehemalige Sudhaus der Brauerei sowie die ehemalige große Lagerhalle mit Gärhaus an der Sredzkistraße / Ecke Knaackstraße, nördlich davon die ehemalige Schwankhalle / Böttcherei / Pichhalle, am nördlichen Eingang von der Knaackstraße die ehemaligen Pferdeställe und die ehemalige Schmiede mit Garagen, im Blockinnenbereich die ehemalige Kantine / Zimmerei / Kesselhaus, die ehemalige Schlosserei und Tischlerei, das Maschinenhaus, ein zur Brauerei gehörendes Kinderheim sowie am südwestlichen Eingang an der Schönhauser Allee das ehemalige Flaschenkühlhaus und die Flaschenabfüllhalle.

Die Gebäude der Kulturbrauerei sind im Wesentlichen um zwei große Höfe angeordnet. Der südliche Hof ist von der Sredzkistraße aus zugänglich und befahrbar. Weitere fußläufige Zugänge in den südlichen Hof existieren von der Schönhauser Allee, nördlich des Restaurationsgebäudes, und von der Sredzkistraße durch das Verbindungsgebäude zwischen Lagerhalle / Gärhaus und Sudhaus. Zwischen dem ehemaligen Maschinenhaus und der Lagerhalle / Gärhaus besteht eine Durchfahrt zum nördlichen Hof. Dieser besitzt eine Ausfahrt zur Knaackstraße. Zwei weitere kleine Höfe, die über den nördlichen Hof erschlossen werden, liegen am westlichen Rand des Geländes. Durch die Orientierung der Gebäudezugänge in die Innenhöfe wird das Zusammengehörigkeitsgefühl unter den Mietern, die Bezogenheit aufeinander und die Identifikation mit dem Standort gestärkt.

Die Gebäude der Kulturbrauerei wurden 1998 und in den folgenden Jahren mit öffentlichen Fördermitteln saniert und die Innenräume bedarfsgerecht umgebaut. In den Gebäuden existieren sowohl kleine Räume als auch große Hallen, was das Gelände für unterschiedliche Nutzungen prädestiniert. Die Kulturbrauerei ist mit 25.000 m² Grundstücksfläche und 55.000 m² Bruttogeschossfläche² ein etablierter Standort der Kultur-, Veranstaltungs- und Kreativwirtschaft. Zu den wesentlichen, den Standort bereits seit Jahrzehnten prägenden Nutzungen gehören:

² Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Standortprofilierung für die KulturBrauerei, Juli 2025

- das Museum in der Kulturbrauerei der Stiftung Haus der Geschichte,
- die Theater-, Musik- und Veranstaltungsorte:
 - RambaZamba, ein privates inklusives Theater,
 - PANDA platforma, Veranstaltungsort für russische Lesungen, Konzerte et cetera,
 - Haus für Poesie,
 - Alte Kantine,
 - Kesselhaus / Maschinenhaus,
- der Soda Club mit Biergarten und der Club 23,
- das Kino Cinestar mit 8 Kinosälen und insgesamt rund 1.600 Plätzen, ein Berliner Premierenkino,
- die Restauration Franz mit Biergarten und der Franzclub.

Darüber hinaus sind am Standort verschiedene Proberäume, Büroräume von Werbe- und Kommunikationsagenturen, eine Schule für Schauspiel und Musik, mehrere Sportstudios sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, wie zum Beispiel Bike on Berlin, ein Anbieter für geführte Radtouren in Berlin mit hoher Anziehungskraft. Zum Teil sind bereits Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, die keinen Bezug zur Kultur- und Kreativwirtschaft haben, zum Beispiel eine Firma für Online-Restaurantreservierungen. An der Schnittstelle zwischen der Kunst- und Kreativwirtschaft befindet sich auf rund 1.400 m² eine Bildungseinrichtung (New York University), in der unter anderem moderne Kunst, Tonkunst und Kunstgeschichte unterrichtet wird. Im Erdgeschoss der ehemaligen Flaschenabfüllanlage befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten der Nahversorgung. Gemäß dem Bericht zur Standortprofilierung für die Kulturbrauerei verteilen sich die Nutzungsanteile wie folgt auf die Flächen (ohne Tiefgarage):

- | | |
|---|-------------|
| - Konzerträume und Clubkultur: | 25 Prozent, |
| - Schank- und Speisewirtschaften, Veranstaltungsräume: | 8 Prozent, |
| - Kino (Mix aus Filmvorführungen, Festivals und Veranstaltungen): | 22 Prozent, |
| - Kultureinrichtungen | 15 Prozent, |
| - Bildungseinrichtungen: | 3 Prozent, |
| - Sporteinrichtungen: | 6 Prozent, |
| - Büro, Dienstleistungen: | 13 Prozent, |
| - Einzelhandel: | 9 Prozent. |

Auf dem Gelände der Kulturbrauerei finden zudem verschiedenste Veranstaltungen, Konzerte und Festivals statt, unter anderem Bandwettbewerbe, Theaterfestivals, der Lucia-Weihnachtsmarkt und regelmäßig am Sonntag ein Street Food Markt.

Noch ungenutzte Flächen befinden sich insbesondere in den Kellergewölben, die Raumhöhen bis zu 5 Meter aufweisen. Bei einer Nutzung der Kellergewölbe ist sicherzustellen, dass kein Übergang von Schadstoffen in die Raumluft erfolgt (siehe hierzu auch Kapitel IV.6.4). Hierfür sind in Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt geeignete Maßnahmen festzulegen. Konkrete Nutzungsabsichten zur Nutzung der Kellerräume liegen nicht vor.

Die Grundstücke Schönhauser Allee 39A-45 und Danziger Straße 2-10, Knaackstraße 99, im Norden und Westen des Baublocks sind mit überwiegend fünfgeschossigen, gründerzeitlichen Wohngebäuden bebaut. Entlang der Schönhauser Allee und der Danziger Straße sind dem Charakter dieser Hauptstraßen angemessen Läden und Gaststätten in den Erdgeschossen vorhanden. Zusätzlich befinden sich vereinzelt Büros und Dienstleistungen in den Höfen oder Obergeschossen der Gebäude.

Die Grundstücke in der Umgebung sind ebenfalls durch eine geschlossene, überwiegend fünfgeschossige Wohnbebauung aus der Gründerzeit geprägt. In der Knaackstraße, auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite, befinden sich im Erdgeschoss kleinere Gaststätten, Büros und Läden. Die Obergeschosse dienen fast ausschließlich dem Wohnen. In der Sredzkistraße dominiert die Wohnnutzung auch in den Erdgeschossen. Südlich des Geltungsbereichs an der Sredzkistraße befindet sich die Sporthalle der öffentlichen Grundschule am Kollwitzplatz.

Bis auf die Vorgärten in der Schönhauser Allee, westlich des Grundstücks Kulturbrauerei und vor den Gebäuden Schönhauser Allee 39A und 39B, sind die Flächen im Geltungsbereich größtenteils versiegelt, vereinzelt sind Bäume vorhanden.

Die Grundstücke werden jeweils über die angrenzenden Straßen erschlossen.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände der Kulturbrauerei (Grundstück Schönhauser Allee 36-37, Sredzkistraße 1, Knaackstraße 97) und die Grundstücke Schönhauser Allee 39B-40A, 42-45, Danziger Straße 2-10 Knaackstraße 99 befinden sich in privatem Eigentum. Die Grundstücke Schönhauser Allee 39A und 41 sind im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlin.

Rund 4.600 m² sind durch das Land Berlin angemietet. Die Flächen befinden sich in den Gebäuden 7, 8 und 9 und sind in 11 Mieteinheiten vorwiegend an Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft untervermietet.

II.1.4 Verkehrserschließung

Die Flächen im Geltungsbereich sind aufgrund ihrer zentralen Lage sowie der guten Anbindung an die Verkehrsnetze sehr gut erreichbar, sowohl innerhalb der Stadt als auch überregional. Die Danziger Straße ist Teil der Bundesstraße B 96a.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung der Kulturbrauerei erfolgt von Osten über die Knaackstraße in den nördlichen Hof und von Süden über die Sredzkistraße in den südlichen Hof. Die Höfe sind miteinander verbunden. Die Zufahrt ist nur für Liefer- und Rettungsfahrzeuge sowie Personen mit einem Behindertenparkausweis gestattet.

Im Süden des Grundstücks befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 252 Stellplätzen, die täglich 24 Stunden geöffnet ist. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Sredzkistraße. Über die Tiefgarage erfolgt auch die Erschließung der Stellplätze im ersten und zweiten Vollgeschoss auf einer Teilfläche des Gebäudes 3. Im Hofbereich befinden sich 17 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen. Die Errichtung zusätzlicher Stellplätze auf dem Grundstück der Kulturbrauerei ist durch Eintrag in das Baulastenverzeichnis ausgeschlossen.

Die Erschließung der übrigen Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die jeweils angrenzenden Straßen. In der Knaackstraße, Sredzkistraße und Schönhauser Allee befinden sich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut zu erreichen. Der U-Bahnhof Eberswalder Straße der U-Bahnlinie U2 liegt rund 200 Meter entfernt. Haltestellen der Straßenbahnlinien 12 (Pasedagplatz - Kupfergraben), M10 (U-Bahnhof Turmstraße - S-, U-Bahnhof Warschauer Straße) und M1 (Schillerstraße / Rosenthal Nord - Am Kupfergraben) befinden sich im Bereich der Kreuzung Schönhauser Allee / Danziger Straße / Eberswalder Straße. Die Nachtbuslinie N2 (U-Bahnhof Ruhleben - S-, U-Bahnhof Pankow) fährt ebenfalls durch die Schönhauser Allee. Die Haltestellen befinden sich an der Kreuzung Eberswalder Straße und südlich des Geltungsbereichs.

Radverkehr

Entlang der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Schönhauser Allee und Danziger Straße existieren separate Radwege, die aber nicht mehr den heute geltenden Vorschriften

ten entsprechen. In der Knaackstraße und Sredzkistraße existieren keine separaten Radwege. Die Straßen sind Teil der Tempo-30-Zone.

Fußläufige Erschließung

Das Gelände der Kulturbrauerei ist derzeit uneingeschränkt für die Öffentlichkeit zu begehen und zu durchqueren. Über die Hofflächen ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Knaackstraße, Sredzkistraße und Schönhauser Allee gegeben. In den angrenzenden Straßen sind jeweils beidseitige Gehwege vorhanden.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Dem Gemeinbedarf dienen in besonderem Maße Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit, das heißt einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugutekommen. Es muss sich weiter um Anlagen handeln, bei denen in Erfüllung öffentlicher Aufgaben, unabhängig von der Trägerschaft, ein bloßes privatwirtschaftliches Gewinnstreben zurücktritt. Vor diesem Hintergrund stellen die im Sonstigen Sondergebiet vorhandenen Theater und das Museum nicht nur Anlagen für kulturelle Zwecke, sondern gleichzeitig Gemeinbedarfseinrichtungen dar.

II.1.6 Technische Infrastruktur

In den angrenzenden Straßen sind Trinkwasserleitungen vorhanden und stehen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. In der Knaackstraße verläuft außerdem eine Trinkwasser-Hauptleitung (DN 460). Die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über die Mischwasserkanalisation. Regenwassereinleitungen in die Mischwasserkanalisation sind grundsätzlich nicht mehr möglich. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vor Ort zu bewirtschaften. Nur in begründeten Ausnahmefällen werden Regenwassereinleitungen durch die Berliner Wasserbetriebe zugelassen. In der Sredzkistraße und der Danziger Straße verlaufen Abwasserdruckrohrleitungen (DN 1000 und DN 1200).

In den angrenzenden Straßen befinden sich außerdem Gasleitungen sowie Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen 30774, 37610, 37611 der Stromnetz Berlin GmbH. Im Haus 11 (siehe Abbildung 2) befindet sich die kundeneigene Übergabestation Ü37613.

II.1.7 Denkmalschutz

Die ehemalige Schultheiß-Brauerei, einschließlich der Gebäude Schönhauser Allee 39A und 39B, ist eine denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß § 2 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Berlin (Objekt-Dokumenten-Nummer 09070261 - Schönhauser Allee 36-39B, Schultheiß-Brauerei). Sie wurde ab 1998 umfassend und denkmalgerecht saniert. Das ehemalige Kinderheim im Blockinnenbereich (Haus 10, siehe Abbildung 2) kann als letzte größere Baumaßnahme wiedererrichtet beziehungsweise um drei Geschosse aufgestockt werden.

Bei der zwischen 1911-1913 erweiterten Innenstadtlinie, als Hochbahn zwischen den Bahnhöfen Senefelder Platz und Vinetastraße errichtet, handelt es sich ebenfalls um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage (Objekt-Dokumenten-Nummer 09050083 - Hochbahnanlage Schönhauser Allee „Magistratsschirm“). Der U-Bahnhof Eberswalder Straße ist ein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (Objekt-Dokumenten-Nummer 09040274).

Der Kreuzungsbereich Schönhauser Allee / Kastanienallee / Pappelallee / Danziger Straße ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles Kastanienallee (Objekt-Dokumenten-Nummer 09065052).

Bei dem Vorgarten und der Einfriedung Schönhauser Allee 36, 37, Sredzkistraße handelt es sich um ein Gartendenkmal gemäß § 2 Absatz 4 Denkmalschutzgesetz Berlin (Objekt-Dokumenten-Nummer 09046107 - Vorgarten und Einfriedung Schultheiß-Brauerei).

Weitere prägende Baudenkmale in der näheren Umgebung sind die Gebäude Eberswalder Straße 24 / Kastanienallee 1 (Objekt-Dokumenten-Nummer 09050455), Kastanienallee 103 / Schönhauser Allee 146 (Objekt-Dokumenten-Nummer 09065116), Schönhauser Allee 147 (Objekt-Dokumenten-Nummer 09065161), Schönhauser Allee 147A (Objekt-Dokumenten-Nummer 09065162).

II.1.8 Altlasten

Die Flächen der Kulturbrauerei werden im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Nummer 7326 geführt. Der Eintrag erfolgte aufgrund des Umgangs mit Schadstoffen (Betriebstankstelle, Öl- und Schmierstofflagerung) auf dem Gelände. Zudem befindet sich südlich angrenzend die Fläche 11081 im Bodenbelastungskataster, die im Bereich der Verkehrsfläche teilweise vom Geltungsbereich erfasst wird. Untersuchungsergebnisse für

diese Fläche liegen nicht vor. Die Flächen der Kulturbrauerei sind, ebenso wie die Verkehrsfläche, vollständig versiegelt, Gefährdungen für Besuchende und Beschäftigte bestehen nicht.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen.

In § 1 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in § 4 Kulturlandschaft und in § 5 Siedlungsentwicklung sind die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für die Planung von allgemeiner Bedeutung sind, benannt. Gemäß Grundsatz § 1 Absatz 4 soll Berlin als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Die Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden. Gemäß Grundsatz § 4 Absatz 1 soll die Kulturlandschaft, wozu auch Baudenkmale, kulturelle Institutionen und Ereignisse gehören, die eine spezifische Eigenart aufweisen, in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Nach § 5 Absatz 3 soll sich die Siedlungsentwicklung in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Nach § 5 Absatz 4 ist eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) sicherzustellen.

Es handelt sich dabei um Grundsätze der Raumordnung, die auf den nachfolgenden Planungsebenen, dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und dem Regionalplan zu konkretisieren sind.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 294) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche

Entwicklung in der Hauptstadtregion. Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg liegt der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung, für dessen Entwicklung die Kommunen einen umfassenden Spielraum haben.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Von ihnen dürfen nach Art, Lage und Umfang keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung benachbarter Zentraler Orte ausgehen (Beeinträchtungsverbot) (Ziele Z 2.6, Z 2.7). Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Ziel Z 2.13).

Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der Gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion des Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere städtebauliche Konkretisierungen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Die Danziger Straße ist Teil einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 3-94E entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Festlegungen.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

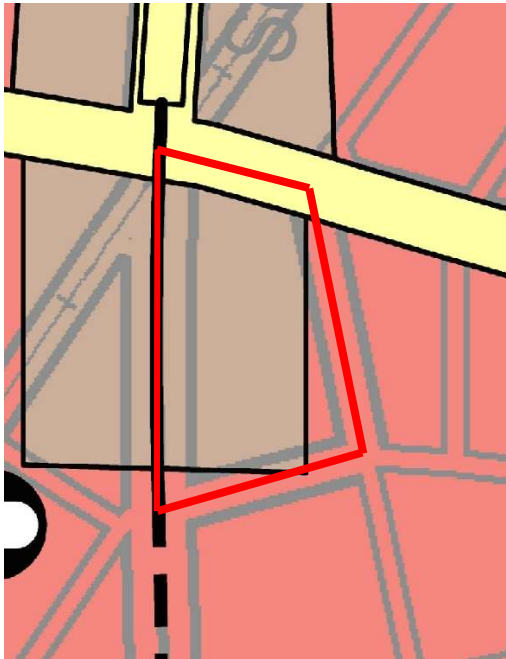


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-94E sind im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Amtsblatt für Berlin, Seite 441), überwiegend als gemischte Baufläche M2 (Geschossflächenzahl 4,2) dargestellt. In den Randbereichen entlang der Knaack- und Sredzkistraße schließen sich Wohnbauflächen W1 (Geschossflächenzahl über 1,5) an.

Die Darstellung M2 erfolgt, wenn ein breites Spektrum an Nutzungen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen et cetera) vorgesehen ist und insbesondere auch entlang von Hauptverkehrsstraßen. Die Danziger Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifiziert. In der Schönhauser Allee ist die Trassenführung der U-Bahn dargestellt.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) 2021 soll in M2-Flächen vorrangig eine Nutzungsmischung entwickelt werden. Hierzu gehören neben Mischgebieten und urbanen Gebieten auch andere Baugebiete, soweit sie in ihrem Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des Flächennutzungsplans eine Mischnutzung bilden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“, so dass laut Erläuterungsbericht Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 und 24 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sind.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I C 11, teilte im Antwortschreiben auf die Mitteilung der Planungsabsicht am 29.10.2021 mit, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 3-94E gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der städtebaulichen Planung im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch. Sie haben eine gesamtstädtische Perspektive, das heißt sie werden für die räumliche Entwicklung von ganz Berlin erarbeitet. Mit Blick auf ein Fachthema zeichnen sie die zukünftige Siedlungsentwicklung vor und sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Das Land Berlin hat am 20.12.2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 schreibt als räumliches Konzept den Stadtentwicklungsplan Klima aus dem Jahr 2011 und die Handreichung Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET aus dem Jahr 2016 fort. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und bildet die konzeptionelle raumbezogene Basis für die Gesamtstadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 beschreibt über die fünf Handlungsansätze:

1. Mit kurzen Wegen Klima schützen
2. Bestand und Neubau blau-grün anpassen
3. Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
4. Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
5. Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der kompakten Stadt der kurzen Wege, in höchster Lagegunst für die Nutzung des schienengebundenen Nahverkehrs sowie zum Zentrumsbereich (Handlungsansatz 1). Der Geltungsbereich liegt aber auch in einem Stadtraum mit hoher bis höchster Hitzebelastung. Um diese Stadträume zu kühlen, müssen Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete sowie die soziale und technische Infrastruktur baulich so angepasst werden, dass die Lebensqualität in der heißer werdenden Stadt gesichert bleibt,

negative Auswirkungen von Hitze und Trockenheit für Mensch und Umwelt so weit wie möglich verringert und am besten ganz ausgeglichen werden. Der Schlüssel dazu sind blau-grüne Maßnahmen in Freiräumen und an Gebäuden auf privaten sowie auf öffentlichen Flächen (Handlungsansatz 2).

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an einen Schwerpunktraum für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Darunter fallen Räume, in denen mobilitäts eingeschränkte Bevölkerungsgruppen nur beschränkte Möglichkeiten haben, in angemessener Zeit entlastende kühle Orte im Grünen zu erreichen. Hier sind vorhandene Grünflächen im Sinne der Hitzevorsorge umzugestalten (Handlungsansatz 3) und mit einer wassersensiblen Stadtentwicklung Maßnahmen zur Vorsorge, zum Beispiel durch die Schaffung von Retentionsräumen, zu ergreifen (Handlungsansatz 5). Im Süden sind Siedlungsflächen mit bioklimatischer Entlastungsfunktion für das Wohnumfeld vorhanden, die insbesondere Relevanz für die Entlastung am Tag haben. Der Geltungsbereich befindet sich außerdem im Bereich der Mischwasserkanalisation, in welchem das Gewässersystem zu entlasten und die Gewässergüte zu steigern ist (Handlungsansatz 4).

Starkregenhinweiskarte und Starkregengefahrenkarte

Die Starkregenhinweiskarte bietet eine einfache Gefahrenabschätzung basierend auf einer Kombination aus potenziell zu erwartenden Wasserständen und Fließgeschwindigkeiten für zwei unterschiedliche Regenszenarien, einer topographischen Senkenanalyse und starkregenbedingten Feuerwehreinsatzdaten.

Die Starkregengefahrenkarte zeigt für drei unterschiedlich intensive Szenarien die jeweils räumliche Ausdehnung der Überflutungen, die Überflutungstiefen und die prognostizierten Fließgeschwindigkeiten der Wassermassen nach Starkregen. Sie soll zukünftig die Grundlage des kommunalen Starkregenrisikomanagements bilden. Die Gefahrenkarte liegt aktuell lediglich für ausgewählte Gebiete vor. Der Geltungsbereich sowie die angrenzenden Bereiche gehören noch nicht zu den Untersuchungsbereichen, die aktuell bearbeitet werden.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Am 02.03.2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategi-

schen Leitlinien und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik. Der Stadtentwicklungsplan dient als Rahmen für weitere Planwerke zu den Themen Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr. Der Maßnahmenkatalog zum Stadtentwicklungsplan enthält keine konkreten Maßnahmen für die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen.

Karten zum übergeordneten Verkehrsnetz

In den Karten zum übergeordneten Straßennetz sind im Bestand 2023 die Schönhauser Allee sowie der Straßenzug Danziger Straße / Eberswalder Straße als Straßen der Stufe II / übergeordnete Straßenverbindungen dargestellt. In der Karte Planung 2030 sind der Straßenzug Danziger Straße / Eberswalder Straße sowie der Abschnitt der Schönhauser Allee nördlich der Danziger Straße als Straßen der Stufe II / übergeordnete Straßenverbindungen und der Abschnitt der Schönhauser Allee, südlich der Kreuzung Danziger Straße / angrenzend an den Geltungsbereich, als besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt) eingestuft.

Radverkehrsplan

Das Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE) vom 05.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 7 Nummer 8 des Gesetzes vom 11.12.2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 590, 626), bildet den rechtlichen Rahmen der Mobilitätswende. Die im Gesetz formulierten Vorgaben zur Förderung des Radverkehrs stellen die Grundlage laufender Planungen und Projekte der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt dar.

Der Radverkehrsplan des Landes Berlin wurde am 16.11.2021 vom Berliner Senat beschlossen. Die Schönhauser Allee ist im Netzplan Radverkehrsnetz Teil des Vorrangnetzes, die Danziger Straße, Knaackstraße und Sredzkistraße sind Teil des Ergänzungsnetzes. Aktuelle Maßnahmen zur Ertüchtigung der Radverkehrsanlagen um die Kulturbrauerei sind nicht vorgesehen. Die Anlage beidseitig, geschützter Radfahrstreifen in der Schönhauser Allee, zwischen Stargarder Straße / Gleimstraße und Danziger Straße / Eberswalder Straße wurde Mitte 2024 abgeschlossen.

Fußwege

Gemäß § 50 Absatz 4 Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE) soll die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden

soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52 Absatz 6 Mobilitätsgesetz).

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Der Berliner Senat hat am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2024) beschlossen, dieser ersetzt den bisherigen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 schreibt die planerischen Aussagen zu den gewerblichen Bauflächen fort. Dabei setzt er auch auf Themen, wie Klimaschutz durch Stadtentwicklung und Anpassung an den Klimawandel.

Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend an die Schönhauser Allee, einem zentrentragenden Stadtraum, den es gemäß dem Plan Gesamtstädtische Einordnung des Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 und des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (Plan 1) zu sichern und zu qualifizieren gilt. Im Räumlichen Leitbild (Plan 2) sind die Flächen im Geltungsbereich als prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung gekennzeichnet. Die Grundstücke gehören damit zu den prioritären Flächen, die aufgrund ihrer Stadtstruktur, Lage und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu einer klimaschützenden Stadtentwicklung beitragen können. Gewerbeflächen aktiv zu sichern und zu entwickeln, steht im Mittelpunkt des Konzepts. Dem entsprechend ist im Konzeptplan Planungsziele (Plan 3) die Erhaltung der bestehenden Mischung aus Gewerbe und Wohnen dargestellt.

Ergänzend werden in 14 Leitlinien die Grundausrichtung und Agenda der räumlichen Dimension der Wirtschaftsentwicklung beschrieben. Mit Bedeutung für den Bebauungsplan 3-94E sind insbesondere die Leitlinien 8 und 11. Gemäß der Leitlinie 8 - Urbane Nutzungsmischung ermöglichen und Nutzungskonflikte vermeiden - ist in funktional gemischten Quartieren die Berliner Mischung, also das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, zu bewahren. Eingestreute Gewerbelagen sind wichtige Standorte der Wirtschaft. Der Verdrängung gewerblicher Nutzungen gilt es, wo städtebaulich sinnvoll, aktiv zu begegnen - zum Beispiel durch die verbindliche Bauleitplanung. Gemäß der Leitlinie 11 - Standorte profilieren und Akteurinnen und Akteure vernetzen - sind vernetzte Standorte starke Standorte. Sie zeichnen sich durch ein klares Profil und enge Kooperationen vor Ort aus. Unternehmensnetzwerke und Standortkooperationen stärken Qualifizierungs- und Profilierungsansätze. Auch industriekulturelle Bausubstanz kann zum Profil beitragen.

Zur räumlichen Dimension der Kunst- und Kulturproduktion erarbeitet die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt ein digitales Kulturkataster. Auf dieser Grundlage sollen künftig kulturpolitische Aktivitäten gezielter gesteuert werden. Das Land Berlin hat sich im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft allgemein zu einer weitreichenden Unterstützung von Kulturwirtschaft und Kunstproduktion bekannt.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2024) wurde am 03.09.2024 durch den Berliner Senat beschlossen. Er ersetzt den bisherigen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Zentrale Aufgabe des Stadtentwicklungsplans ist es, den Wohnungsbaubedarf im Land Berlin bis 2040 zu ermitteln und daraufhin Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet zu identifizieren, zu priorisieren und Schwerpunkträume abzugrenzen. Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil der Vorrangkulisse Innenentwicklung. In die Kulisse fließen Bau- und Gemeinbedarfsflächen des Flächennutzungsplans ein, die in einem Umkreis von 1.000 Meter um bestehende, geplante oder zu prüfende Stationen des schienengebundenen Nahverkehrs liegen.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2024) wurde am 13.01.2026 vom Berliner Senat beschlossen. Er bildet das gesamtstädtische Konzept zur Weiterentwicklung der städtischen Zentren und zur Steuerung des Einzelhandels im Land Berlin. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 berücksichtigt aktuelle Trends und Entwicklungen, die für die Zukunft der Zentren und den Einzelhandel entscheidend sind – Strukturwandel im Einzelhandel, Digitalisierung, demografischer Wandel, Klimawandel und Mobilitätswende – und zeigt, mit welchen Maßnahmen die Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden können. Die Umsetzung erfolgt im Zusammenspiel mit den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten sowie in Bebauungsplänen. Teilflächen im Geltungsbereich gehören zum Stadtteilzentrum Schönhauser Allee (zur Abgrenzung siehe Kapitel II.2.5.1). In zehn Leitlinien werden die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes konkretisiert. Relevanz für den Bebauungsplan 3-94E haben insbesondere folgende Leitlinien:

5. Nahversorgung als Kern lebendiger Quartiere sichern

Für die Lebensqualität in Berlin ist eine wohnortnahe Grundversorgung essenziell. In einer Zeit, in der sich Handelsstrukturen und Demografie grundlegend wandeln, muss die Nahversorgung als multifunktionale Struktur gesichert werden, die neben dem Einkauf auch soziale und gesundheitliche Bedürfnisse erfüllt.

7. Flächeneffizienz und Nutzungsmischung forcieren, um die Zentren zu stärken

Statt monofunktionalen Einkaufsadressen sind heute gemischt genutzte Immobilien gefragt. In ihrem Erdgeschoss sollen Flächen für den Einzelhandel liegen, die sich flexibel nutzen lassen und mit weiteren Nutzungen kombiniert sind: Dienstleistungen, Kultur, Bildung, Handwerk und – in den oberen Geschossen – auch Wohnen und Büros.

10. Das bauplanungsrechtliche Instrumentarium konsequent anwenden

Dazu bedarf es einer Konkretisierung auf Bezirksebene, etwa durch eigene Zentren- und Einzelhandelskonzepte. Die verbindliche Bauleitplanung, also das Aufstellen oder Ändern von Bebauungsplänen, ist das Hauptinstrument, um den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten und auch den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu steuern und so in den Zentren städtebaulich wünschenswerte Strukturen zu sichern und zu stärken.

Fazit der Berücksichtigung der Stadtentwicklungspläne

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 3-94E stehen den Zielen und Maßnahmen der beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beziehungsweise den beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Absatz 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch nicht entgegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-94E zielen auf den Erhalt der bestehenden Nutzungsmischung im Geltungsbereich. Damit kann den Zielen der Stadtentwicklungspläne Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030, Wirtschaft 2040 und Zentren 2040 entsprochen und eine urbane Mischung in Nähe vorhandener Haltestellen des Personennahverkehrs sichergestellt werden. Kurze Distanzen beim Einkauf, bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen und bei der Ausübung von Freizeitaktivitäten tragen dazu bei, dass Wege eher zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln und in kürzerer Zeit zurückgelegt werden. Die dadurch potenziell erreichbare Einsparung beziehungsweise Verlagerung von Verkehr kann einen Beitrag zur Reduzierung des vom Verkehrssektor verursachten Kohlendioxid-Ausstoßes leisten.

Bei den Nutzungen im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend nicht um Gewerbebetriebe im klassischen Sinne, sondern vorwiegend um Betriebe der kommerziellen Kultur-

und Freizeitwirtschaft, die in besonderem Maße von den Synergieeffekten des Standorts Kulturbrauerei abhängig sind. Die Betriebe der Kultur- und Freizeitwirtschaft am Standort haben keine Möglichkeit einer freien Standortwahl und sind von einem Verdrängungsdruck durch steigende Boden- und Mietpreise in besonderem Maße betroffen. Die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan kann daher nicht nur den zu erwartenden Verdrängungsdruck abwehren, sondern auch eine preisdämpfende Wirkung auf Boden- und Mietpreise entfalten, die für die langfristige Sicherung der Unternehmen und Arbeitsplätze am Standort Kulturbrauerei erforderlich ist.

Der Bebauungsplan trifft als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch keine Festsetzungen, die Maßnahmen des Klimaschutzes und den klimagerechten Umbau von Flächen zum Ziel haben. Er trifft im Gegenzug aber auch keine Regelungen, die entsprechenden Maßnahmen in nachgeordneten Verfahren entgegenstehen (zum Beispiel Umsetzung des Solargesetzes, Dachbegrünung et cetera).

II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen.

II.2.4.1 Berlin Strategie 3.0

Die Berlin Strategie 3.0 wurde am 13.04.2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen. In acht Strategien werden positive Visionen für die Zukunft skizziert, Perspektiven für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufgezeigt und mit Zielen und Handlungsfeldern konkretisiert.

Im Rahmen der Strategie 2 – Mit Kunst, Kultur, Kreativität und Sport Kräfte freisetzen – setzt sich Berlin bis 2030 unter anderem folgende Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan 3-94E:

- Berlin ist ein bedeutender Kunst- und Kulturstandort und Kreativwirtschafts-Hub – günstige Rahmenbedingungen und Freiräume fördern die kreativen Milieus und ziehen Kreative aus aller Welt an.
- Kunst und Kultur steht allen Berlinerinnen und Berlinern offen – die Kultur prägt die Lebensqualität in der gesamten Stadt.
- Berlin ist als Kultur-, Sport und Tourismusort gefragt – das attraktive Angebot strahlt in internationale Zielmärkte und zieht immer mehr Reisende in die Stadt.
- Die Wertschöpfungskraft aus Kunst, Kultur, Kreativ-, Digital-, Sport- und Tourismuswirtschaft ist gefestigt – Möglichkeiten und Räume zur Entfaltung, zur Entwicklung und Innovation stehen zur Verfügung und werden gefördert.

Um diese Ziele zu erreichen, sind unter anderem über die Berliner Liegenschaftspolitik im Rahmen einer gesamtstädtischen Abwägung Räume und Flächen als Kreativstandorte für Kunst, Kultur zu sichern. Kultureinrichtungen verstehen sich auch als Bildungseinrichtungen und setzen dieses Verständnis um, indem sie Kunst und kulturelles Erbe zeitgemäß vermitteln und mit Schulen, Kitas und Jugendeinrichtungen noch stärker kooperieren. Wohnortnahe bedarfs- und zielgruppenorientierte Angebote sind für alle zu sichern, Barrierefreiheit ermöglicht die Teilhabe von Menschen mit Behinderung.

II.2.4.2 Lärminderungsplanung

Der Senat von Berlin hat am 02.09.2025 den Lärmaktionsplan Berlin 2024–2029 beschlossen. Ziel dieses Maßnahmenprogramms ist es, die Lärmbelastung im Stadtgebiet systematisch zu reduzieren und durch strukturelle Strategien die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner nachhaltig zu verbessern.

Um Handlungsschwerpunkte zu identifizieren, wird eine sogenannte Lärmkennziffer (LKZ) gebildet. Sie berücksichtigt das Ausmaß der Auslösewertüberschreitung und die Anzahl der von Lärm Betroffenen. Die Lärmkennziffer ist besonders hoch, wo hohe Einwohnerdichten und hohe Lärmbelastungen gleichzeitig auftreten. In den Karten zur Lärmkartierung 2022 sind alle Abschnitte mit Lärmbelastungen LDEN > 65 Dezibel(A) beziehungsweise LNight > 55 Dezibel(A) für den Straßenverkehrslärm (ohne die Bundesautobahn) dargestellt.

Für die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde tagsüber, mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs Schönhauser Allee / Danziger Straße, der eine mittlere Lärmkennziffer aufweist, eine geringe Lärmkennziffer ermittelt. Im Nachtzeitraum zeigen die Ergebnisse ein differenziertes Bild: Für die Sredzkistraße, die Knaackstraße und den südlichen Abschnitt der Schönhauser Allee (innerhalb des Geltungsbereichs) wurde eine geringe Lärmkennziffer festgestellt. Im Kreuzungsbereich Schönhauser Allee / Danziger Straße wurde eine hohe Lärmkennziffer und für den mittleren Abschnitt der Schönhauser Allee sowie die Danziger Straße eine mittlere Lärmkennziffer ermittelt.

Bezogen auf den lokalen Schienenverkehrslärm ergibt sich tagsüber eine geringe bis mittlere, nachts hingegen eine mittlere bis hohe Lärmbetroffenheit im Kreuzungsbereich.

Die bisherigen stadtweiten Strategien – etwa Fahrbahnerneuerungen, geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, Optimierungen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie passiver Schallschutz – haben sich als wirkungsvoll erwiesen und sollen fortgeführt werden. Besonders die Umsetzung des „Tempo-30-Konzepts nachts“ hat bereits zu

deutlichen Lärmentlastungen für die Anwohnerschaft geführt. Ergänzend wird die Prüfung weiterer Minderungsstrategien verfolgt, um besonders lärmintensives Verkehrsverhalten gezielt zu reduzieren.

Konkrete Maßnahmen für die Flächen im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld sind im Lärmaktionsplan derzeit nicht vorgesehen.

II.2.4.3 Luftreinhalteplanung

Am 02.09.2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Mit dem neuen Luftreinhalteplan reagiert Berlin auf die Entwicklung, wonach seit 2020 alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar unterschritten werden. Die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans baut auf den vorangegangenen Luftreinhalteplänen auf und dient der Prüfung, welche verkehrsbeschränkende Maßnahmen weiterhin für eine sichere und dauerhafte Grenzwerteinhaltung erforderlich sind. Die Prüfung der verkehrsbeschränkende Maßnahmen hat ergeben, dass für 34 von 41 Tempo-30-Strecken des Luftreinhalteplans, 2. Fortschreibung, die Geschwindigkeitsbeschränkung für die Einhaltung der aktuellen Grenzwerte nicht mehr erforderlich ist und damit aufgehoben werden kann. Unter anderem ist die Tempo-30-Strecke in der Danziger Straße zwischen Schönhauser Allee und Schliemannstraße zur Luftreinhaltung nicht mehr erforderlich.

Außerdem wurden die stadtweiten Maßnahmen der Maßnahmenpakete „Saubere Fahrzeuge für den Berliner Straßenverkehr, Attraktiver öffentlicher Personennahverkehr, Förderung des Fuß- und Radverkehrs, Mobilitätsmanagement und Logistik, Emissionsminderung im sonstigen Verkehr und bei mobilen Maschinen und Geräten, Saubere Wärmezeugung, Industrie und Gewerbe, Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung“ des Luftreinhalteplans, 2. Fortschreibung, einer Prüfung unterzogen.

Auf europäischer Ebene gibt es intensive Verhandlungen für eine weitergehende Verschärfung der Grenzwerte ab 2030 und weitere Minderungsvorgaben für Stickstoffdioxid und Feinstaub 2,5. Vor diesem Hintergrund wird es Aufgabe einer Berliner Luftreinhaltestrategie sein, frühzeitig Maßnahmen für eine Einhaltung der kommenden Grenzwerte ab 2030 zu entwickeln und zur Umsetzung zu bringen.

II.2.4.4 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm

Berlin hat sich das Ziel gesetzt bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden und bis 2030 die Kohlendioxidemissionen um 70 Prozent zu reduzieren. Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) ist das zentrale Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen. Als wichtige Neuerung wurden weitestgehend konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren beziehungsweise Umsetzungszeitpunkte für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft definiert. Ziel ist es, die Kohlendioxidemissionen in Berlin zu verringern. Dabei stehen die Einsparung und effiziente Nutzung von Strom, Wärme und Kraftstoffen sowie die verstärkte Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien im Mittelpunkt. Im Bereich der Anpassung an die klimatischen Veränderungen enthält das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 Strategien und Maßnahmen, um mit den veränderten klimatischen Bedingungen in Berlin umzugehen.

Handlungsfelder mit Relevanz für den Geltungsbereich sind neben dem Handlungsfeld Gebäude (Nummer 2), hier insbesondere nachhaltiges Sanieren, das Handlungsfeld Wirtschaft (Nummer 3). Hierbei geht es um die Steigerung der Energie- und Ressourceneffizienz, die Steigerung der Nutzung von erneuerbaren Energien und die Steigerung der Anzahl der Unternehmen mit Klimaneutralitätszielsetzung (zum Beispiel über entsprechende Vereinbarungen sowie Teilnahme an Initiativen oder Netzwerken).

II.2.4.5 Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin

Am 20.12.2019 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin erlassen (AV Zentren und Einzelhandel, Amtsblatt für Berlin, 17.01.2020). Die Ausführungsvorschriften haben vor allem die Ziele, Grundsätze und sonstigen Vorgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 konkretisiert. Die Ausführungsvorschriften enthalten Vorgaben zur Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, zur Beurteilung von Einzelvorhaben sowie die Sortimentsliste, die für Berlin anzuwenden ist, und Hinweise zum Erstellen der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte. Es ist beabsichtigt, die Ausführungsvorschriften an den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 anzupassen und neu zu erlassen.

Fazit der Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen Planungen

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 3-94E stehen den Ausweisungen und Zielen der beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beziehungsweise den beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Absatz 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch nicht entgegen.

Auch wenn im Bebauungsplan keine konkreten Maßnahmen im Sinne des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms festgesetzt werden, sind diese zum Teil über andere Gesetze sichergestellt (zum Beispiel Solargesetz, Landschaftsplan). Grundsätzlich trifft der Bebauungsplan keine Regelungen, die weitergehenden Maßnahmen im Rahmen nachgeordneter Verfahren entgegenstehen.

II.2.5 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.5.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept Pankow 2016

Die Bezirksverordnetenversammlung hat das Zentren- und Einzelhandelskonzept am 01.06.2016 beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll strategische, für die künftige Bezirksentwicklungspolitik rahmengebende Entwicklungsperspektiven auf gesamtbezirklicher Ebene enthalten und dem Bezirk als Abwägungsdirektive bei der Einzelhandelssteuerung dienen. Zudem soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Steuerungsinstrument Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer in Berlin Pankow schaffen.

Das Stadtteilzentrum Schönhauser Allee erstreckt sich bandartig zwischen der Wisbyer Straße / Bornholmer Straße im Norden und der Sredzkistraße / Oderstraße im Süden. Es weist deutliche Schwerpunkte im mittelfristigen Bedarfsbereich sowie eine hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen auf und stellt hinsichtlich der Verkaufsfläche, das mit Abstand größte Zentrum des Bezirks dar. Der vorhandene Lebensmittelmarkt auf dem Gelände der Kulturbrauerei ist Teil der Nahversorgungsinfrastruktur.

Die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums ist aufgrund der quantitativen Verkaufsflächen- und Sortimentsausstattung unter Fokussierung auf eine Sicherung beziehungsweise angepasste Erweiterung des Einzelhandelsangebots anzustreben. Dies beinhaltet unter anderem marktadäquate Flächenerweiterungen bestehender Betriebe, Flächenzusam-

menlegungen zur Schaffung größerer Ladeneinheiten und zur Ansiedlung weiterer zugkräftiger Magnetbetriebe sowie Spielräume für eine Erweiterung der Schönhauser Allee Arcaden.

In Leitsatz II heißt es zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Ihre Größe und Betriebsform muss sich im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs befinden um benachbarte Zentren vor mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen und um angemessene Entwicklungspotenziale für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu sichern. Kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben sind zu berücksichtigen.

Die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts wurde Ende 2025 beauftragt.

II.2.5.2 Wirtschaftsflächenkonzept für den Bezirk Pankow

Das Wirtschaftsflächenkonzept (01/2024) wurde als Fortschreibung und Weiterentwicklung des Gewerbeflächenkonzepts von 2015 erarbeitet. Damit wurden die im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 verankerten Ziele für die gesamtberliner Wirtschaftsentwicklung auf bezirklicher und kleinräumiger Ebene konkretisiert. Neben den 20 Gebieten der gewerblichen Bauflächenkulisse sind auch 9 Standorte, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, enthalten, unter anderem der Standort der Kulturbrauerei. Innerhalb der gemischten Bauflächen sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen erhalten und ein möglichst konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe unterstützt werden.

Im Räumlichen Handlungsleitbild des Wirtschaftsflächenkonzepts sind die Flächen der Kulturbrauerei explizit als gewerbliches Untersuchungsgebiet mit der Zielstellung „Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils“ ausgewiesen. In Gebieten mit diesem Handlungsleitbild stellen die Sicherung und Weiterentwicklung sowie die Schärfung der jeweils besonderen Standort- und Branchenprofile wichtige Maßnahmen dar. Die Kulturbrauerei ist entsprechend in ihrer Funktion als berlinweit bedeutender Kultur- und Veranstaltungsort zu sichern und weiterzuentwickeln.

Neben den Zielstellungen in den Gebietstypen sind im Handlungsleitbild weitere besondere Potenziale und Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-94E darge-

stellt. So soll in gemischtgenutzten Quartieren und Bereichen, welche im Darstellungsbe-
reich gemischter Bauflächen M1 und M2 und Wohnbauflächen W1 des Flächennutzungs-
plans liegen, der gewerbliche Anteil, unter der Voraussetzung der Wohnverträglichkeit,
erhalten bleiben. Die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld und der hohe Umnutzungs-
druck in Richtung Gewerbe mit höherer Zahlungsfähigkeit, wie zum Beispiel Büronutzun-
gen, stellen die größten Hemmnisse für den Standort der Kulturbrauerei da. Im Standort-
steckbrief des Wirtschaftsflächenkonzepts ist daher als zentrales Handlungsziel für die
Kulturbrauerei die Sicherung des bestehenden Gewerbes in Verbindung mit der Kultur-
und Kreativwirtschaft benannt.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind folgende planerischen, kommunikativen, koordinieren-
den und finanziellen Maßnahmen vorgesehen:

- Erstellung einer Studie / eines Rahmenplans als Start- und Schlüsselmaßnahmen zur
Klärung der Branchenprofilierung und möglicher Betreibermodelle,
- planungsrechtliche Sicherung,
- Ansprache der Eigentümerin,
- Unterstützung der Unternehmen und Selbstständigen bei der Initiierung einer
Standortgemeinschaft.

Die Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 04.03.2026.
Eine weitergehende Studie wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, siehe Kapitel II.2.5.4.

II.2.5.3 Tourismuskonzept Pankow 2018+

Die Tourismuskonzeption für den Bezirk Pankow soll zum Ausbau der Wettbewerbsfähig-
keit und zur strategischen, zielorientierten und erfolgreichen Weiterentwicklung des Touris-
mus im Bezirk beitragen. Von wesentlicher Bedeutung bei der Erarbeitung waren die Ein-
bindung der regionalen Akteure sowie die Verzahnung zu den Leitlinien des Berlin-Touris-
mus und zu den Marketingstrategien von visitBerlin.

Die Kulturbrauerei gehörte im Rahmen einer Umfrage nach bekannten Orten in Pankow
zu einem der am meisten genannten Orte (Platz 3).

Als Maßnahmen mit Relevanz für den Bebauungsplan 3-94E werden vorgeschlagen:

- die Sicherung der Positionierung des Bezirks Pankow beim Thema „Kultur und Szene“
durch Vernetzung und Stärkung des Bekanntheitsgrades der Kunst- und Kulturszene,
als mögliche Maßnahmen werden ein Blick hinter die Kulissen, offene Präsentationen,
buchbare Touren unter Einbindung lokaler Akteure (P.3), Koordination / Projektleitung

durch eine hauptamtliche Projektstelle sowie Budgets für Angebote und Vermarktung vorgeschlagen,

- die verträgliche Sicherung von Clubs und einem aktiven Nachtleben zur Erhaltung der Kiez- und Szenekultur (P.10).

II.2.5.4 Konzept zur Standortprofilierung für die Kulturbrauerei

Zur Herausarbeitung der besonderen und schützenswerten Strukturmerkmale der Kulturbrauerei hat das Büro für Wirtschaftsförderung Pankow ein Konzept zur Standortprofilierung für die Kulturbrauerei beauftragt. In diesem sollen unter anderem strategisch-planerische Ansätze aufgezeigt werden, mit deren Hilfe eine langfristige Absicherung und nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsangebote ermöglicht werden kann. Mit der Untersuchung sind die erste und dritte Maßnahme aus dem Wirtschaftsflächenkonzept Pankow abgeschlossen.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung fanden zwei Workshops statt, in welchen die Innen- und Außenansichten auf den Wirtschafts- und Kreativstandort Kulturbrauerei beleuchtet, die gegenwärtige Situation, ein zukünftiges Nutzungskonzept und mögliche Betreiberkonzepte diskutiert wurden. Mit der Auswahl eines Vorzugsszenarios konnte ein zukünftiges Standortprofil abgeleitet und Handlungsempfehlungen zur Sicherung der kulturellen Bedeutung des Standortes formuliert werden.

Die bekannte Marke Kulturbrauerei soll als gemischt genutztes Quartier unter dem Zukunftsbild „Offener Ort der Begegnung und Kommunikation“ kooperativ weiterentwickelt werden. Die Kreativ- und Kulturnutzungen haben das Potenzial, den Standort als „Ort der kreativen Innovation“ zu profilieren. Bei den kunst- und kreativwirtschaftlichen Inhalten kommt den Bereichen Musik, Theater, Kunst, Literatur, Bildung und Bewegung eine besondere Bedeutung zu. Neuerungen und Trends werden konzeptionell in das Nutzungskonzept integriert. Eine Mischung aus gemeinbedarfsorientierten und kommerziellen Angeboten prägt den Standort auch zukünftig und ist weiterhin durch die Kombination öffentlicher und privater Finanzierung abzusichern. Bei der Weiterentwicklung sind insbesondere auch jüngere Zielgruppen einzubeziehen, um den anstehenden Generationswechsel zu ermöglichen. Es sollte Raum für Experimente, insbesondere für die junge Generation, geben. Das Nutzungskonzept soll zu allen Tages- und Abendzeiten Angebote beinhalten. Die Flächen für Büronutzung sollten aus dem Branchenumfeld der Kulturwirtschaft kommen und nur einen kleinen Anteil am Nutzungsmix einnehmen, ebenso wie Einzelhandelseinrichtungen.

Voraussetzung für die Weiterentwicklung ist ein zielorientiertes Management. Zur Entwicklung einer zukunftsfähigen Organisationsstruktur zur Bewirtschaftung sind die Stakeholder einzubeziehen. Der Bezirk Pankow nimmt eine unterstützende Funktion ein und kann den Prozess in Abstimmung mit dem Land Berlin begleiten. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Kulturbrauerei ist als eine gemeinsame Aufgabe der Wirtschaftsförderung und der Stadtentwicklung zu begreifen und erfordert die enge Abstimmung mit den kulturpolitischen Zielen des Landes Berlin.

Fazit der Berücksichtigung der bezirklichen Entwicklungskonzepte

Bezirkliche Entwicklungskonzepte als Instrumente der kommunalen Planungshoheit gelten ebenfalls als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch und als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Absatz 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch. Sie sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne gleichermaßen zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielsetzungen der bezirklichen Entwicklungskonzepte nicht entgegen.

II.2.6 Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm besteht aus den thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild,
- Erholung und Freiraumnutzung und
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Im Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ ist der Geltungsbereich dem Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel zugeordnet. Die Flächen liegen teilweise im Vorsorgegebiet Klima. Daraus ergeben sich unter anderem folgende Entwicklungsziele:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen.

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ ist der Geltungsbereich dem Innenstadtbereich zugeordnet. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind unter anderem:

- Erhalt von Freiflächen, Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Der Teilplan „Landschaftsbild“ ordnet den Geltungsbereich analog dem Innenstadtbereich zu. Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend an Bahnanlagen besonderer Gestaltqualität. An Innenstadtbereiche werden unter anderem folgende Anforderungen gestellt:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume,
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ liegt der Geltungsbereich innerhalb von Wohnquartieren, die nicht beziehungsweise mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt sind. Dem entsprechend sind folgende Zielstellungen dargestellt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

In der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption sind die Flächen im Geltungsbereich Teil der prioritären Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Innenstadt. Der öffentliche Freiraum in der Innenstadt ist einer der vorrangigen Bereiche für Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Vor allem in dicht bebauten Wohnquartieren ist der Bedarf an nutzbarem Grün hoch. Dieses Grün ist auch für den ökologischen Ausgleich und das Stadtklima wichtig.

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine öffentlichen Grünflächen. Die Gestaltung der privaten Freiflächen auf dem Areal der Kulturbrauerei muss in Abstimmung mit den Anforderungen aus dem Denkmalschutz erfolgen. Bei der Entsiegelung von Flächen im Bereich der Kulturbrauerei ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück Altlastenvorkommen bekannt sind.

Das Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm, wird gegenwärtig überarbeitet. Die im Entwurf vorliegenden Programmpläne weisen keine neuen Aussagen mit Relevanz für den Geltungsbereich aus.

II.2.7 Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist § 34 Baugesetzbuch. Da der betreffende Baublock keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung eindeutig zuzuordnen ist, regelt § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch die Zulässigkeit von Vorhaben. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich die gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Berlin denkmalgeschützten Gesamtanlagen, Bau- und Gartendenkmale „Schultheiß-Brauerei“ und „Hochbahnanlage Schönhauser Allee - Magistratsschirm“ sowie der „Vorgarten der Schultheiß-Brauerei mit Einfriedung“. Die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind neben den derzeit beziehungsweise künftig geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Nachverdichtungen innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne von Ergänzungs- oder Anbauten sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zulässig. Eine abschließende beziehungsweise pauschale Einschätzung zur denkmalrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist jedoch nicht möglich. Denkmalschutzrechtliche Entscheidungen sind immer Ergebnis einer Einzelfallprüfung. Prüfungsrelevant ist hierbei der Erhalt der Denkmalsubstanz, der Eigenart und des Erscheinungsbildes eines Denkmals. Gleichzeitig müssen eine sinnvolle Nutzung und Wirtschaftlichkeit der Denkmale gewährleistet sein.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich außerdem auf Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch im Geltungsbereich, der am 02.07.2014 in

Kraft getretenen Erhaltungsverordnung „Kollwitzplatz“ (Gesetz- und Verordnungsblatt vom 01.07.2014, Seite 209 ff.). Nach dieser Rechtsverordnung bedürfen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung gemäß § 173 Baugesetzbuch. Dieser Genehmigungsvorbehalt betrifft auch die baulichen Änderungen, welche nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ansonsten nicht genehmigungspflichtig sind, wie zum Beispiel der Einbau von Heizanlagen, der Austausch von Fenstern und Grundrissänderungen.

Baulasten

Auf dem Grundstück der Kulturbrauerei (Grundstück Schönhauser Allee 36-37, Sredzkistraße 1, Knaackstraße 97) sind die Nutzungseinschränkungen einer 1998 eingetragenen Baulast (Baulastenblatt Nummer 57 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Prenzlauer Berg) zu berücksichtigen. Die Eigentümerin sichert zu, dass auf dem Grundstück folgende Nutzungen unterbleiben: Tankstellen, Spielhallen, Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- und Lifeshows, Sexshops einschließlich der Aufführung von Pornofilmen, Bordelle und damit in Zusammenhang stehende Beherbergungseinrichtungen, oberirdische Stellplätze und Garagen (Ausnahme: 17 Stellplätze für Behinderte). Über die vorliegenden Bauanträge hinaus, werden keine Filmtheater und keine Diskotheken angesiedelt.

Die Baulast trägt bis zur Festsetzung des Bebauungsplans dazu bei, die vorhandene Nutzungsmischung zu sichern beziehungsweise die oben genannten Nutzungen auszuschließen. Auch bei Festsetzung des Bebauungsplans sichert die Baulast ab, dass einzelne Nutzungsanteile in den Teilgebieten nicht deutlich überwiegen.

II.2.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine festgesetzten Bebauungspläne oder Bebauungspläne im Verfahren.

II.2.9 Landschaftspläne

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind zudem die Aussagen zum festgesetzten Landschaftsplan IV-L-3 „Gründerzeitgebiete Prenzlauer Berg“ im Bezirk Pankow zu berücksichtigen. Für das Areal der Kulturbrauerei sieht der Landschaftsplan einen Biotopflächenfaktor von 0,3 vor. Der festgesetzte Biotopflächenfaktor kann bei Grundstücken mit

Baudenkmalen jedoch unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist. Der Biotopflächenfaktor von 0,3 kann im Areal der Kulturbrauerei aufgrund seiner Ausprägung als 25.000 m² großes, denkmalgeschütztes Ensemble aus Gebäuden und Höfen nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamts, Sachgebiet Landschaftsplanung, somit begründet unterschritten werden.

II.2.10 Nachrichtliche Übernahmen / Planfeststellungen

Innerhalb der Verkehrsflächen Schönhauser Allee und Danziger Straßen verlaufen die Trasse der U-Bahnlinie U2 und die Straßenbahnlinien M10, M1 und M12. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um genehmigte Trassen handelt. Die Fläche der U-Bahntrasse wird nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Die Trassen der Straßenbahn sind in der Plangrundlage dargestellt.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Planungsgeschichte

Im Jahr 1990 übernahm die Treuhandanstalt das sanierungsbedürftige Gelände der Kulturbrauerei. 1991 schloss der Verein „KulturBrauerei“ mit der Eigentümerin einen langfristigen Mietvertrag ab. Damit war der Grundstein für die kulturelle Entwicklung des Areals gelegt. Ab 1993 versuchte die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH als Nachfolgerin der Treuhandanstalt zunächst erfolglos die Immobilie zu verkaufen, bevor sie entschied, das Grundstück selbst zu einem Kulturstandort zu entwickeln.

In den Jahren 1991 / 1992 wurden im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen von der S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH vorbereitende Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet Kollwitzplatz durchgeführt. Im Rahmenplan und Neuordnungsprogramm für das Untersuchungsgebiet Kollwitzplatz wurden seinerzeit folgende Sanierungsziele und Maßnahmen für die Kulturbrauerei sowie das städtebauliche Umfeld, somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-94E, formuliert:

- Erhalt der städtebaulich signifikanten Brauereianlage,
- gewerbliche Nutzung des Brauereigeländes,
- Integration kultureller Nutzungen,
- Sicherung von Teilflächen für soziale und kulturelle Initiativen,
- Einrichtung von Tempo-30-Zonen in der Knaack- und Sredzkistraße,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Am 09.10.1993 trat die 9. Verordnung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Kollwitzplatz“ in Kraft (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 08.10.1993).

In der Folgezeit wurden mehrere Nutzungskonzepte für das Gelände entwickelt, die die bestehende Mischung aus kommerziellen und nicht-kommerziellen Nutzungen weiterführen sollten. Der nördliche Teil des Geländes (die heutige Kulturbrauerei) war für kulturelle und soziale Initiativen vorgesehen. Die südlichen, bis dahin vom Möbelhandel genutzten Flächen sollten weiterhin für Einzelhandel zur Verfügung stehen. Auch der „Franzclub“ an der Ecke Schönhauser Allee / Sredzkistraße sollte erhalten bleiben. Auf der Südseite der Sredzkistraße – am heutigen Standort der Sporthalle – war ursprünglich ein gewerblich genutztes Gebäude mit Parkhaus geplant. Eine weitere Tiefgarage mit 250 Stellplätzen war innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen und wurde 1997 umgesetzt.

1996 wurde ein neues Nutzungskonzept für den Südteil vorgestellt: In den bis dato durch den Möbelhandel genutzten Gebäuden sollte ein Multiplex-Kino entstehen. Die ursprünglich geplante Kapazität von circa 3.000 Plätzen wurde später auf rund 1.800 Plätze reduziert. Ein im Auftrag der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH erstelltes Rechtsgutachten kam zu dem Schluss, dass die planungsrechtlichen Grundlagen angepasst werden müssten, um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Am 22.05.1996 verabschiedete die Bezirksverordnetenversammlung Prenzlauer Berg einen Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Geländes. Ziel war ein ausgewogenes Nebeneinander von Kultur, Kino, Gastronomie, großflächigem Einzelhandel, Ateliers, Gewerbe und Büros (Drucksache 118/96). Am 01.10.1996 beschloss das Bezirksamt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens IV-B1. Dieser Plan sollte eine vielfältige, wohnumfeldverträgliche, kulturelle und gewerbliche Nutzung sichern, großflächige Nutzungsarten mit monofunktionalen Strukturen vermeiden und die vorhandene Nutzungsmischung weiterentwickeln.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-B1 sollten als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Tankstellen, Spielhallen, die Schau- stellung von Personen (zum Beispiel Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- und ähnliche Vorführungen sollten ausgeschlossen, Filmtheater und Diskotheken ausnahmsweise zugelassen werden. Allgemein zulässig sollten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spei- sewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten (mit Ein- schränkungen), sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchli- che, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Weiter war vorgese- hen, Wohnungen allgemein zuzulassen. Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nut- zung sollte verzichtet werden. Der Bebauungsplan IV-B1 sollte als einfacher Bebauungs- plan im Sinne des § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch entwickelt werden.

Das Verfahren wurde bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch geführt. In den Stellungnahmen äußerten die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Senatsverwaltung für Wirtschaft er- hebliche Bedenken, insbesondere gegen die Zulassung eines Multiplexkinos. Kritisiert wurde unter anderem die Nähe zu einem weiteren Multiplexkino an der Schönhauser Al- lee.

Am 10.12.1997 beschloss die Bezirksverordnetenversammlung Prenzlauer Berg, die An- siedlung eines Multiplexkinos am Standort nicht weiter zu unterstützen (Drucksache 512/97). Der Investor wurde aufgefordert, seine Planungen anzupassen und stärker auf kulturelle sowie sportliche Nutzungen abzustellen.

In der Folge wurde in verschiedenen Gremien sowie auf Bezirks- und Senatsebene diskutiert, ob mit der beabsichtigten Festsetzung eines Kerngebietes die gewünschten Nutzungen, insbesondere Kulturnutzungen, dauerhaft gesichert werden können. Es wurde eingeschätzt, dass die Sicherung mit den beabsichtigten Festsetzungen nicht erreicht werden kann, da diese nur die allgemeine Zulässigkeit der Nutzung garantieren, aber mit ihnen keine Verpflichtungen verbunden sind. Eine ausschließliche kulturelle Nutzung wäre daher nur mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Zwecke“ zu sichern. Da eine finanzielle Absicherung etwaiger Übernahmeansprüche weder durch den Bezirk noch durch die Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur erfolgen konnte, wurde der Bebauungsplan IV-B1 nicht weitergeführt.

Durch eine 1998 eingetragene Baulast für das Grundstück Schönhauser Allee 36-37, Sredzkistraße 1 und Knaackstraße 97 wurde der angestrebte Ausschluss von Tankstellen, Spielhallen, die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- und Lifeshows, Sexshops und Bordelle und damit im Zusammenhang stehende Beherbergungseinrichtungen gesichert. Die Eigentümerin hat sich zudem verpflichtet, über die vorliegenden Bauanträge hinaus keine Filmtheater und Diskotheken anzusiedeln.

Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Prenzlauer Berg vom 22.05.1996 wurde aufgehoben. Das Bezirksamt Prenzlauer Berg hat in seiner Sitzung am 20.01.1998 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans IV-B1 einzustellen. Der Beschluss vom 01.10.1996 war damit aufgehoben.

Im Januar 2009 wurde das Sanierungsgebiet „Kollwitzplatz“ nach 15 Jahren Sanierung aufgehoben (10. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 06.01.2009, Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 27.01.2009). Zu diesem Zeitpunkt hatte sich die Kulturbrauerei bereits zu einem wichtigen Kultur- und Gewerbestandort im Bezirk Pankow entwickelt – geprägt durch eine kleinteilige Mischung kultureller, kulturwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen.

Im Jahr 2011 wurde zwischen der Treuhandliegenschaftsgesellschaft Immobilien GmbH und dem Land Berlin ein auf zehn Jahre verlängerter Mietvertrag bis 2021 mit einer Option auf Verlängerung um weitere fünf Jahre für die kulturellen Einrichtungen geschlossen.

Im Dezember 2012 wurde die Treuhandliegenschaftsgesellschaft Immobilien GmbH durch den Bund an einen Finanzinvestor verkauft. 2020 erfolgte die Fusion der Treuhandliegenschaftsgesellschaft Immobilien GmbH mit einem in Luxemburg ansässigen Immobilienunternehmen mit operativem Sitz in Berlin.

Am 01.09.2021 wurde durch Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur „Sicherung des Kulturstandortes Kulturbrauerei“ (Drucksache VIII-1538) das Bezirksamt Pan-
kow erneut aufgefordert, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fas-
sen, mit dem die kulturellen Nutzungen auf dem Gelände der Kulturbrauerei planungs-
rechtlich gesichert werden sollten. Darüber hinaus wurde das Bezirksamt ersucht, sich
beim Senat für eine Verlängerung der Mietverträge zwischen dem Land Berlin und der
Treuhandliegenschaftsgesellschaft für die kulturell genutzten Flächen zu den bisherigen
Konditionen (Mieterhöhungen maximal im Bereich des Inflationsausgleichs) und dem Er-
werb der Immobilie einzusetzen.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 22.02.2022 wurde das Bebauungsplanverfahren 3-94B
eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde im weiteren Verfahren in 3-94E umbenannt.

III.2 Städtebauliches Konzept

Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungs-
bereich des Bebauungsplans 3-94E und die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung
des Areals der Kulturbrauerei als Kunst-, Kultur- und Kreativstandort mit kleinteiliger Nut-
zungsmischung als Beitrag zur kulturellen Bildung und Teilhabe. Die bestehenden Nut-
zungen, inklusive der die vorwiegenden Kunst-, Kultur- und Kreativnutzung ergänzenden
Nutzungen, sollen planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig Nutzungsspielräume, die
mit dem angestrebten Standort- und Nutzungsprofil vereinbar sind, eröffnet werden. Die
bestehenden Nutzungen, die im Geltungsbereich an die Kulturbrauerei angrenzen, sol-
len ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Hier soll die bestehende Mischung
aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen beibehalten werden. Ausgehend von
den Planungszielen sowie vom Gebot der planerischen Zurückhaltung ist vorgesehen,
den Bebauungsplan als „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Absatz 3 Baugesetz-
buch aufzustellen. In diesem Fall sollen nur die Art der baulichen Nutzung und die öf-
fentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, nicht aber das Maß der baulichen Nut-
zung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird
sich nach Festsetzung des Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch im
Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen richten.

III.3 Auseinandersetzung mit dem Thema Lärm

Für Bebauungspläne gilt das Gebot der Konfliktbewältigung. Dies bedeutet, dass eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen im Bebauungsplan(verfahren) zu erfolgen hat, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist daher zu prüfen, ob schädliche Umweltauswirkungen, unter anderem durch Geräusche, erhebliche Nachteile oder Belästigungen verursachen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bebauungsplan nur Probleme gelöst werden müssen, die auch durch den Bebauungsplan aufgeworfen werden. Eine Verlagerung auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) ist im Einzelfall zulässig, wenn gewährleistet ist, dass der Konflikt auf der nachgeordneten Ebene gelöst werden kann.

Rechtliche Grundlagen

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen sind bezogen auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung (Stand: Juli 2023) sowie bezogen auf den Gewerbelärm ergänzend die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Stand: Juli 2017) heranzuziehen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 betragen in:

- Allgemeinen Wohngebieten: 55 Dezibel(A) tags / 45 Dezibel(A) nachts,
- Mischgebieten, Urbanen Gebieten: 60 Dezibel(A) tags / 50 Dezibel(A) nachts,
- Kerngebieten: 63 Dezibel(A) tags / 53 Dezibel(A) nachts,
- Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart: 45 bis 65 Dezibel(A) tags / 40 bis 65 Dezibel(A) nachts.

Gemäß Beiblatt 1 sind Sonstige Sondergebiete (im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung) nur zu berücksichtigen, soweit sie schutzbedürftig sind.

Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Zielvorgaben, die, sollten andere Belange größeres Gewicht haben, abgewogen werden können. Diese Abwägung kann auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm außerhalb von Gebäuden betragen in:

- Allgemeinen Wohngebieten: 55 Dezibel(A) tags / 40 Dezibel(A) nachts,

- Kerngebieten, Mischgebieten: 60 Dezibel(A) / tags 45 Dezibel(A) nachts,
- Urbanen Gebieten: 63 Dezibel(A) tags / 45 Dezibel(A) nachts,
- Gewerbegebieten: 65 Dezibel(A) tags / 50 Dezibel(A) nachts.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm enthält nur für ausgewählte Sondergebietsnutzungen (Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten) Immissionsrichtwerte. Bei Lagen schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb von Bebauungsplänen ist der Schutzanspruch aus dem faktischen Gebietscharakter abzuleiten.

Nach Nummer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm können, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist voranzusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Veranstaltungen auf dem Hof der Kulturbrauerei werden im Rahmen von Ausnahmege-nehmigungen nach Veranstaltungslärm-Verordnung beurteilt.

III.3.1.1 Verkehrslärm

Ausgangssituation

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind auf Ebene der Bauleitplanung die Auswirkungen der planbedingten Erhöhung zusätzlicher Straßenverkehre in vorhandene Straßen von Relevanz. Die durch das Planvorhaben resultierenden Verkehre sind daher in der Regel für den Prognose-Nullfall (Vollauslastung, ohne Umsetzung des Planvorhabens) und Prognose-Planfall (Vollauslastung, mit Umsetzung des Vorhabens) erforderlich. Der Geltungsbereich ist bereits heute, mit Ausnahme einer zulässigen Aufstockung des Gebäudes 10, vollständig bebaut und genutzt. Neue Nutzungen können nur bei Aufgabe bestehender Nutzungen realisiert werden. Aus den Angaben in der Verkehrsmengenkarte DTVw Kfz / Lkw 2023 (Karte im Geoportal Berlin, Zugriff 06.01.2025) errechnet sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Umrechnungsfaktor für Hauptverkehrsstraßen:

0,91³) in den Abschnitten:

- Schönhauser Allee zwischen Danziger Straße und Kastanienallee (Abzweig):
rund 17.500 Kraftfahrzeuge,
- Schönhauser Allee zwischen Kastanienallee (Abzweig) und Sredzkistraße:
rund 16.600 Kraftfahrzeuge,
- Danziger Straße zwischen Schönhauser Allee und Knaackstraße:
rund 13.100 Kraftfahrzeuge.

Der Anteil der Lastkraftwagen ist nicht gesondert aufgeführt.

Die Verkehrsprognose für 2035 in Berlin rechnet mit einem anhaltend hohen Personenkraftfahrzeuganteil von 24 Prozent, was jedoch im Widerspruch zu aktuellen Trends steht, die auf eine sinkende Autonutzung hindeuten. Im Ergebnisbericht zur Aktualisierung des Verkehrsmodells des Landes Berlin und Ermittlung eines Prognosefalls 2035 vom 15.07.2025, Abbildung 18 (Seite 31), ist für die an den Block angrenzenden Straßen Schönhauser Allee und Danziger Straße ein Verkehrsrückgang für den Leichtverkehr (Personenkraftwagen und Lieferwagen) an einem mittleren Werktag ausgewiesen. Im Text wird ausgeführt, dass die Belastungsdifferenz des gesamten Kraftfahrzeugverkehrs (unter Einbeziehung des Lastkraftwagenverkehrs) der Belastungsdifferenz für den so genannten Leichtverkehr ähnelt, da der Leichtverkehr den Großteil des Fahrzeugaufkommens ausmacht.

Nach Aussage der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt, Abteilung IV A, weist die Verkehrsprognose 2035 keine signifikanten Steigerungen in den angrenzenden Straßenräumen gegenüber den Verkehrsmengenkarten 2019 / 2023 aus. Der maßgebliche Betrachtungsfall ergibt sich daher aus den Bestandsdaten. Aus den Angaben der Senatsverwaltung errechnet sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in den Abschnitten

- Schönhauser Allee zwischen Sredzkistraße und Danziger Straße:
rund 17.300 Kraftfahrzeuge,
- Danziger Straße zwischen Schönhauser Allee und Hagenauer Straße / Schliemannstraße:
rund 16.400 Kraftfahrzeuge.

Die Schönhauser Allee und die Danziger Straße sind als Gemeindestraßen einzuordnen.

³ Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen, April 2022

Für die Einschätzung der bestehenden Lärmbelastungssituation an den Gebäuden im Geltungsbereich mit lärmsensiblen Nutzungen wurde auf die Karte 07.05.11 Fassadenpegel an Wohngebäuden im Einwirkungsbereich der Hauptlärmquellen (Stand: 12/2022, Zugriff 06.01.2025) aus dem Umweltatlas zurückgegriffen. Die höchsten Fassadenpegel wurden mit 73,1 Dezibel(A) am Tag und 65 Dezibel(A) in der Nacht erwartungsgemäß im Kreuzungsbereich Schönhauser Allee / Danziger Straße berechnet. Bis zur Einmündung in die Knaackstraße reduziert sich der Fassadenpegel Danziger Straße auf 70,8 Dezibel(A) am Tag und 63 Dezibel(A) in der Nacht. Im Einmündungsbereich zur Knaackstraße beträgt der Fassadenpegel 66,1 Dezibel(A) tags und 58,1 Dezibel(A) nachts. Am südlichsten Wohngebäude im Geltungsbereich, Schönhauser Allee 39A, sind Fassadenpegel von 68,9 Dezibel(A) tags und 60,6 Dezibel(A) nachts angegeben.

An den Straßenfassaden der Schönhauser Allee und Danziger Straße sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, sowie die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts überwiegend überschritten. Auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten sowie im Inneren des Geltungsbereichs können die Orientierungswerte und die Schwellenwerte eingehalten werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Nutzungen zugelassen, die gegenüber dem Bestand ein höheres Verkehrsaufkommen erwarten lassen. Es ist daher davon auszugehen, dass bezogen auf die Verkehrsmengen aus dem Geltungsbereich keine Verkehrszunahmen resultieren.

Verzicht auf Regelungen im Bebauungsplan

Schranken für die Planung ergeben sich bei Beurteilungspegeln, die als gesundheitsgefährdend anzusehen sind. Schutzbedürftige Nutzungen sind nur ausnahmsweise in städtebaulichen Einzelfällen möglich. Nach dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sollen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Gebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist – so weit wie möglich vermieden werden. Im Urbanen Gebiet zählt die Wohnnutzung zu den Hauptnutzungen. Idealtypischerweise sollten entlang lärmbelasteter Straßen Industrie-, Gewerbe- oder Kerngebiete angesiedelt werden. Das lässt sich in den Bestandsgebieten nicht umsetzen. Eine weitergehende oder gar vollständige Umnutzung der Gebäude entlang der Schönhauser Allee und der Danziger Straße zu gewerblichen Zwecken scheidet aus. Dem stehen die vollständige Belegung und der hohe Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Berlin, der eine Umnutzung von Wohnraum ohne die Schaffung von Ersatzwohnraum verbietet, entgegen. Die Grundstücke sind zudem Teil der Erhal-

tungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für das Erhaltungsgebiet „Kollwitzplatz“, welche am 02.07.2014 in Kraft getreten ist. Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, um negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Nutzungsalternativen scheiden daher aus.

Die Festsetzung Urbanes Gebiet gestattet auch eine Verschiebung der Nutzungsanteile dahingehend, dass die weniger lärmempfindliche gewerbliche Nutzung einen größeren Anteil einnehmen könnte als die lärmempfindliche Nutzung des Wohnens. An den rückwärtigen, im „Schallschatten“ gelegenen Gebäudeseiten ist die Bebauung angemessenen Pegelwerten ausgesetzt.

Die Bestandsbebauung Schönhauser Allee und Danziger Straße weist zugleich die größte Höhe auf und schirmt die dahinterliegende Bebauung der Kulturbrauerei sowie die Freiflächen in den Blockinnenbereichen vom Verkehrslärm ab. So betragen der Fasadenspegel auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten im Kreuzungsbereich zwischen 50 Dezibel(A) tags und 41,5 Dezibel(A) nachts. Damit sind grundsätzlich lärmrobuste städtebauliche Strukturen mit einer schalltechnisch günstigen Anordnung im Bestand vorhanden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu mindern. Hierzu gehören Grundrissregelungen und Regelungen zum baulichen Schallschutz / Innenpegellösungen. Auch der Einbau von Schallschutzfenstern im Zuge der Modernisierung von Gebäuden gehört zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen. Für Wohngebäude an sehr lauten Straßen und Schienenwegen der U-Bahn und Straßenbahn fördert das Land Berlin den Einbau von Schallschutzfenstern im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms. Die Wohngebäude parallel zur Schönhauser Allee und Danziger Straße sowie im Einmündungsbereich Knaackstraße sind im Schallschutzfensterprogramm 2026/2027 erfasst. Das Programm sieht eine finanzielle Förderung vor, wenn die Eigentümer von betroffenen Wohngebäuden Schallschutzfenster einbauen oder berlintypische Holzkastendoppelfenster schalltechnisch aufbereiten lassen. Damit haben die privaten Eigentümer Möglichkeiten zum Selbstschutz.

Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen, die realisiert werden könnten, gehören der Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge und Geschwindigkeitsbeschränkungen. Durch das Aufbringen geräuschmindernder Fahrbahnbeläge kann dauerhaft eine Lärminderung von 2 bis 3 Dezibel(A) erreicht werden. Bei Straßen mit höherem Lastkraftwagenanteil, wie Schönhauser Allee und Danziger Straße, ist das Minderungspotenzial geringer (Berliner Leitfadens Lärmschutz in der Verbindlichen Bauleitplanung, Seite 84). Eine entsprechende Maßnahme wäre durch die zuständige Straßenbaubehörde umzusetzen. Hierbei

ist zu berücksichtigen, dass die einschlägige Berechnungsvorschrift innerörtlichen Straßen bis 60 Kilometer/Stunde keine Korrekturwerte für die Fahrbahnoberfläche zuordnet, so dass eine rechnerische Berücksichtigung formal nicht zulässig wäre.

Geschwindigkeitsbeschränkungen (gegebenenfalls auch nur für den Nachtzeitraum) können zur Minderung der Geräuschmissionen führen. Die Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 Kilometer/Stunde auf 30 Kilometer/Stunde bewirkt eine Pegelsenkung um 2 bis 3 Dezibel(A) (Berliner Leitfadens Lärmschutz in der Verbindlichen Bauleitplanung, Seite 84). Auf der Danziger Straße im Abschnitt zwischen Schönhauser Allee und Hagenauer Straße ist eine Anordnung von Tempo 30, allerdings aus Gründen der Luftbelastung, erfolgt. Die Entscheidung über eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Schönhauser Allee und die Fortführung der Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Danziger Straße kann nur die zuständige Senatsverwaltung treffen.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden stellt in der Innenstadt regelmäßig kein geeignetes Mittel dar und ist bei einer Blockrandbebauung schon allein aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der erforderlichen Höhe nicht umsetzbar.

Vor dem Hintergrund der vollständigen Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich wird eingeschätzt, dass keine zusätzlichen Bebauungsplan-induzierten Verkehre auf öffentlichen Straßen ausgelöst werden. Über § 15 Absatz 1 Baunutzungsverordnung und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen besteht die Möglichkeit verkehrsintensive Einzelnutzungen auszuschließen. Die Vorschrift gilt nicht nur für die erstmalige Einrichtung, sondern erfasst auch alle Änderungen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Besuchenden und Beschäftigten auch zukünftig öffentliche Verkehrsmittel und / oder das Fahrrad nutzen wird.

Auch eine Zunahme der Lärmbelastung durch Reflexion ist ausgeschlossen. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten sind Gebäude gleicher Höhe bereits im Bestand vorhanden. Baulücken existieren nicht, Neubebauungen, die zusätzliche Reflexionen bewirken, sind nicht möglich.

Die Handlungsspielräume zur Reduzierung der Lärmmissionen sind vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes und dem Eingriff in die eigentumsrechtlichen Belange begrenzt. Realistische Ansätze zur Reduzierung vorhandener Lärmbelastungen sind hier im Wesentlichen Maßnahmen, die an der Verkehrslärmquelle ansetzen: Fahrbahnbelag, Gleisarten und Geschwindigkeitsreduzierung. Entsprechende Maßnahmen lassen sich nicht im Bebauungsplan regeln.

III.3.1.2 Gewerbelärm

Ausgangssituation

Viele der heutigen Nutzungen auf dem Gelände der Kulturbrauerei blicken auf eine jahrzehntelange Geschichte zurück. Bereits 1962 wurde das ehemalige Restaurationsgebäude in ein Kulturhaus mit dem Namen „Erich Franz“ umgewandelt und später als Jugendclub weitergeführt. Ab 1990 entwickelte sich insbesondere der nördliche Teil des Areals zu einem lebendigen Ort für Kunst und Kultur – mit Konzerten, Ausstellungen, Theateraufführungen, Tonstudios, Ateliers, Galerien und Künstlerwerkstätten. Seit 1992 finden im Kesselhaus und in der ehemaligen Kantine regelmäßig Konzerte und Clubveranstaltungen statt. Nach Auszug des Möbelhandels in den Jahren 1997/1998 öffneten das Kino sowie der SODA-Club und erweiterten das Freizeitangebot auf dem Gelände nachhaltig.

Die Feststellung, dass sich ein Vorhaben an den maßgeblichen Rahmen der Eigenart der Umgebung hält, entband in der Vergangenheit nicht von der Prüfung, ob das in § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch enthaltene Rücksichtnahmegebot, die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, beachtet wurde. Auch bezogen auf die Einhaltung der Sanierungsziele wurde darauf hingewiesen, dass sich „aufgrund der Besonderheit der Lage und Größe der kulturell-gewerblich genutzten Anlage inmitten eines gründerzeitlichen Wohnquartiers [...] alle Nutzungsänderungen und neu hinzukommenden Einrichtungen gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung als nicht wesentlich störend also verträglich und rücksichtsvoll erweisen (müssen). Es dürfen keine neuen Konflikte produziert werden, damit die Bewohner des Gebiets nicht durch eine Zunahme der Störungen aus dem Gebiet gedrängt werden. [...]“

Im Zusammenhang mit den erteilten Baugenehmigungen für die Hauptnutzungen (Clubs, Kino, Tiefgarage) sind Auflagen erfolgt, die regeln, dass die Anlagen nach dem Stand der Technik zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten sind. Damit ist sichergestellt, dass die verfügbaren und bewährten technischen Möglichkeiten genutzt werden müssen, um schädliche Umwelteinwirkungen oder Gefährdungen zu verhindern oder auf ein unvermeidbares Minimum zu beschränken.

Zudem wurde festgelegt, dass die Geräuschemissionen – unter Berücksichtigung der bereits auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen und Anlagenteile, des An- und Abfuhrverkehrs, der Verladetätigkeiten sowie sämtlicher sonstiger lärmerzeugender Aktivitäten, insbesondere im Freien – so zu begrenzen sind, dass die Immissionsrichtwerte für die Bebauung an der Knaackstraße und der Sredzkistraße von 55 Dezibel(A) am Tag und 40 Dezibel(A) in der Nacht sowie für die Gebäude an der Schönhauser Allee von 60 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht zu keinem Zeitpunkt überschritten werden. Die

Richtwerte gelten auch dann als nicht eingehalten, wenn einzelne Geräuschspitzen den Richtwert zur Tageszeit um mehr als 30 Dezibel(A) und zur Nachtzeit um mehr als 20 Dezibel(A) überschreiten. Während der Veranstaltungen sind Türen und Fenster stets geschlossen zu halten. Be- und Entlüftungsanlagen sind so zu installieren, dass keine Belästigungen für Dritte entstehen. Elektroakustische Übertragungsanlagen sind von fachkundigen Ingenieurbüros fachgerecht einzumessen; die entsprechenden Nachweise sind vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile, die Körperschall erzeugen, sind durch schallmindernde Maßnahmen - etwa durch den Einsatz von Schwingungsisolatoren unter Lautsprecherboxen oder durch lückenlos durchgehende Trennfugen - bauakustisch wirksam zu entkoppeln.

Eine gastronomische Nutzung der Außenflächen zur Nachtzeit (ab 22:00 Uhr) wurde regelmäßig als problematisch angesehen. Bei Beschwerden der Anwohnenden über Lärmbelästigungen nach 22 Uhr ist daher die Nutzung der Außenanlagen einzustellen, wenn notwendige Minderungsmaßnahmen nicht die gewünschte Lärmreduzierung gewährleisten. Der Abgang der Besucher ist ab 22:00 Uhr möglichst über den Ausgang Schönhäuser Allee zu lenken.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden im Zuge der Umnutzung und Sanierung der Gebäude auf die jeweiligen Nutzungen abgestimmte bauliche Maßnahmen umgesetzt. So sind die Kinosäle beispielsweise so angeordnet, dass keine gemeinsamen Außenwände bestehen und stets Nebenräume in Massivbauweise die Kinos von der Straßenseite trennen. Diese zwischengeschalteten Pufferzonen gewährleisten eine maximale Schalldämmung. Die im Obergeschoss befindlichen Kinos sind zusätzlich mit einer hochschalldämmenden Dachkonstruktion versehen. In den Räumlichkeiten des Soda-Clubs wurde die bestehende massive Fassade durch dämmende Innenschalen ergänzt, die Fenster wurden entweder vermauert oder mit schalldämmenden Kastenfensterkonstruktionen ausgestattet.

Nach Inbetriebnahme der lärmintensiven Nutzungen war bei maximaler Betriebsweise und voller Freiflächenbewirtschaftung - unter Berücksichtigung sämtlicher weiterer Geräuschquellen auf dem Gelände - durch geeignete Lärmmessungen nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung eingehalten sind.

Zu Beginn der Kultur- und Freizeitnutzung kam es noch zu Konflikten mit der Nachbarschaft. Im Laufe des drei Jahrzehnte andauernden Betriebs wurden in Kommunikation zwischen den betroffenen Akteuren weitere bauliche Maßnahmen zur Minderung der

Lärmübertragung umgesetzt. Beispielsweise wurde die Verbindung zwischen dem Kesselhaus und dem angrenzenden Wohnhaus (Schönhauser Allee 39A) durch eine nachträglich hergestellte Fuge getrennt und damit die Körperschallübertragung erfolgreich unterbunden. Auf dem Dach des Soda-Clubs wurde 2015 zusätzlich eine Schallschutzwand errichtet. Zudem erfolgten immer wieder einzelfallbezogene Messungen bei Beschwerden. In den letzten Jahren sind, nach Aussage des bezirklichen Umweltamtes, kaum noch Lärmkonflikte mit der Nachbarschaft aufgetreten.

Im Urbanen Gebiet sind ohnehin nur Gewerbebetriebe zulässig, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Bezogen auf die schutzbedürftige Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass aufgrund der gewachsenen Strukturen des Gebiets eine immissionschutzrechtliche Gemengelage nach Nummer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vorliegt. In diesem Fall können, nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm aufgeführten Voraussetzungen für Gemengelagen, Zwischenwerte definiert werden, die oberhalb der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete liegen. Dem städtebaulichen Verschlechterungsverbots beziehungsweise Verbesserungsgebots ist Rechnung zu tragen.

Verzicht auf Regelungen im Bebauungsplan

Durch die Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen kann, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung notwendiger Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens sichergestellt ist. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Bebauungsplans - planungsrechtliche Sicherung der Flächen für Unternehmen und Einrichtungen der Kultur-, Freizeit- und Kreativwirtschaft - soll hiervon im Bebauungsplan 3-94E Gebrauch gemacht werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen ermöglicht, die nicht bereits nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch zulässig wären. Angesichts des breiten Nutzungsspektrums lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersagen, welche konkrete Nutzung im Falle einer Nutzungsaufgabe zukünftig angesiedelt werden würde und welche potenziellen Nutzungskonflikte damit verbunden sein könnten.

Insbesondere die zulässige Hauptnutzung in den Teilgebieten SO1 und SO3 Anlagen für kulturelle Zwecke eröffnet erhebliche Spielräume für unterschiedliche Einzelnutzungen, die

sich etwa hinsichtlich Öffnungszeiten und Besucherfrequenzen deutlich voneinander unterscheiden können.

Eine weitergehende planerische Feinsteuerung ist nicht beabsichtigt, um die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine vielfältige und zukunftsfähige Nutzungsmischung zu sichern, die bereits heute das charakteristische Profil der Kulturbrauerei prägt. Eine detaillierte Vorwegnahme und Regelung sämtlicher denkbarer Nutzungskonstellationen würde die Planung überfordern und ihrer Funktion widersprechen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine gezielte Gliederung der zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet. Eine Ausweitung potenziell lärmintensiver Nutzungen – wie Diskotheken, Musikclubs, großflächiger Einzelhandel oder Multiplexkinos – wird durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechende Nutzungen sollen insbesondere aus dem nördlichen und westlichen Grundstücksbereich (Teilgebiet SO3), der unmittelbar an das Urbane Gebiet grenzt, nicht zulässig sein. Darüber hinaus hat sich die Eigentümerin durch die Eintragung einer Baulast rechtlich verbindlich verpflichtet, über die bestehenden Bauanträge und Baugenehmigungen hinaus keine weiteren Filmtheater oder Diskotheken auf dem Grundstück anzusiedeln.

Bezogen auf die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe sollen ausschließlich solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die auch in einem Mischgebiet und einem Urbanen Gebiet zulässig wären. Im Sonstigen Sondergebiet wird mit den Festsetzungen jegliche Art von Wohnnutzung ausgeschlossen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit dem Bebauungsplan keine neuen erheblichen Lärmkonflikte, zum Beispiel durch die Einführung lärmintensiver Nutzungen in Nähe sensibler Bereiche ausgelöst werden. Ziel des Bebauungsplans ist in erster Linie die Absicherung der ansässigen Betriebe und die Erhaltung der vielfältigen Nutzungsmischung. Wichtig ist vielmehr der Zusammenhang zwischen den Flächenanteilen der jeweiligen Nutzungsarten. Die kulturelle, soziale und demografische Bandbreite, der durch die Nutzungsstruktur angesprochenen Zielgruppen stellt eine hohe Qualität des Standorts dar, die es zu erhalten gilt. Eine Weiterentwicklung, die Bereitschaft zur Veränderung ist regelmäßig Bestandteil kreativer Nutzungen.

Der Plan bewahrt die bestehende Situation und ermöglicht Nutzungen, deren Lärmkonfliktpotenzial im Baugenehmigungsverfahren regelbar ist. Durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zur Gliederung der zulässigen Nutzungen und Nutzungseinschränkungen wird sichergestellt, dass im Baugenehmigungsverfahren im Bedarfsfall eine vertiefte schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Einhaltung der maßgebli-

chen Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm überprüft werden kann. Damit ist die planerische Konfliktbewältigung gewährleistet, ohne dass der Bebauungsplan seine Steuerungsfunktion verliert. Die Vorgehensweise entspricht dem Grundsatz der gestuften Problembewältigung, der es erlaubt, komplexe Lärmfragen in einer nachfolgenden, einzelfallbezogenen Genehmigung zu konkretisieren, solange die planerische Entscheidung eine tragfähige Grundlage schafft und keine unlösbaren Konflikte produziert.

Es handelt sich um ein Areal von herausragender Besonderheit, das in seiner Ausprägung in Berlin einzigartig ist. Die Festsetzungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechts sind nicht ausreichend, um den spezifischen Anforderungen des Standorts in Bezug auf Lärm gerecht zu werden. Derzeit nicht konkret absehbare Lärmschutzkonflikte sollen daher weiterhin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden. Auf dieser Ebene können Konflikte in Bezug auf das konkrete Vorhaben unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten sowie der jeweils verfügbaren technischen Möglichkeiten am wirksamsten und zielgerichtetsten bewältigt werden. Mit den Mitteln eines Bebauungsplans lassen sich hingegen keine detaillierten Regelungen zu Betriebszeiten oder Betriebsabläufen sowie zu baulichen Maßnahmen – etwa zweischaligem Mauerwerk oder Raum-in-Raum-Lösungen – treffen, die sich in der Vergangenheit vielfach als geeignete und bewährte Instrumente erwiesen haben. Erschwerend kommt hinzu, dass das Areal unter Denkmalschutz steht. Dies erfordert ohnehin auf die jeweilige Umgebung abgestimmte, einzelfallbezogene Lösungen.

Für nicht ausreichend abgeschirmte Außenbereiche sind ohnehin ergänzende organisatorische Maßnahmen notwendig, um die Verweildauer von Personen im Außenraum und im Eingangsbereich zu reduzieren sowie ein ruhiges Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer sicherzustellen.

Die Erfahrungen der Vergangenheit belegen, dass eine wirksame Konfliktbewältigung im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich möglich ist. Es wurden jeweils individuelle, den einschlägigen Schutzanforderungen entsprechende Lösungen gefunden. Dass solche Lösungen häufig komplex und mit erhöhtem Aufwand verbunden sind, resultiert aus dem dichten Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen mit deutlich unterschiedlichen Schutzbedürfnissen. Trotz erhöhter finanzieller und organisatorischer Aufwendungen existiert bei den ansässigen Unternehmen und Nutzungen gerade aufgrund der Wohnortnähe, der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und der vielfältigen Verflechtungen, die im Laufe der Jahre am Standort entstanden sind, ein hoher Wille zum Verbleib. Die Bereitschaft individuelle Lösungen zu finden ist daher sehr hoch.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan 3-94E soll als sogenannter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch, in dem nur die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, aufgestellt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich im Übrigen weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen. Nachverdichtungen innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne von Ergänzungs- oder Anbauten sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Die einzige noch mögliche größere Baumaßnahme ist der Wiederaufbau des ehemaligen Kinderheims im Blockinnenbereich (Haus 10, siehe Abbildung 2) mit einer Aufstockung um drei weitere Geschosse. Neue bauliche Anlagen im Sinne zusätzlicher Erschließungsbauten, Rettungswege und so weiter sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn diese zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Substanz zwingend erforderlich sind. Da bauliche Ergänzungen weitgehend ausgeschlossen sind, ergibt sich entsprechend auch für die künftige planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben kein Erfordernis zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung beziehungsweise der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan. Unabhängig davon wird eingeschätzt, dass mit den Regelungen im Denkmalschutzgesetz hinreichend Möglichkeiten zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung / Baumasse gegeben sind.

Grundzüge der Planung

Es ist geplant, das Areal der Kulturbrauerei (Grundstück Schönhauser Allee 36-37, Sredzkistraße 1, Knaackstraße 97) als **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Das Sonstige Sondergebiet wird in drei Teilgebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen unterteilt, in denen verschiedene Schwerpunkte gesetzt werden. Die den Standort prägenden Anlagen für kulturelle Zwecke sollen hierbei in allen Teilgebieten, die prägenden Musikclubs nur in einem Teilgebiet zulässig sein.

Die angrenzenden Grundstücke mit Wohngebäuden sollen als **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Im Urbanen Gebiet sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die angrenzenden Straßen werden als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt.

IV.2 Baugebiete

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

IV.2.1.1 Urbanes Gebiet

Die Grundstücke Schönhauser Allee 39A-45 und Danziger Straße 2-10 sollen als **Urbanes Gebiet MU** gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die auf den Grundstücken Schönhauser Allee 39A-45 und Danziger Straße 2-10 errichteten Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. In den Erdgeschossen sind überwiegend Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, im zweiten und dritten Vollgeschoss sowie auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind vereinzelt Büronutzungen beziehungsweise sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe vorhanden.

Werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gebiete mit Wohnnutzung deutlich überschritten, müssen besonders gewichtige städtebauliche Gründe für die Festsetzung von Baugebieten vorliegen, in denen eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bereits vorbelasteten Bereich, der jedoch auch im Bestand zu Wohnzwecken genutzt wird.

Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums in Berlin, der steigenden Mietpreise sowie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, vorhandenen Wohnraum auch in weniger begünstigten Lagen zu sichern und zu erhalten. Bereits am 12.12.2013 trat das Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Kraft, das die Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich untersagt. Mit der am 01.05.2014 in Kraft getretenen Zweckentfremdungsverbotsverordnung erklärte der Berliner Senat dieses Verbot für das gesamte Stadtgebiet für anwendbar. Solange die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum gemäß § 1 Absatz 1 Zweckentfremdungsverbotsgesetz nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Die Bestandswohnungen in der Schönhauser Allee und der Danziger Straße stellen ein wichtiges Angebot für Menschen dar, die eine zentral gelegene und zugleich vergleichsweise preisgünstige Wohnung suchen.

Die Gebäude sind Teil der Gründerzeitbebauung, welche durch Blockrandbebauung,

eine hohe Dichte und eine Mischung von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Die Straßenzüge weisen ein zusammenhängendes, weitgehend homogenes Ortsbild und stadtgestaltprägendes Erscheinungsbild auf, das in besonderer Weise schützenswert ist.

Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet soll der bestehende Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und weiteren Einrichtungen gesichert und fortentwickelt werden. Das städtebauliche Ziel der funktionalen Durchmischung ergibt sich aus der mehrgeschossigen Bausubstanz, der zentralen Lage an den Hauptverkehrsachsen Schönhauser Allee und Danziger Straße, am Kreuzungspunkt bedeutender Linien des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der unmittelbaren Nähe zur Kulturbrauerei.

Der Baublock ist Bestandteil des Stadtteilzentrums Schönhauser Allee und damit in besonderem Maße für die Fortführung und Stärkung gemischter Nutzungsstrukturen geeignet. Die hohe Nutzungs- und Bevölkerungsdichte entspricht der Zielsetzung eines Urbanen Gebiets und unterstützt die Leitidee der nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“. Das gleichberechtigte Nebeneinander verschiedener Funktionen impliziert zugleich, dass die einzelnen Nutzungen im Interesse des Gemeinwohls gegenseitige Immissionen in einem gewissen Umfang hinzunehmen haben. Der Gesetz- und Verordnungsgeber hat für Urbane Gebiete ausdrücklich festgelegt, dass zwischen den allgemein zulässigen Nutzungsarten kein festgelegtes Mischungsverhältnis erforderlich ist. Damit wird ein flexibler Rahmen geschaffen, der eine standortgerechte Entwicklung im Sinne einer lebendigen, vielfältig genutzten Stadtstruktur ermöglicht.

Durch die Überplanung als Urbanes Gebiet ist für die maßgeblichen Immissionsorte von einem Immissionsrichtwert von 63 Dezibel(A) tags und 45 Dezibel(A) nachts nach 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm auszugehen. Da ein faktisches Urbanes Gebiet nicht existiert, dürfte der heutige Schutzanspruch dem eines Mischgebietes entsprechen. Damit ist zukünftig bauplanungsrechtlich von einem um 3 Dezibel(A) geringeren Schutzanspruch tags auszugehen.

Die Anhebung des Immissionsrichtwertes für den Tagzeitraum ist sachlich gerechtfertigt, da in urban geprägten Lagen eine höhere Geräuschkulisse typischerweise unvermeidbar ist und von Wohnnutzungen als zumutbar hinzunehmen gilt. Gleichwohl verbleibt das Schutzniveau auf einem Standard, der den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch sowie dem Vorsorgegrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetz in vollem Umfang entspricht. Hinsichtlich des nächtlichen Schutzanspruchs, der aufgrund der bestehenden Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet hier als besonders relevant einzustufen ist, ergeben sich

durch die geplante Überbauung keine Änderungen gegenüber der aktuellen Bestandssituation.

Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ ermöglicht eine nachhaltige und zugleich flexible Nutzungsdurchmischung, auch unter Berücksichtigung weniger lärmempfindlicher Nutzungen. Es bleibt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Belangen des Immissionsschutzes einerseits und den Erfordernissen einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Stadtentwicklung andererseits gewahrt.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Urbanen Gebiet

Textliche Festsetzung 1

Im Urbanen Gebiet MU sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Absatz 3 Baunutzungsverordnung (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung)

Vergnügungsstätten sind nach der Baunutzungsverordnung ohne Einschränkung nur in Kerngebieten zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sollen im Urbanen Gebiet durch die textliche Festsetzung 1 ebenfalls ausgeschlossen werden. Der Ausschluss erfolgt, da (auch nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten potenziell geeignet sind, in dem ohnehin vorbelasteten Gebiet zu einer weiteren Störung der Wohnruhe beizutragen. Die vorhandene Wohnbebauung unterliegt durch die Nähe zu übergeordneten Verkehrsstraßen und der Kulturbrauerei bereits einer gewissen Beeinträchtigung. Weitere Nutzungskonflikte sollen daher ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten führen erfahrungsmäßig zu den so genannten „Trading-down-Effekten“ und zu Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes. Diese negativen Auswirkungen stehen den Zielen des ehemaligen Sanierungsgebietes, unter anderem Attraktivitätssteigerung der Geschäftsstraße, Stärkung von Handel und Gewerbe sowie der Wohnfunktion, entgegen. Außerdem bringt die Realisierung von Vergnügungsstätten aufgrund der erzielbaren Einnahmen häufig ein hohes Verdrängungspotenzial für andere gewerbliche Nutzungen mit sich.

Flächen ausreichender Größenordnung für Tankstellen stehen im Urbanen Gebiet nicht zur Verfügung. Im Sinne der Klarstellung sollen sie dennoch ausgeschlossen werden. Tankstellen werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht. Sie wirken in besonderem Maße verkehrsanziehend und -verstärkend.

Aus Gründen des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Umfeld sollen sie hier grundsätzlich nicht zulässig sein.

IV.2.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Ziel des Bebauungsplans 3-94E ist die planungsrechtliche Sicherung der Flächen der Kulturbrauerei vorwiegend für Unternehmen und Einrichtungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft, aber auch für den Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung sowie weiteren ergänzenden Nutzungen. Entsprechend ist vorgesehen, das Areal als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festzusetzen. Diese Festsetzung erfolgt, weil sich die geplante Nutzungsmischung wesentlich von den Baugebietstypen nach §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung unterscheidet. Die beabsichtigten Festsetzungsinhalte lassen sich keinem der dort geregelten Gebietstypen zuordnen. Auch durch die Anwendung der Gestaltungsspielräume des § 1 Absätze 5 und 9 der Baunutzungsverordnung kann die planerische Zielsetzung nicht in der gewünschten Weise erreicht werden, die den Erhalt und die Entwicklung des Kulturstandortes sowie des begleitenden Einzelhandels sicherstellt. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets ist daher erforderlich, um den besonderen Charakter und die vielfältigen Funktionen des Standorts planungsrechtlich abzusichern.

Die kleinteilige Nutzungsmischung von Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie die ergänzenden weiteren Nutzungen sind das zentrale Wesensmerkmal der Kulturbrauerei. Das Areal wird analog den prägenden Nutzungen im Bestand in drei Teilgebiete mit unterschiedlichen Schwerpunkten unterteilt:

- **SO1 - Zweckbestimmung „Kultur und Freizeit“**, vorwiegende Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke, Discotheken, Musikclubs und Lichtspieltheatern,
- **SO2 - Zweckbestimmung „Kreativwirtschaft und Einzelhandel“**, vorwiegende Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft,
- **SO3 - Zweckbestimmung „Kultur und Kreativwirtschaft“**, vorwiegende Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Die Zweckbestimmungen entsprechen der Intention, das Gelände auch künftig vorrangig für kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen sowie für die Kreativwirtschaft zu sichern. Im Rahmen der Diskussionen zur Standortprofilierung (siehe Kapitel II.2.5.4) wurde von den Beteiligten betont, dass Kunst-, Kultur- und Kreativnutzungen ein erhebliches Potenzial besitzen, den Standort als „Ort der kreativen Innovation“ weiter zu schärfen und seine Anziehungskraft langfristig zu sichern. Besonders den Bereichen Musik,

Theater, Bildende Kunst, Literatur, Tanz, Bildung und Bewegung kommt hierbei eine herausgehobene Bedeutung zu. Die Ausrichtung des Standortprofils auf eine Nutzungsmischung, die sich an der bewährten Bestandssituation orientiert, erweist sich auch deshalb als zielführend, weil sich diese Struktur über mehrere Jahrzehnte als wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich stabil erwiesen hat. Der Anteil der Flächen mit kulturellem Schwerpunkt und Freizeitbezug soll auch künftig deutlich überwiegen und damit die prägenden Funktionen des Areals sichern.

Die Zweckbestimmungen für die einzelnen Teilgebiete dienen als Orientierungsrahmen und legen den Maßstab fest, der im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen zu berücksichtigen ist, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine Wahrung der Zweckbestimmung ist dann gegeben, wenn die in Satz 1 der textlichen Festsetzungen 2, 3 und 5 benannten Nutzungen im überwiegenden Maße den Charakter des jeweiligen Sondergebiets bestimmen.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen wird jedes Teilgebiet durch weitere, jedoch nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ergänzt. Dies dient sowohl der Erweiterung des Nutzungsspektrums als auch der Schaffung sinnvoller Synergien für das Funktionieren des Gesamtstandortes. Die Zweckbestimmungen umfassen daher bewusst ein breites Spektrum an zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dadurch wird eine Flexibilität ermöglicht, die sowohl dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel Rechnung trägt als auch Raum für experimentelle Formate und neue kulturelle Trends eröffnet.

Zugleich erfüllt die Gliederung des Sondergebiets in Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten eine nachbarschaftsschützende Funktion. Die Anordnung der Nutzungen soll so erfolgen, dass potenzielle Nutzungskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung weitgehend vermieden und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Die besucherintensiven Nutzungen sollen auf den Innenbereich beschränkt bleiben.

Allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sondergebiet

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan 3-94E erfolgte eine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Nutzungen, Anlagen und Betriebe durch das Büro für Wirtschaftsförderung und Vor-Ort-Begehungen. Zudem wurden die vorhandenen Genehmigungen durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zusammengestellt. Die Erfassungen erfolgten differenziert für den Gebäudebestand (Gebäude 1 bis 12).



Abbildung 2: Gebäudeplan Kulturbrauerei

In den textlichen Festsetzungen 2, 3 und 5 wird die Zweckbestimmung für die einzelnen Teilgebiete definiert und festgelegt, welche Anlagen und Betriebe dort jeweils allgemein beziehungsweise ausnahmsweise zulässig sind. Der Zulässigkeitsrahmen orientiert sich im Wesentlichen an den bestehenden Nutzungen, eröffnet jedoch zugleich einen Entwicklungsspielraum, der sowohl die angestrebte funktionale Ausrichtung als auch eine wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmischung ermöglicht. Dementsprechend werden in jedem

Teilgebiet auch Nutzungen berücksichtigt, die nach dem gegenwärtigen Planungsrecht zwar zulässig, bislang jedoch nicht vorhanden sind. Auf diese Weise soll eine flexible, anpassungsfähige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, die den Standort langfristig stabilisiert und zukunftsfähig ausrichtet.

Textliche Festsetzung 2

Die Teilgebiete SO1 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Freizeit“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke, Diskotheken, Musikclubs und Lichtspieltheatern. Zulässig sind

- **Anlagen für kulturelle Zwecke, mit Ausnahme von Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnlichen Einrichtungen,**
- **Diskotheken, Musikclubs und Tanzcafés,**
- **Lichtspieltheater,**
- **Versammlungsstätten und Veranstaltungsräume.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes,**
- **freiberuflich ausgeübte Kulturberufe,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke,**
- **Anlagen für soziale Zwecke, mit Ausnahme von wohnähnlichen Nutzungen, wie Unterkünfte zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung)

Textliche Festsetzung 3

Das Teilgebiet SO2 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kreativwirtschaft und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft und Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind

- **Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft,**
- **großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,**
- **Anlagen für kulturelle Zwecke.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke,**
- **Anlagen für soziale Zwecke, mit Ausnahme von wohnähnlichen Nutzungen, wie Unterkünfte zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen.**

Im Teilgebiet SO2 sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung)

Textliche Festsetzung 4

Im Teilgebiet SO2 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kreativwirtschaft und Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung zulässig:

- **Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 52.11/52.2),**
- **Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (WZ 52.3),**
- **Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel (WZ 52.49.9),**
- **Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 52.47),**
- **Organisationsmittel für Büro Zwecke (WZ 52.49.9).**

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung)

Textliche Festsetzung 5

Das Teilgebiet SO3 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Kreativwirtschaft“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft. Zulässig sind

- **Anlagen für kulturelle Zwecke mit Ausnahme von Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnlichen Einrichtungen,**
- **Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke,**
- **Anlagen für soziale Zwecke, mit Ausnahme von wohnähnlichen Nutzungen, wie Unterkünfte zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung)

Anlagen für kulturelle Zwecke sollen, mit Ausnahme von Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnliche Einrichtungen, auch zukünftig auf dem gesamten Gelände der Kulturbrauerei (**SO1, SO2 und SO3**) allgemein zulässig sein (textliche Festsetzungen 2, 3 und 5).

Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnliche Einrichtungen sollen nur im Teilgebiet SO2 des Sonstigen Sondergebietes zulässig sein.

Mit den textlichen Festsetzungen 2 und 5 wird bereits durch die Zweckbestimmung „Kultur“ festgelegt, dass den Anlagen für kulturelle Zwecke innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ein Vorrang eingeräumt wird.

„Anlagen für kulturelle Zwecke dienen dem weiten Bereich von Bildung und Wissenschaft sowie Kunst und Kultur. Unter diesem Nutzungsbegriff fasst die Baunutzungsverordnung unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen (auch Internatsschulen), Berufsschulen, Fachhochschulen und Universitäten, Volkshochschulen, Vortragsräume, Akademien und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (zum Beispiel Sprachschulen), Forschungseinrichtungen, Bibliotheken und ähnliche kulturelle Einrichtungen zusammen. [...] Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen zum Beispiel in Betracht Theater- und Opernhäuser, Konzerthallen und ähnliche Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Museen [...], Archive, Rundfunkhäuser, Film- und Fernsehstudios sowie Aufnahmestudios für Sprach- oder Musikdarbietungen, Kleinkunsthöfen, politische Kabarets, Ballett und so weiter. [...] Der Nutzungsbegriff umfasst alle Hauptanlagen einschließlich des Zubehörs und der Bestand-

teile, die in einem weiten Sinne dem Anlagenzweck dienen und in einem organisatorischen, räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ihr stehen. [...]“⁴ Der Begriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ ist damit offen und als weit gefasste Kategorie angelegt. Er ermöglicht und erfordert eine anpassungsfähige Auslegung in Anpassung an den Wandel der Zeit.

Anlagen für kulturelle Zwecke, insbesondere aus dem Teilbereich Kunst und Kultur, stellen einen unverzichtbaren Bestandteil für den Erhalt der Kulturbrauerei dar. Sie sind seit vielen Jahren fest am Standort verankert und eng mit dessen Identität und Image verbunden. Die bestehenden kulturellen Einrichtungen und Angebote zeichnen sich durch eine außergewöhnliche Vielfalt und hohe künstlerische Qualität aus. Das Spektrum reicht vom Haus der Geschichte (Museum) über das Haus für Poesie und mehrere Theater bis hin zu den Konzerträumen im historischen Kessel- und Maschinenhaus.

Kultur leistet einen bedeutenden Beitrag zu gesellschaftlicher Begegnung, Toleranz und Integration. Sie fördert die persönliche Entwicklung von Kindern und Jugendlichen in besonderem Maße und inspiriert auf vielfältige Weise. Kulturelle Einrichtungen sollen daher auch künftig einen zentralen Baustein in einem weiterzuentwickelnden Nutzungskonzept bilden.

Insbesondere kleinere Kultur- und Kunstbetriebe sind durch steigende Mieten, kurze Vertragslaufzeiten und die Umwandlung kulturell genutzter Flächen in Bürostandorte zunehmend von Verdrängung bedroht. Da in Pankow in absehbarer Zeit keine vergleichbaren Flächenpotenziale in ähnlich gut erschlossener Lage zur Verfügung stehen, kommt der Sicherung des bestehenden Kulturstandorts besondere Bedeutung zu.

Durch die Wohnortnähe und die hohe Erschließungsgunst mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind die kulturellen Einrichtungen für die Besucherinnen und Besucher sehr gut erreichbar, können aber insbesondere auch durch Kinder und Jugendliche selbständig aufgesucht werden.

Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnliche Einrichtungen (Universitäten) zählen ebenfalls zu den Anlagen für kulturelle Zwecke, Teilbereich Bildung und Wissenschaft. In den Teilgebieten SO1 und SO3 des Sonstigen Sondergebietes sollen sie jedoch ausdrücklich **ausgeschlossen werden**, da sie dem angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziel, insbesondere kulturelle Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur mit ei-

⁴ vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Allgemeine Wohngebiete Rn. 49-50, 5. Auflage 2022

nem Freizeitbezug zu entwickeln und zu erhalten, nicht entsprechen. Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnliche Einrichtungen entsprechen diesem Nutzungsprofil typischerweise nicht. Sie weisen üblicherweise einen erheblichen Flächenbedarf auf, der dem Erhalt und der Weiterentwicklung kleinteiliger Nutzungsstrukturen entgegensteht. Auch eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnlichen Einrichtungen in den Teilgebieten SO1 und SO3 würde vor dem Hintergrund der allgemeinen Zulässigkeit im Teilgebiet SO2 und der Größe des Teilgebiets SO1 einen flächenmäßigen Nutzungsspielraum eröffnen, der geeignet wäre, den Schwerpunkt der Anlagen für kulturelle Zwecke von Kultur und Kunst hin zu Bildung und Wissenschaft zu verschieben.

Berlin hat sich in den vergangenen Jahren zu einem bevorzugten Standort insbesondere für private Hochschulen entwickelt. Diese bevorzugen verstärkt innerstädtische, gut erschlossene und städtebaulich attraktive Lagen sowie Bestandsgebäude mit besonderem Charakter. Der historische Gebäudebestand der Kulturbrauerei weist insofern grundsätzlich eine Eignung für bestimmte Nutzungen auf, wie Ansiedlungen in ehemaligen Gewerbe- und Industrieanlagen im Stadtgebiet zeigen.

Im Vergleich zu klassischen kulturellen Einrichtungen wie Museen, Theatern oder vergleichbaren Angeboten ziehen Hochschulen regelmäßig eine deutlich größere Anzahl an Lernenden, Studierenden und Personal an, was zu einer durchgängig hohen Frequentierung des Geländes, zu einer stärkeren Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete und gegebenenfalls auch erhöhtem Individualverkehr führen kann. Demgegenüber sind kulturelle Einrichtungen mit Freizeitbezug häufig durch zeitlich begrenzte Besuchszeiten / Nutzungszeiten - etwa in den Abendstunden oder am Wochenende - geprägt und lassen sich somit leichter mit dem Schutzbedürfnis der Umgebung vereinbaren. Zudem sind sie in der Regel, wie die Nutzungen in der Kulturbrauerei zeigen, weniger wachstumsintensiv, planerisch stabiler und damit aus städtebaulicher Sicht besser steuerbar. Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnliche Einrichtungen dem Gebietscharakter entgegenstehen und das Potenzial besitzen, diesen nachteilig zu verändern.

Im Teilgebiet SO2 befindet sich bereits ein Hochschulstandort. Die dort ansässige private Universität mit überwiegend kunst- und kulturbezogenen Studienangeboten stellt in ihrer bestehenden und möglichen Entwicklungsgröße eine gebietsverträgliche Ergänzung dar und steht im Einklang mit dem Ziel der Beibehaltung einer kleinteiligen Nutzungsstruktur. Die Konzentration entsprechender Nutzungen auf dieses Teilgebiet trägt zugleich zur räumlichen Steuerung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei.

Volkshochschulen, Jugendkunstschulen und Musikschulen mit Bezug sollen von dem Ausschluss in den Teilgebieten SO1 und SO3 nicht erfasst werden. Sie dienen in erster Linie der Weiterbildung in der Freizeit. Die Angebote derartiger Schulen sind in der Regel auf kleinere Gruppen und einzelne Kurse beschränkt, so dass keine Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebiete zu erwarten sind. Ihre Betriebszeiten beschränken sich überwiegend auf Tages- und frühe Abendstunden. Darüber hinaus fügt sich der erforderliche Flächenbedarf von Volkshochschulen, Kunstschulen und Musikschulen harmonisch in die bestehende Nutzungsstruktur der Kulturbrauerei ein.

Im Teilgebiet **SO1** sollen gemäß der textlichen Festsetzung 2 außerdem folgende **Hauptnutzungen** zugelassen werden:

- **Discotheken, Musikclubs, Tanzcafés,**
- **Lichtspieltheater,**
- **Veranstaltungs- und Versammlungsstätten.**

Diskotheiken sind kein Begriff der Baunutzungsverordnung. Sie fallen begrifflich unter die in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Vergnügungsstätten und werden üblicherweise in Kerngebieten verortet. Entsprechend hat das Bundesverwaltungsgericht zur Frage der Kerngebietstypik von Diskotheken allgemein auf folgende Merkmale verwiesen, die auch bei der Beurteilung der Auswirkungen zu prüfen sind: „Kennzeichnende Merkmale sind bei einer Diskothek [...] die Raumgröße, die Größe der Tanzfläche und die Zahl der Besucherplätze. Außerdem können der mit jeder Vergnügungsstätte typischerweise verbundene Zu- und Abgangsverkehr und die damit ausgelösten Geräusch- und sonstigen Immissionen als weitere Merkmale geeignet sein, eine Vergnügungsstätte als ‚kernegebietstypisch‘ zu qualifizieren.“⁵

Auch **Tanzcafé** ist kein Begriff der Baunutzungsverordnung. Im Gegensatz zu Diskotheken wird in Tanzcafés nur zu bestimmter Zeit Gelegenheit zum Tanz geboten. Tanzcafés fallen damit in der Regel unter die Begriffsgruppe der Schank- und Speisewirtschaften. Falls die Tanzveranstaltungen die Nutzung wesentlich prägen und dem Getränke- und Speiseangebot lediglich untergeordnete, ergänzende Funktion zukommt, handelt es sich um Vergnügungsstätten.⁶

⁵ vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.11.1990 - 4 B 162.90 -, in Juris abrufbar

⁶ vgl. Hornmann in BeckOK, Spannowsky/Hornmann/Kämper, BauNVO, § 4 Rn. 56-64.1, 2024

Mit dem Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsgesetzes ist beabsichtigt, die Nutzungsart „**Musikclub**“ neu in die §§ 4a, 5, 6, 6a, 7, 8 und 9 der Baunutzungsverordnung beziehungsweise Gebiete für Musikclubs als Sonstige Sondergebiete aufzunehmen. Unter den Oberbegriff „Musikclubs“ fallen unter anderem Clubs und Live-Musikspielstätten. Ähnliche und damit städtebaulich vergleichbar zu beurteilende Nutzungsarten wie Diskotheken können je nach den Umständen des Einzelfalls ebenfalls einbezogen werden.

„Mit der vorgeschlagenen Änderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Musikclubs vielfach ein wichtiges Element des kulturellen Lebens sind und daher einen kulturellen Bezug aufweisen. Sie können erhebliche Anziehungskraft für ein größeres, gegebenenfalls internationales Publikum und jüngere Arbeitskräfte entfalten. Zugleich sind sie als Auftritts- und Vermarktungsplattform ein wichtiger Baustein in der Wertschöpfungskette der Musikwirtschaft. [...] (so die Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 23. März 2022, Einleitung).“⁷

Die Verwendung des eigenständigen Nutzungsbegriffs „Musikclubs“ erfolgt hier im Hinblick auf die geplante Änderung der Baunutzungsverordnung, wonach vorgesehen ist, Musikclubs – abhängig von ihrer Größe – sowohl im Urbanen Gebiet als auch im Sonstigen Sondergebiet als eigene Flächenkategorie zuzulassen. Die Herausstellung als eigenständige Nutzungsart soll die positiven städtebaulichen Effekte von Musikclubs in Abgrenzung zu Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokalen oder Sexkinos deutlich hervorheben.

Lichtspieltheater beziehungsweise Kinos werden ebenfalls als Vergnügungsstätten eingestuft. Großkinos mit oft weit mehr als 1.000 Sitzplätzen, wie hier vorhanden, werden wegen ihrer städtebaulichen Auswirkungen als kerngebietstypische Vergnügungsstätten angesehen. Ein Gericht musste sich bisher allerdings nicht näher mit der Abgrenzung zu den Anlagen für kulturelle Zwecke befassen. Im Schrifttum wird verbreitet die Abgrenzung nach dem Betriebskonzept vorgenommen, das von der Programmgestaltung bestimmt wird. Lichtspielhäuser mit einer ein allgemeines Publikum ansprechenden „normalen“

⁷ vgl. Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baugb-upgrade/baugb-upgrade.html>; letzter Zugriff 24.04.2026

Programmgestaltung sind danach Anlagen für kulturelle Zwecke, Sex-Kinos dagegen Vergnügungsstätten. Herkömmliche Kinos ähneln in ihren städtebaulichen Auswirkungen trotz der größeren Anzahl von Vorstellungen und des späteren Betriebsschlusses eher Theatern und Konzerthallen als Nachtklokalen und Diskotheken. Zur Qualifikation von Großkinos ist die Größe der Anlage allein nicht ausschlaggebend. Es müssen betriebliche Besonderheiten hinzutreten, die auf eine Vergnügungsstätte hindeuten.⁸

In den **Teilgebieten SO1** befinden sich der Franz Club (Gebäude 1, siehe Abbildung 2), der Soda Club, Club 23 (Gebäude 4, siehe Abbildung 2), die Alte Kantine und das Kesselhaus (Gebäude 9, siehe Abbildung 2). In diesen Einrichtungen finden regelmäßig Tanz- und Live-Musikveranstaltungen statt. Es handelt es sich um langjährige Bestandsnutzungen, die den Charakter der Kulturbrauerei entscheidend geprägt haben und wesentlich zur Entwicklung, Attraktivität sowie zum Bekanntheitsgrad der Kulturbrauerei beigetragen haben. Der Betrieb von **Diskotheken, Musikclubs und Tanzcafés** soll in den **Teilgebieten SO1** auch künftig planungsrechtlich **zulässig** sein (textliche Festsetzung 2). Durch die geplante Sicherung soll einer Verdrängung von derartigen Nutzungen aus der Innenstadt an den Stadtrand entgegengewirkt werden. In den Teilgebieten SO2 und SO3 werden hingegen Diskotheken, Musikclubs und Tanzcafés nicht zugelassen, um ein Ungleichgewicht in der Nutzungsmischung sowie negative Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

In den **Teilgebieten SO1** sind zusätzlich **Lichtspieltheater zulässig** (textliche Festsetzung 2). Im Kreuzungsbereich Knaackstraße / Sredzkistraße befindet sich das Kino in der Kulturbrauerei, das mit acht Sälen und rund 1.500 Plätzen als Großkino einzustufen ist und zu den Berliner Premierenkinos zählt. Als für den bestehenden und angestrebten Nutzungsmix der Kulturbrauerei zentrale Einrichtung soll das Kino auch künftig planungsrechtlich zulässig bleiben. Neben Kinofilmen bietet es ein vielseitiges Programm und trägt maßgeblich zur Attraktivität der Kulturbrauerei sowie des umliegenden Stadtteils bei.

Die Diskotheken, Clubs sowie das Großkino beziehungsweise Lichtspieltheater sind bedeutende Frequenzbringer und schaffen auch für andere Nutzungen wirtschaftliche Vorteile, etwa für das Reise- und Hotelgewerbe sowie den Einzelhandel. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen soll den Spielraum für eine wirtschaftlich tragfähige Mischung erhöhen und

⁸ vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 49-50, 2019

zugleich den Erhalt der Kulturbrauerei in ihrer Vielfalt für den Bezirk Pankow und den Ortsteil Prenzlauer Berg sichern.

Durch Eintragung im Baulastenverzeichnis ist sichergestellt, dass über das vorhandene Kino und die ansässigen Clubs / Diskotheken hinaus keine weiteren Filmtheater und Diskotheken angesiedelt werden können. Damit ist bereits gegenwärtig ausgeschlossen, dass sich die Kulturbrauerei zu einem überwiegenden Vergnügungsstandort entwickelt. Auch die weitere Ansiedlung von Diskotheken innerhalb der Teilgebiete SO1 ist damit ausgeschlossen.

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Bereiche, in denen Lichtspieltheater, Musikclubs, Diskotheken und Tanzcafés zulässig sind, im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt. Diese räumliche Begrenzung gewährleistet, dass die benannten Nutzungen auch künftig so integriert werden, dass ihre Auswirkungen gezielt gesteuert und abgepuffert werden können, indem die Abstände zu den angrenzenden Wohngebäuden nicht verringert werden.

In den **Teilgebieten SO1** werden durch die textliche Festsetzung 2 ergänzend **Räume für Veranstaltungen und Versammlungen zugelassen**.

Im Gebäude 11, Palais, werden Räume für Veranstaltungen und Versammlungen, wie Gala, Bankett, Tagungen und Konferenzen, Special Events und Privatveranstaltungen, angeboten. Daneben stellen die Betreiberin der Kinosäle sowie die Betreiber des Kessel- und Maschinenhauses und des Soda-Clubs ihre Räumlichkeiten für weitere Veranstaltungen, wie beispielsweise Tagungen, Betriebsversammlungen, Events, Bühnenshows, TV-Produktionen zur Verfügung. In den Teilgebieten SO1 sollen daher Räume für Veranstaltungen und Versammlungen allgemein zulässig sein. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die sich gut in das vorhandene Umfeld einfügen und von der modernen Technik und den flexiblen Räumen am jeweiligen Standort profitieren. Sie stellen eine wichtige Ergänzung für die ansässigen Betriebe dar, um die vorhandenen Räumlichkeiten über den Tageszeitraum besser auszunutzen. Mit der Bereitstellung von Räumen für Veranstaltungen kann dem Profil der Kulturbrauerei entsprochen und Perspektiven gesichert werden.

Mit der textlichen Festsetzung 3 sollen im **Teilgebiet SO2** auch **großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen** werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesem

Teilgebiet dient dem Planungsziel, die standortgerechte Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Im Gebäude 12 befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten für die Nahversorgung. Die Netto-Verkaufsfläche beträgt rund 1.400 m². Der vorhandene großflächige Nahversorger ist zu einem festen Bestandteil des Gesamtkonzeptes der Kulturbrauerei geworden und trägt zur Ausgestaltung des belebten Areals und einer Verknüpfung mit den anderen Angeboten bei. Der großflächige Einzelhandel soll, analog dem Bestand, weiterhin ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichtet sein und eine qualitätsvolle Grundversorgung der umliegenden Quartiere gewährleisten.

Der nächste deutlich kleinere Lebensmittelmarkt befindet sich in rund 500 Meter Entfernung am Kollwitzplatz. Negative Auswirkungen aufgrund Art, Lage und Umfang, die sich nachteilig auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, sind weiterhin nicht zu erwarten. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-94E liegen gemäß dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Schönhauser Allee“. Bereits im Zusammenhang mit der erteilten Baugenehmigung für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb wurde eingeschätzt, dass eine Zentrenschädlichkeit gemäß § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch nicht zu befürchten ist. Als allgemeines Ziel für die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums wurde aufgrund der guten quantitativen Verkaufsflächen- und Sortimentsausstattung die vorrangige Fokussierung auf eine Sicherung beziehungsweise angepasste Erweiterung des Einzelhandelsangebots festgelegt. In Zentrenbereichen ist großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten regelmäßig zulässig.

Ergänzend sind innerhalb der Teilfläche SO2 weitere Einzelhandelsflächen, ohne Sortimentsbeschränkung, im Gebäude 2 zulässig. Die Grundfläche von Gebäude 2 beträgt im ersten Vollgeschoss rund 400 m², die zusätzliche Verkaufsfläche entsprechend rund 250-300 m².

Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß textlicher Festsetzung 3 **ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig** sein. Damit soll eine Ausdehnung der Einzelhandelsnutzung auf die oberen Vollgeschosse verhindert werden. Eine bauliche Erweiterung der Gebäudegrundflächen ist aufgrund des Denkmalschutzes absehbar ausgeschlossen. Die zulässige Geschossfläche für Einzelhandel im Sondergebiet SO2 beträgt somit insgesamt rund 2.300 m².

In den Teilgebieten SO1 und SO3 werden Einzelhandelsbetriebe nicht ausdrücklich zugelassen. Kleinere Flächen könnten realisiert werden, sofern sie unter die ausnahmsweise zulässigen „sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ fallen.

Es entspricht nicht der Zielsetzung des Bebauungsplans, weitere Einzelhandelsflächen größeren Umfangs zuzulassen. Eine größere Nachfrage würde insgesamt das Angebot an Flächen für die bevorzugten Nutzungen – Kultur und Freizeit – einschränken und das Bodenpreisniveau am Standort erhöhen. Obwohl die Flächen in der Kulturbrauerei dem Stadtteilzentrum zugeordnet sind, liegt der Fokus auf der Sicherung des bestehenden Einzelhandelsangebots und dessen behutsamer Erweiterung. Das Stadtteilzentrum stellt bereits heute das mit Abstand größte Verkaufsflächenangebot im Bezirk dar.

In der textlichen Festsetzung 4 wird geregelt, welche **Sortimente im großflächigen Einzelhandel** zulässig sind, um der in der textlichen Festsetzung 3 definierten Zweckbestimmung zu entsprechen. Die Festlegung des Warensortiments auf **zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung** orientiert sich am Bestand. Nahversorgung meint die Bereitstellung von Gütern des täglichen oder kurzfristigen Bedarfs. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf Sortimente der Nahversorgung gewährleistet eine bedarfsgerechte, fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung und verfolgt zudem das städtebauliche Ziel, die Funktionsfähigkeit und städtebauliche Qualität des Stadtteilzentrums nachhaltig zu sichern.

Die in der textlichen Festsetzung 4 benannten Warengruppen für die Nahversorgung werden unter Anwendung der Sortimentsliste in Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel), Amtsblatt für Berlin vom 17.01.2020, festgelegt.

Mit Satz 2 der textlichen Festsetzung 4 sollen auf **10 Prozent der Verkaufsfläche Randsortimente zugelassen** werden. Hierdurch werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler, ihr Warenangebot in gewissem Umfang zu erweitern und handelsüblich abrunden, angemessen berücksichtigt. Eine weitergehende Differenzierung der Randsortimente ist nicht erforderlich, da sich bereits aus der Einteilung, 90 Prozent Kernsortiment und 10 Prozent Randsortiment, eine flächenmäßig deutliche Unterordnung und Begrenzung des Randsortiments ergibt und negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten,

beispielsweise Fahrräder, Sport- und Campingartikel, und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise Wohnmöbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, sollen im Sonstigen Sondergebiet zum Schutz des kleinteiligen Einzelhandels mit kleinen Verkaufsflächen in den gewachsenen Einkaufsstraßen Schönhauser Allee, Kastanienallee, Danziger Straße und Stargarder Straße nicht zugelassen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten entfalten aufgrund ihrer Angebotsbreite und Anziehungskraft regelmäßig Umlenkungseffekte auf bestehende kleinteilige Strukturen. Die damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Identität, die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmischung stehen den Zielsetzungen für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Schönhauser Allee entgegen. Großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind aufgrund ihrer typischerweise autoorientierten Erschließung nicht mit den räumlichen und funktionalen Anforderungen des Standortes in Einklang zu bringen. Nutzungen, die mit einer erheblichen Verkehrszunahme in der Sredzkistraße (Zufahrt Tiefgarage) verbunden sind, sollen hier ausgeschlossen werden. Der Fokus für die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums liegt auf der Sicherung des Bestands und einer maßvollen Erweiterung.

Für Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit erfolgt keine Sortimentsbeschränkung, da von ihnen nicht die gleichen Wirkungen ausgehen, wie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

In den **Teilgebieten SO2 und SO3** des Sonstigen Sondergebietes sollen **Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft** allgemein zulässig sein (textliche Festsetzungen 3 und 5).

„Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft“ sind keine Begriffsgruppe der Baunutzungsverordnung. Im Münchener Anwaltshandbuch Urheber- und Medienrecht von 2023 wurde ausgeführt, dass „die Kultur unabhängig (ist) und sich nicht an marktwirtschaftlichen Prinzipien messen lassen muss. Gleichwohl hat Kultur auch eine wirtschaftliche Dimension und stellt eine Möglichkeit der Einkommenserzielung dar. An der Schnittstelle von Kultur- und Wirtschaftspolitik ist das Thema Kultur- und Kreativwirtschaft angesiedelt. ... Eine von der Wirtschaftsministerkonferenz der Länder vorgeschlagene Definition benennt zwei Merkmale der Kultur- und Kreativwirtschaft: Zum einen muss die Tätigkeit (überwiegend) erwerbswirtschaftlich erfolgen, zum anderen muss sie sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung oder Verbreitung von kulturellen beziehungsweise kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Diese Definition, namentlich die Begrenzung auf den erwerbswirtschaftlichen Bereich, erscheint zweckmäßig. Zwar hat auch der Non-Profit-Bereich eine wirtschaftliche Bedeutung und eine finanzielle Dimension. Ohne eine Begrenzung auf den

erwerbswirtschaftlichen Bereich müsste aber praktisch der gesamte Kulturbereich zur Kulturwirtschaft gezählt werden, da es überall eine finanzielle Dimension gibt. Zur (erwerbswirtschaftlichen) Kulturwirtschaft zählen gemäß einem Leitfadens der Wirtschaftsministerkonferenz die Teilmärkte Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt und Software- / Games-Industrie. ...“⁹

Die Teilmärkte umfassen folgende Einzelnutzungen. Die Aufzählung erfolgt beispielhaft:

- Musikwirtschaft: Musikverlage, Tonträgerhersteller, Konzertagenturen,
- Buchmarkt: Verlage, Buchhandel, Übersetzer,
- Kunstmarkt: Galerien, Kunsthandel,
- Filmwirtschaft: Film-, Fernsehproduktion, Filmverleih,
- Rundfunkwirtschaft: Private Hör- und Rundfunkanstalten
- Darstellende Künste: Privatbühnen, Artistik,
- Designwirtschaft: Produkt-, Kommunikations-, Grafikdesign,
- Architekturmarkt: Architekturbüros,
- Werbemarkt: Werbeagenturen, Werbungsmakler,
- Software- / Gamesindustrie: Entwicklung von Computerspielen und Unterhaltungssoftware, Webportale.

Durch die Privilegierung von Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft in den Teilgebieten SO2 und SO3 gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben soll sichergestellt werden, dass sich in den Sondergebieten solche Nutzungen ansiedeln, die geeignet sind mit den vorhandenen Nutzungen am Standort zu kooperieren. Die Verbindung von Anlagen für kulturelle Zwecke und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft hat das Potenzial, das Profil der Kulturbrauerei zu schärfen und den Standort zu einem gesellschaftlich offenen Ort für unterschiedliche Nutzergruppen weiterzuentwickeln. Gleichzeitig soll die bestehende Struktur erhalten und Synergien der einzelnen Nutzungen untereinander unterstützt werden.

Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft sollen in den Teilgebieten, in denen Nutzungsspielräume bestehen (SO3) beziehungsweise in Gebieten, die bereits durch entsprechende Nutzungen geprägt sind (SO2), grundsätzlich zulässig sein. Die Teilgebiete SO2 und SO3 sollen unter anderem vorwiegend der Unterbringung von Betrieben der Kultur-

⁹ vgl. Hahne / Witzel, Münchener Anwaltshandbuch Urheber- und Medienrecht, Kulturförderung und Steuerrecht, 3. Auflage 2023, § 32 Kulturförderung, Raue/Hegemann, Rn. 70-77

und Kreativwirtschaft vorbehalten sein, um ein ausreichendes Flächenangebot, entsprechende Synergien und den besonderen Charakter der Kulturbrauerei nachhaltig zu sichern und vor Verdrängungsdruck, etwa durch Systemgastronomie und / oder Büro- und Dienstleistungsnutzungen, zu schützen.

In den Teilgebieten SO1, die bereits durch andere Hauptnutzungen wesentlich vorgeprägt sind, sollen Einzelbetriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft hingegen nur nach einer Einzelfallprüfung über die ausnahmsweise Zulässigkeit „nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe“ oder „freiberuflich ausgeübte Kulturberufe“ zugelassen werden.

Die erwerbswirtschaftliche Kultur- und Kreativwirtschaft ist durch einen hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen gekennzeichnet, insbesondere in den Teilmärkten Werbung, Software / Game, Architektur, Design. Ohne eine entsprechende planerische Begrenzung ist nicht auszuschließen, dass sich Nutzungen der Teilmärkte Werbung, Software / Game, Architektur, Design in erheblichem Umfang ansiedeln und den Standort der Kulturbrauerei schrittweise in Richtung eines „gewöhnlichen“ Bürostandes transformieren. Eine solche Entwicklung widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen für die Teilgebiete SO1. Eine übermäßige Zunahme von Büronutzungen (auch mit kreativem Schwerpunkt) könnte die bestehende Nutzungsvielfalt beeinträchtigen, die Durchmischung sowohl in den Teilgebieten SO1 als auch im Sonstigen Sondergebiet insgesamt reduzieren und potenziell zu einer funktionalen Verengung und einer Verdrängung anderer prägender oder erwünschter Nutzungen führen.

Die Einzelfallprüfung ermöglicht es, eine ausgewogene funktionale Mischung im flächenmäßig größten Teilgebiet zu erhalten und die städtebauliche Entwicklung langfristig flexibel und verträglich zu steuern. (Zu den Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben siehe nachfolgend.)

Einschränkend in Bezug auf die zuvor genannten zulässigen Nutzungen ist zu beachten, dass Nutzungen und Anlagen gemäß § 15 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Einzelfall unzulässig sein können, wenn sie aufgrund von Lärm oder der Beeinträchtigung der Nachtruhe zu Störungen der benachbarten Wohnnutzungen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs führen. Da das Spektrum der genannten Anlagen und Nutzungen sehr breit gefächert ist, ist die Verträglichkeit im nachgelagerten Verfahren stets für das konkrete Vorhaben nachzuweisen. Da es sich hierbei um Sondernutzungen handelt und das gesamte Gelände der Kulturbrauerei einschließlich der angrenzenden Teilflächen im Urbanen Gebiet einem Denkmalsbereich zugeordnet ist, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sowohl Nutzungsänderungen als auch Umbauten einer Genehmigung bedürfen.

In den **Teilgebieten SO1, SO2 und SO3** des Sonstigen Sondergebietes sollen **Schank- und Speisewirtschaften** nur **ausnahmsweise zugelassen werden** (textliche Festsetzungen 2, 3 und 5). Schank- und Speisewirtschaften fallen auch unter den allgemeinen Begriff „Gewerbebetrieb“ sollen hier zur Klarstellung aber explizit geregelt werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit wird sichergestellt, dass für die Besuchenden der Kulturbrauerei ein gastronomisches Angebot im historischen Bestand und im Kontext der bestehenden Nutzungsmischung aus Kultur, Freizeit und Kreativwirtschaft bereitsteht. Gastronomische Angebote können eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Ergänzung sonstiger Nutzungen darstellen. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit gestattet zugleich möglichen Verdrängungseffekten durch ein Überhandnehmen von Schank- und Speisewirtschaften und gebietsuntypischen Angeboten wie zum Beispiel Systemgastronomie entgegenzuwirken. Die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften könnte neben den vorgenannten möglichen Verdrängungseffekten gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung auch zu einer stärkeren Geräuschbelastung führen, etwa durch höhere Besucherfrequenzen und ein anderes Besucherverhalten. Insofern werden insbesondere die Art der Gastronomie, Größe, Betriebszeiten, mit oder ohne Außengastronomie von Relevanz für deren Zulässigkeit sein.

Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sollen durch die textlichen Festsetzungen 2, 3 und 5 **ausnahmsweise** in den **Teilgebieten SO1, SO2 und SO3 zugelassen werden**. Durch die Regelung wird eine gezielte Steuerung der Nutzungsentwicklung ermöglicht, die auf die Sicherung und Weiterentwicklung der standort-spezifischen Prägung ausgerichtet ist.

Von der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll insbesondere Gebrauch gemacht werden, wenn ein positiver Bezug zu den allgemein zulässigen und den Gebietscharakter definierenden Nutzungen des Teilgebietes „Kultur, Freizeit und Kreativwirtschaft“ hergestellt werden kann. Nutzungen, die zur Belebung Vernetzung und Profilierung des Standortes beitragen, sind ausdrücklich erwünscht. Beispielhaft seien der am Standort ansässige Fahrradverleih, welcher geführte Radtouren zu verschiedenen Berliner Sehenswürdigkeiten anbietet sowie das Tourist Information Center tic, welches insbesondere Kulturmarketing betreibt, genannt. Auch kleinere Handwerksbetriebe, wie beispielsweise eine Schneiderei, zählen zu den kreativen Nutzungen, die zu einer Ergänzung des Standortes beitragen.

Ist bereits im Antragsverfahren absehbar, dass die geplante Nutzung ohne nennenswerten Bezug oder Austausch mit der Nachbarschaft erfolgt, nur geringe Interaktion mit anderen

Nutzungen entfaltet und dadurch die funktionale Nutzungsmischung am Standort geschwächt werden könnte, soll eine Ausnahmegenehmigung nicht erteilt werden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn einzelne Nutzungen flächenmäßig überproportional dominieren, gleichzeitig jedoch nur wenige Beschäftigte aufweisen und dadurch die wechselseitige Ergänzung und Belebung des Standorts verloren geht.

Insbesondere in den Teilgebieten SO2 und SO3, in denen Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft allgemein zulässig sind, sind mögliche Bauanfragen – insbesondere für sonstige Büronutzungen – einer kritischen Einzelfallprüfung zu unterziehen. Dabei ist zu prüfen, ob sonstige, nicht der Kultur- und Kreativwirtschaft zuzurechnende oder dienende Büronutzungen die bestehende Nutzungsmischung am Standort weiter gefährden würden. Die Flächeninanspruchnahme durch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sollte in den jeweiligen Teilgebieten klar untergeordnet bleiben. Als „untergeordnet“ kann im Regelfall ein Anteil von rund 10 Prozent der Geschossfläche des jeweiligen Gebiets angesehen werden.

Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen, insbesondere Büronutzungen ohne kreativen Bezug, soll die langjährig etablierte Mischung gestärkt, die Flächenangebote für Nutzungen, die am Bodenmarkt weniger renditestark, für die Versorgung der Bevölkerung aber unverzichtbar sind, abgesichert werden.

Im Teilgebiet SO3 des Sondergebiets befindet sich das ehemalige Kinderheim (Gebäude 10), das wiederaufgebaut und um drei Geschosse aufgestockt werden könnte. Eine Büronutzung mit Bezug zur Kultur- und Kreativwirtschaft an diesem Standort stellt zu den direkt angrenzenden Wohnungen auf den Grundstücken Schönhauser Allee 39A-41 eine das Wohnen nicht störende Nutzung dar und ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

Unter die sonstigen Gewerbebetriebe fallen auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und Läden. Von einer Ausnahme soll hier insbesondere Gebrauch gemacht werden, wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt, die einem nicht störenden Gewerbebetrieb und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft zugehörig sind. Der sogenannte „Werksverkauf“ kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion beziehungsweise Produkte, die dem Betrieb zugehörig sind, in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der Betriebe und liegt deshalb zugleich im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders zu bewerten als sonstiger Einzelhandel. Die Verkaufsfläche muss dem

entsprechenden Betrieb vom Umfang deutlich untergeordnet sein. Als „untergeordnet“ wird im Regelfall ein Anteil von rund 10 Prozent angesehen.

In den **Teilgebieten SO1** des Sonstigen Sondergebietes sollen ergänzend zu den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben **freiberuflich ausgeübte Kulturberufe ausnahmsweise zugelassen** werden (textliche Festsetzung 2). Nicht alle Tätigkeiten der Kultur- und Kreativwirtschaft zählen zu den gewerblichen oder handwerklichen Tätigkeiten. Manche Tätigkeiten im Kreativbereich zählen zu den freien Berufen. Der Begriff des freien Berufs ist weder in der Baunutzungsverordnung, noch im Baugesetzbuch für den Bereich des Bauplanungsrechts definiert. Zur Beurteilung kann § 1 Absatz 2 Partnerschaftsgesellschaftsgesetz herangezogen werden. Dort heißt es: “Die Freien Berufe haben im Allgemeinen auf der Grundlage besonderer beruflicher Qualifikation oder schöpferischer Begabung die persönliche, eigenverantwortliche und fachlich unabhängige Erbringung von Dienstleistungen höherer Art im Interesse der Auftraggeber und der Allgemeinheit zum Inhalt.“

In Anlehnung an § 1 Absatz 2 Satz Partnerschaftsgesellschaftsgesetz und § 18 Absatz 1 Einkommensteuergesetz lassen sich die freien Berufe nach der allgemeinen Kommentierung zu § 13 Gebäude und Räume für freie Berufe thematisch in vier Berufsgruppen unterteilt: heilkundliche Berufe, Kulturberufe, rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe sowie technische und naturwissenschaftliche Berufe.

Im Sinne der angestrebten Ergänzung der Hauptnutzungen und um spätere Unklarheiten im Genehmigungsverfahren zu vermeiden, sollen in den Teilgebieten SO1 ausnahmsweise die freiberuflich ausgeübten Kulturberufe zugelassen werden. In dieser Berufsgruppe sind: „... insbesondere die pädagogischen, publizistischen, künstlerischen und übersetzenden Tätigkeiten zusammengefasst. Erfasst sind insbesondere die freien Schriftsteller, Musiker, Komponisten (...), darstellenden oder bildenden Künstler (...), Designer (...), Fotografen, Journalisten, Bildberichterstatter, Erzieher und Pädagogen wie Tanz-, Musik-, Nachhilfelehrer, insbesondere bei Einzelunterricht, Museumspädagogen, Filmhersteller, Tontechniker (...), Event-Manager, Dolmetscher, Übersetzer und freie Wissenschaftler.“¹⁰ Die Nennung stellt keine abschließende Aufzählung dar.

Freiberuflich ausgeübte Kulturbetriebe weisen einen hinreichend engen funktionalen und inhaltlichen Bezug der Zweckbestimmung „Kultur und Freizeit“ auf und sind geeignet, die

¹⁰ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, BauNVO § 13, Rn. 19

Gebietsprägung zu unterstützen. Die Zulassung erfolgt bewusst nur ausnahmsweise, um im Einzelfall zu prüfen, ob die jeweilige Nutzung nach Art, Umfang und Betriebsweise tatsächlich mit der Zweckbestimmung vereinbar ist und keine städtebaulichen Spannungen hervorruft.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung ist sicherzustellen, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblichen Büronutzungen / Büronutzungen durch freie Berufe und sonstigen gewerblichen Nutzungen erhalten bleibt. Die den freiberuflich ausgeübten Kulturbetrieben zuzurechnenden Nutzungen weisen auch einen hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen auf und bergen somit die Gefahr, dass sich die Gebietsstruktur schleichend in Richtung eines Bürostandortes entwickelt. Eine solche Entwicklung würde der angestrebten funktionalen Mischung widersprechen und die Vielfalt sowie die Nutzungsdynamik des Standortes beeinträchtigen. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Büronutzungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen stellt ein zentrales Ziel dar, um die Funktionsfähigkeit, Lebendigkeit langfristig zu gewährleisten. Weiter wird die Flächengröße der einer angefragten Nutzung ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sein. Der Schwerpunkt soll auf kleinteiligen Nutzungen liegen. Die Inanspruchnahme großer Flächen durch nur eine nutzende Person (zum Beispiel für ein Atelier) entspricht nicht dieser Intention.

Die heilkundlichen Berufe, die rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe sowie die technische und naturwissenschaftliche Berufe sind nicht Bestandteil der ausnahmsweisen Zulässigkeit, da sie kaum funktionale noch inhaltliche Bezüge zur Zweckbestimmung und bisherigen Ausrichtung der Kulturbrauerei aufweisen.

Die Zulässigkeit einer Ausnahme wird sich nicht zuletzt an den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines beantragten Vorhabens orientieren müssen. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung sollen bezogen auf ihren Störgrad ausschließlich Betriebe zugelassen werden, die nicht wesentlich störend und damit auch im angrenzenden Urbanen Gebiet zulässig wären. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Betriebszeiten, Anlieferverkehr, Besucheraufkommen von Bedeutung.

Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im Sonstigen Sondergebiet über einen Zusatz explizit **ausgeschlossen** werden (textliche Festsetzungen 2, 3 und 5). Ferienwohnungen werden gemäß § 13a Baunutzungsverordnung in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gezählt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

fallen ebenfalls in die Nutzungskategorie der nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe. Der Begriff des Beherbergungsbetriebs umfasst beispielsweise Hotels, Pensionen, Hostels und Jugendherbergen. Die Kulturbrauerei stellt einen Touristenmagneten dar. Es liegt also nahe auf dem Areal auch Ferienwohnungen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu realisieren.

Das Gelände mit historischem Gebäudebestand und besonderem Raumcharakter bietet ein besonderes Potenzial für Nutzungen, die auf Offenheit, Teilhabe und öffentliche Zugänglichkeit ausgerichtet sind. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sind demgegenüber primär auf private Inanspruchnahme ausgerichtet. Ihre Zulässigkeit könnte die Kulturbrauerei als Ort für Kultur und Freizeit, für Austausch und Begegnung gefährden. Außerdem soll verhindert werden, dass durch Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nutzungen verdrängt werden, die nicht in der Lage sind, höhere Gewerbemieten zu tragen. Das betrifft oft kulturelle und soziale Einrichtungen, aber auch gewerbliche Nutzungen. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind potenziell geeignet, zu einer Erhöhung des Nutzungsdrucks auch auf die ansässigen Nutzungen und, damit verbunden, zu einer Umstrukturierung des Geländes der Kulturbrauerei beizutragen.

In den **Teilgebieten SO1, SO2 und SO3** sollen **Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig** sein (textliche Festsetzungen 2, 3 und 5). Kleinere und mittlere Sporteinrichtungen befinden sich bereits in mehreren Gebäuden und ergänzen das Freizeitangebot auf dem Gelände der Kulturbrauerei, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Sportanlagen leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität, fördern die soziale Integration, dienen der Gesundheitsvorsorge und bieten Angebote für alle Altersgruppen. Ziel ist es, diese wohnortnahen Sportmöglichkeiten zu sichern und zu erhalten.

Da der Sportanlagenbegriff sowohl hinsichtlich der Anlagen als auch deren Ausgestaltung sehr weit auszulegen ist, soll durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sichergestellt werden, dass nur solche Anlagen zugelassen werden, die dem Gebietscharakter entsprechen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Nutzung mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich ist und sich das Angebot vorrangig an die Bewohnenden im Stadtteil richtet. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke kritisch zusehen, deren Betriebskonzept durch wirtschaftliche Zugangshürden auf eine überwiegend exklusive Nutzung durch einen begrenzten Nutzerkreis ausgerichtet ist, etwa durch selektive Mitgliedschaftssysteme, Einladungsprinzipien oder vergleichbare Zugangsbeschränkungen. Typische Beispiele hierfür sind private Mitglieder-Fitnessclubs /

Boutique-Fitnessstudios mit Aufnahmeverfahren, exklusive Personal-Training-Studios oder Performance-Labs, die nur für einen begrenzten Kundenkreis betrieben werden und / oder exklusive Wellness- und Spa-Clubs. Gemeinsame Merkmale solcher Anlagen sind, dass sie in der Regel nur Mitgliedern, geladenen Gästen oder einem geschlossenen Nutzerkreis zugänglich sind, hohe Aufnahme- und / oder Nutzungsgebühren verlangen, die faktisch zu einer starken Zugangsbeschränkung führen.

Bei der Beurteilung von Anträgen sollte die Sicherung einer allgemein zugänglichen, quartiersbezogenen Infrastruktur für Sport und Freizeit im Vordergrund stehen. Anlagen, deren Nutzung auf einen geschlossenen oder exklusiven Nutzerkreis beschränkt ist, erfüllen diese Versorgungsfunktion regelmäßig nicht und stehen der angestrebten offenen, sozial ausgewogenen und integrativen Standortentwicklung entgegen. Entsprechende Ansiedlungen können einen sogenannten „Trading-up“-Effekt einleiten, bei dem es zu einer sukzessiven Aufwertung des Preisniveaus und zu Verdrängungstendenzen gegenüber bestehenden, niedrighwelligen Nutzungen kommt. Ein solcher Prozess steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen für das Gelände der Kulturbrauerei. Ziel ist vielmehr die Sicherung der Nutzungsmischung, die unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anspricht und keine sozioökonomische Ausrichtung fördert.

Bezogen auf das im Teilgebiet SO2 vorhandene Frauen-Fitnessstudios ist anzumerken, dass dieses nicht bereits deshalb eine „exklusive oder elitäre Nutzung“ im städtebaulichen Sinne darstellt, weil es sich an eine bestimmte Zielgruppe richtet. Maßgeblich für die Bewertung sind vielmehr wirtschaftliche, organisatorische und räumliche Zugangshürden. Frauen-Fitnessstudios (oder Fitnessstudios für andere Zielgruppen) können, trotz einer zielgruppenspezifischen Ausrichtung, einen niederschweligen Zugang bieten, sofern sie zu marktüblichen beziehungsweise nach allgemeinem Rechtsempfinden bezahlbaren Konditionen betrieben werden und eine regelmäßige Nutzung durch einen breiten Querschnitt der angesprochenen Bevölkerungsgruppe ermöglicht wird. In diesem Fall trägt das Angebot zur lokalen Angebotsvielfalt bei und spricht insbesondere Bevölkerungsgruppen an, die herkömmliche Fitnessangebote aus unterschiedlichen Gründen weniger nutzen.

Auch hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme müssen Anlagen für sportliche Zwecke in den einzelnen Teilgebieten jeweils untergeordnet bleiben, um die bestehende Nutzungsmischung aus Kultur, Freizeit und Kreativwirtschaft nicht zu gefährden. Anlagen für sportliche Zwecke, die einen hohen Flächenbedarf bei gleichzeitig geringer Nutzerzahl aufweisen, sind auch dahingehend zu prüfen, ob sie geeignet sind, die Funktionalität der Nutzungsmischung am Standort zu schwächen.

Die vorhandenen Sportnutzungen auf dem Gelände sind mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar.

In den **Teilgebieten SO1, SO2 und SO3** des Sonstigen Sondergebietes sollen **ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke zulässig** sein (textliche Festsetzungen 2, 3 und 5). Zu den Anlagen für soziale Zwecke, die im Sonstigen Sondergebiet zulässig sein sollen, zählen Beratungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten sowie sonstige Begegnungsstätten. Bisher existieren in der Kulturbrauerei keine Anlagen für soziale Zwecke. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit soll das Nutzungsspektrum erweitert werden. Hier bieten sich zum Beispiel Angebote wie Familien- oder Stadtteilzentren an, um den derzeitigen Bedarf aus den angrenzenden Wohnquartieren abzudecken. Seit dem 01.01.2022 hat Berlin ein Familienförderungsgesetz. Ziel ist es, Angebote zur Unterstützung, Stärkung und Beteiligung von Eltern sowie Familien gesetzlich festzuschreiben, dass in Zukunft bedarfsgerechte Angebote nach einheitlichen Qualitätsstandards in ganz Berlin vorgehalten werden können. Beide Angebote sind auf Ebene der Bezirksregion nicht oder nicht ausreichend vorhanden.

Nicht zulässig sollen **jegliche Formen wohnähnlicher Unterkünfte** – wie beispielsweise Obdachlosenheime, Flüchtlingsunterkünfte oder betreute Wohnformen – sein. In die textlichen Festsetzungen 2, 3 und 5 wird hierzu ein entsprechender Zusatz aufgenommen. Die Nennung in den textlichen Festsetzungen stellt dabei keine abschließende Aufzählung wohnähnlicher Nutzungen dar.

Wohnähnliche Nutzungen sind mit dem angestrebten Nutzungsprofil der Kulturbrauerei nicht vereinbar. Sie führen regelmäßig zu Nutzungskonflikten, die in der Regel zulasten der ansässigen kulturellen und freizeitbezogenen Nutzungen gehen. Dies gefährdet nicht nur deren Bestand, sondern auch die funktionale Vielfalt und Nutzungsmischung, die den lebendigen und offenen Charakter des Standorts prägt. Bereits heute besteht für kulturelle Nutzungen, Freizeitnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften eine erhöhte Verpflichtung zur Lärminderung. Weitere Einschränkungen, die zu einer Schwächung dieser Nutzungen führen könnten, sollen im Sinne einer vorausschauenden, funktional abgestimmten Planung vermieden werden. Ziel ist es, ein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungen zueinander sicherzustellen, anstatt sie in Konkurrenz zu setzen.

Hinweis

Die übrigen allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Teilgebieten

- SO1 - Versammlungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, freiberuflich ausgeübte Kulturbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für soziale Zwecke,
- SO2 - Anlagen für kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für soziale Zwecke,
- SO3 - Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für soziale Zwecke

müssen in der Summe den in der Zweckbestimmung benannten Hauptnutzungen

- SO1 - vorwiegende Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke, Discotheken, Musikclubs und Lichtspieltheatern,
- SO2 - vorwiegende Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft,
- SO3 - vorwiegende Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft

untergeordnet bleiben.

Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzung 6

Im Teilgebiet SO1 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Freizeit“ sind innerhalb der Fläche ABCDA Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen bis zu einer Höhe von 57,5 m über NHN zulässig.

Auf den übrigen Flächen im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die umliegenden Wohnquartiere wurde bereits im Jahr 1997 eine Tiefgarage unterhalb der Hofflächen mit Zufahrt von der

Sredzkistraße und Ausfahrt über die Schönhauser Allee errichtet. Bei der durch ein privatwirtschaftliches Unternehmen betriebenen Tiefgarage handelt es sich planungsrechtlich um einen Gewerbebetrieb. Die Tiefgarage dient der Stellplatzversorgung und soll auch zukünftig Bestand haben, solange sie diesem Zweck dient. Die Verträglichkeit wurde im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

Zusätzlich werden zwei Etagen auf einer Teilfläche des Hauses 3 (Fläche ABCDA) als Stellflächen für Kraftfahrzeuge genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Tiefgarage. Zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit erfolgt die Festsetzung durch Festlegung der maximalen Höhe in NHN. Die Oberkante der angrenzenden Hoffläche beträgt rund 52,8 m über NHN, die Oberkante der Fahrbahn Knaackstraße beträgt 50,7 m über NHN.

Auf den übrigen Flächen im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende nicht zulässig. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen in den Hofbereichen ist mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar und steht im Widerspruch zur weiterhin gewünschten öffentlichen Mitnutzung der Hofbereiche. An der Regelung soll daher festgehalten werden.

Die Eigentümerin hat bereits 1998 mit Eintrag in das Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt Nummer 57) zugesichert, mit Ausnahme von 17 Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen, keine oberirdischen Stellplätze zu errichten. Die Aufnahme der Festsetzung in den Bebauungsplan dient der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung unabhängig vom Eintrag in das Baulastenverzeichnis.

IV.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die umliegenden Straßen Danziger Straße, Knaackstraße, Sredzkistraße und Schönhauser Allee werden bis zur jeweiligen Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und sollen ihrer bestehenden Widmung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch planungsrechtlich gesichert werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (siehe Kapitel IV.7.1).

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B, hat in ihrem Antwortschreiben vom 18.10.2021 zur Mitteilung der Planungsabsicht darauf hingewiesen, dass

gemäß § 50 Absatz 4 des Mobilitätsgesetzes die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) systematisch zu fördern und bei allen Planungen, unter anderem auch bei Bauleitplanungen, zu berücksichtigen ist (§ 52 Absatz 6 Mobilitätsgesetz). Da das Gelände der Kulturbrauerei derzeit uneingeschränkt öffentlich zugänglich und durchquerbar ist, sollte diese Durchwegung durch die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Die Anregung wurde geprüft. Die Erreichbarkeit der Gebäude innerhalb des Areals erfordert weiterhin den Zugang der Allgemeinheit über die Hofflächen. Ein öffentlicher Zugang liegt somit auch im Interesse der Eigentümerin. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Auswirkungen ist die Fläche, innerhalb derer ein Gehrecht begründet werden soll, exakt festzulegen. Ein gesteigertes städtebauliches Interesse, ein Gehrecht ausschließlich zur Durchquerung des privaten Grundstücks festzusetzen, lässt sich angesichts der umlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen und des Fehlens wesentlicher Zielorte außerhalb des Grundstücks in der Achse - etwa Haltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs oder öffentliche Spielplätze - nicht begründen. Zudem begründet die Festsetzung eines Gehrechts allein noch kein tatsächliches Nutzungsrecht. Hierfür sind nachfolgend die Begründung beschränkter dinglicher Rechte (Dienstbarkeiten im Sinne der §§ 1018 ff. Bürgerliches Gesetzbuch) oder öffentlich-rechtlicher Baulasten (§ 84 Bauordnung für Berlin) erforderlich. Sollte die Eigentümerin ihre Einwilligung verweigern, wäre zur tatsächlichen Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte ein Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. Baugesetzbuch durchzuführen.

IV.4 Immissionsschutz

IV.4.1 Luftreinhaltung

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. In den Vorranggebieten für die Luftreinhaltung sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen und der damit verbundenen Feinstaubbelastung gesetzt werden.

Textliche Festsetzung 7

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 23a) Baugesetzbuch)

Mit der textlichen Festsetzung 7 soll ein, wenn auch begrenzter Beitrag zum Klimaschutz geleistet und die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden, indem Emissionen und die damit verbundene Feinstaubbelastung eingeschränkt werden. Die Regelung dient dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und dem Schutz einer menschenwürdigen Umgebung.

IV.5 Klimaschutz und Energie

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Der Bebauungsplan 3-94E wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, in welchem nur die Art der baulichen Nutzung geregelt werden soll. Durch die Beibehaltung der Nutzungsmischung sowohl im Urbanen Gebiet als auch im Sonstigen Sondergebiet kann motorisierter Individualverkehr vermieden und so ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die Überbauung mit baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet, eine eventuelle Entsiegelung der Hofbereiche, die Anwendung des Berliner Solargesetzes sowie die Realisierung naturwirksamer Maßnahmen im bebauten Bereich (Biotopflächenfaktor) regelt sich weiterhin über § 34 Baugesetzbuch sowie die denkmalschutzrechtlichen und fachgesetzlichen Bestimmungen. Innerhalb des Urbanen Gebietes ist von einer Umsetzung der Festsetzungen des Landschaftsplans IV-L-3 (Biotopflächenfaktor) auszugehen.

Der Bebauungsplan trifft mit der textlichen Festsetzung 7 Regelungen zu den Brennstoffen mit dem Ziel die Feinstaubbelastung zu senken. Luftschadstoffe haben negative Wirkungen auf Mensch und Umwelt und beeinflussen damit auch direkt und indirekt das Klima.

IV.6 Nachrichtliche Übernahmen

IV.6.1 Denkmale

Die im Geltungsbereich befindlichen Denkmale „Schultheiß-Brauerei“ (Gesamtanlage) und „Vorgarten der Schultheiß-Brauerei mit Einfriedung“ (Gartendenkmal) werden gemäß § 9 Absatz 6 Baugesetzbuch nachrichtlich im Bebauungsplan 3-94E dargestellt.

Weiter werden das Ensemble Kastanienallee, welches unter anderem Teilflächen der Verkehrsflächen Danziger Straße und Schönhauser Allee innerhalb des Geltungsbereichs umfasst sowie die Hochbahnanlage Schönhauser Allee („Magistratsschirm“) nachrichtlich übernommen.

IV.6.2 Bahnflächen U-Bahn

Die Flächen der U-Bahn, soweit diese die Schönhauser Allee überkragen, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan 3-94E als Bahnanlagen übernommen.

IV.6.3 Erhaltungsverordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich innerhalb der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Kollwitzplatz“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg.

IV.6.4 Flächen im Bodenbelastungskataster

Das Grundstück der Kulturbrauerei soll im Plan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet werden. Maßgeblich für eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch ist eine mögliche Umweltgefährdung, sobald aus Sicht der zuständigen Behörde die Erheblichkeitsschwelle erreicht ist.

Im Bebauungsplan müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sein und die Belange des Bodens berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan darf keine Nutzungen ermöglichen, die mit einer vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer nicht vereinbar sind. Das ist hier nicht der Fall.

Nach Aussage des bezirklichen Umweltamtes bestehen bodenschutzrechtlich, sofern keine Eingriffe in den Boden stattfinden, wozu auch Entsiegelungen zählen, keine Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen. Die Flächen im Bereich der Kulturbrauerei sind vollflächig versiegelt. Nachverdichtungen im Sinne von Ergänzungs- oder Anbauten sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zulässig. Bei einer eventuellen Nutzung der Kellergewölbe der Kulturbrauerei bestehen aufgrund der Vornutzung Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch. Eine Nutzung der Kellergewölbe stellt im Hinblick auf mögliche Flächenpotenziale lediglich eine Option dar. Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen nicht. Von einer Gefährdung für die Bevölkerung ist daher nicht auszugehen. Im Falle geplanter Entsiegelungen und / oder einer Nutzung der Kellerräume ist die Bodenschutzbehörde frühzeitig einzubinden.

IV.7 Hinweise

IV.7.1 Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Mit dem Hinweis soll klargestellt werden, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsflächen vornimmt. Auch die Trasse für die Straßenbahn ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Trassen werden mit der Bezeichnung in der Planzeichnung eingetragen.

IV.8 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Urbanes Gebiet	11.440	22,5
Sondergebiet	25.320	49,9
davon Teilgebiete SO1	15.005	29,6
davon Teilgebiet SO2	4.895	9,6
davon Teilgebiet SO3	5.420	10,7
Öffentliche Verkehrsflächen	14.000	27,6
davon Straßenverkehrsflächen	14.000	27,6
Gesamtfläche	50.760	100

Tabelle 1: Flächenbilanz

V Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag wird nicht geschlossen.

VI Verfahren

VI.1 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-94E wird gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die in § 13 Absatz 1 Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung im Sinne des § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch sind gegeben:

- In dem Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich nach Festsetzung des „einfachen Bebauungsplans“ gemäß § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch, in dem nur die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen, im Übrigen weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen richten.
- Der planerische Grundgedanke für die Kulturbrauerei bleibt erhalten und soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gestärkt werden. Auch die Grundzüge der Planung im Urbanen Gebiet werden durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht berührt.
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Durch die Regelung der zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet und im Urbanen Gebiet lässt sich aus den Festsetzungen unmittelbar herleiten, dass auch bei einem Angebots-Bebauungsplan kein vorprüfungspflichtiges oder umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben zulässig ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte in ihrem Antwortschreiben auf die Mitteilung der Planungsabsicht am 29.10.2021 mit, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch vorliegen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt, da dringende Gesamtinteressen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch berührt sind.

VI.2 Verfahren

Verfahrensschritt	Datum beziehungsweise Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Schreiben an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IC, sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung: 30.09.2021 Antwortschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IC: 29.10.2021 Antwortschreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung: 28.10.2021
Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt	22.02.2022 Amtsblattveröffentlichung: 04.03.2022, Seite 550
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch	Zeitraum der Beteiligung: 19.11.2025-23.12.2025
Beschluss zur Änderung des Zusatzes zur Nummerierung des Bebauungsplans (als Teil des Beschlusses zur Offenlage)	
Bezirksamtsbeschluss zur öffentlichen Auslegung	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	Zeitraum der Beteiligung: Amtsblattveröffentlichung:

Verfahrensschritt	Datum beziehungsweise Zeitraum
Bezirksamtsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Abbildung 3: Tabelle der Verfahrensschritte

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch

Die Absicht, den Bebauungsplan 3-94B „Kulturbrauerei“ aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 30.09.2021 gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch mitgeteilt.

Im Rahmen des Antwortschreibens auf die Mitteilung der Planungsabsicht teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IC, am 29.10.2021 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 3-94B aufzustellen, keine Bedenken bestehen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 3-94B berührt erhebliche Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 2 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch zum einen aus verkehrsplanerischer Sicht und zum anderen aufgrund der Funktion der Kulturbrauerei unter anderem als übergeordneter Gemeinbedarfsstandort.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen Danziger Straße und Schönhauser Allee sind dem übergeordneten Straßennetz (Stufe II) zugeordnet. In dem betroffenen Abschnitt der Schönhauser Allee verläuft außerdem die U-Bahn. Zudem verkehrt am nordwestlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs die Straßenbahn teilweise in den vom Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Bereichen. Es wurde eingeschätzt, dass das beabsichtigte Planungsziel zu keiner Beeinträchtigung dieser dringenden Gesamtinteressen führt. Weiter wurde ausgeführt, dass durch die geplante Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Kultur“ dringende Gesamtinteressen Berlins (übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs) berührt, aber nicht beeinträchtigt werden.

Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22.02.2022 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 3-94B „Kulturbrauerei“ beschlossen (Drucksache-Nummer IX-0107/2022). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.03.2022 im Amtsblatt für Berlin, Seite 550. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.

Verzicht auf frühzeitige Beteiligungen

Gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen werden. Hiervon wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.11.2025 wurden 44 von der Planung betroffene Behörden, Ämter sowie sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.12.2025 gebeten. Insgesamt gingen 38 Rückäußerungen ein. 9 Behörden, Ämter und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle nachträglich eingegangenen Äußerungen berücksichtigt.

33 Behörden, Ämter und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise zu ihren Belangen vor, äußerten redaktionelle Hinweise zum Begründungstext und / oder teilten ihre Zustimmung mit. Anregungen und abwägungsrelevante Hinweise äußerten folgende 5 Behörden, Ämter und Träger öffentlicher Belange:

Bezirksamt Pankow von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht wurde angeregt, die Feuerwehrzu- und -durchfahrten von der Sredzkistraße und Knaackstraße sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Zur Sicherung der Anforderungen an den Brandschutz sind Festsetzungen im Bebauungsplan in der Regel nicht erforderlich. Die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen insbesondere nach § 14 sowie §§ 26 bis 38 Bauordnung Berlin gelten uneingeschränkt und sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.

Unabhängig davon, begründet die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan allein diese Rechte nicht. Auch bei Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es nachfolgend der Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten im Sinne der §§ 1018 ff. BGB) oder von öffentlich-rechtlichen Baulasten (§ 84 Bauordnung Berlin). Der Bebauungsplan 3-94E trifft als einfacher Bebauungsplan keine Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und / oder einer Verkürzung der Abstandsflächen nach § 6 Absatz 5 Bauordnung Berlin. Einer differenzierten Auseinandersetzung mit den im Einzelfall dafür und dagegensprechenden städtebaulichen Gründen, unter anderem auch der Aspekt der Gefahrenabwehr (Brandschutz) bei Abstandsflächenunterschreitungen bedarf es daher nicht.

Bezirksamt Pankow von Berlin, Natur- und Umweltamt, Sachgebiet Natur- und Gewässerschutz / Artenschutz

Durch das Natur- und Umweltamt, Sachgebiet Natur- und Gewässerschutz / Artenschutz wurde eingeschätzt, dass durch das Bauvorhaben bau-, anlage- und betriebsbedingt in Biotope eingegriffen wird, die potenzielle Lebensstätten von Tieren und Pflanzen darstellen. Die Erstellung eines Gebäudebrüter-Gutachtens mit entsprechenden Aussagen zum Ausgleich und zur Vermeidung wird daher für erforderlich gehalten.

Der Anregung zur Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen wurde nicht gefolgt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind erforderlich, wenn durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die zu Beeinträchtigungen geschützter Arten führen können. Das ist hier nicht der Fall. Der Bebauungsplan regelt als einfacher Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung. Es ist daher nicht nachvollziehbar, auf welche Bauvorhaben in der Stellungnahme Bezug genommen wird. Die einzige derzeit absehbare größere Baumaßnahme ist der Wiederaufbau des ehemaligen Kinderheims im Blockinnenbereich des Sonstigen Sondergebietes (Haus 10, siehe Abbildung 2) durch Aufstockung um drei Geschosse. Hierfür liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung von Bauvorhaben kommen, da hier nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Im Verfahren der Planaufstellung ist dennoch vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Das ist hier ebenfalls nicht der Fall. Der Bebauungsplan setzt keine Vorhaben fest und überplant dabei zum Beispiel geschützte Lebensstätten in unzulässiger Weise. Detaillierte oder vertiefende Erhebungen zum Artenschutz sind weiterhin dem Genehmigungs- beziehungsweise Zulassungsverfahren vorbehalten. Auf die notwendigen Untersuchungen im Vorfeld von

Fassadenarbeiten sowie Arbeiten, die potenzielle Lebensstätten im Dach- oder Fassadenbereich betreffen, wird im Begründungstext hingewiesen.

Bezirksamt Pankow von Berlin, Natur- und Umweltamt, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten

Der Anregung zur nachrichtlichen Übernahme des Eintrags aus dem Berliner Bodenbelastungskataster für die Sondergebietsfläche in die Planzeichnung wird gefolgt. Auf die erforderliche Einbeziehung des Natur- und Artenschutzes bei Entsiegelungen und / oder Nutzung der Kellerräume wird im Begründungstext hingewiesen.

Bezirksamt Pankow von Berlin, Natur- und Umweltamt, Sachgebiet Immissionsschutz

Durch das Natur- und Umweltamt, Sachgebiet Immissionsschutz, wird Bezug nehmend auf Kapitel III.3.1.2 darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Nutzungen im Sondergebiet der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete sowohl tags- als auch nachts an den Immissionsorten außerhalb des Vorhabengebiets (Knaackstraße, Sredzkistraße) ausgeschöpft beziehungsweise überschritten wird. Daher wäre es sinnvoll, für diese Nutzungen die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets anzusetzen.

Bei den in Kapitel III.3.1.2 benannten Schutzwürdigkeiten handelt es sich um Aussagen aus Nebenbestimmungen / Auflagen im Zusammenhang mit erteilten Bau- und Nutzungsgenehmigungen. Bei einem Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen / Freizeitnutzungen und zum Wohnen dienenden Gebieten, können die für Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Gemengelage) auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Die Einschätzung, ob hier eine Gemengelage vorliegt, obliegt dem Fachamt. Zukünftige Nutzungen müssen sich im Hinblick auf ihren Störgrad an den schutzbedürftigen Nutzungen beziehungsweise an den Anforderungen, die aus der Gemengelage resultieren, orientieren.

Für eine Einbeziehung der angrenzenden Bebauung südlich der Sredzkistraße und östlich der Knaackstraße in den Geltungsbereich fehlt das Planerfordernis. Da der Anteil der Wohnnutzung in den Gebieten deutlich überwiegt, wäre eine Festsetzung als Mischgebiet in einem Bebauungsplan nicht geboten. Zudem ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, um Immissionsschutznormen zu genügen, nicht zulässig.

Bezirksamt Pankow von Berlin, Leitstelle Klimaschutz

Vor dem Hintergrund, der beabsichtigten Klimaneutralität des Landes Berlin bis 2045 ist aus Sicht der Klimaleitstelle eine klimaneutrale Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien zwingend erforderlich.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. § 9 Baugesetzbuch enthält eine abschließende Aufzählung der in einem Angebotsbebauungsplan zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten für eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Infrage kommen hier § 9 Absatz 1 Nummern 23 a) und 23 b) Baugesetzbuch.

Mit § 9 Absatz 1 Nummer 23 a) Baugesetzbuch können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Im Land Berlin werden hierfür vorbelastete Gebiete im Flächennutzungsplan als Vorranggebiete für die Luftreinhaltung dargestellt. Die textliche Festsetzung nach dieser Vorschrift, die auch in den Bebauungsplan 3-94E aufgenommen wird, bezieht sich allein auf die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe, die von einer Vielzahl kleiner Emittenten, zum Beispiel Heizanlagen.

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 b) Baugesetzbuch können Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen zugunsten der Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden. Hierbei ist beachten, dass die Festsetzungsmöglichkeiten nicht dazu führen, dass eine klimaneutrale Art der Wärmeversorgung von den Grundstückseigentümern dann auch genutzt werden muss. Hierfür sind regelmäßig zusätzliche städtebauliche Verträge erforderlich. Bei Bestandsgebieten, wie hier, greift zunächst der Bestandsschutz. Entsprechende Festsetzungen können daher nur Wirksamkeit entfalten, wenn Gebäude neu errichtet oder wesentlich umgebaut werden und dies auch nur nach dem Willen des Grundstückseigentümers. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

Bei der Kulturbrauerei handelt es sich außerdem um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Vor diesem Hintergrund können zum Beispiel gestalterische Belange (Photovoltaik-Anlagen versus Denkmalschutz), der Schutz vor Lärm (Photovoltaik-Anlagen versus Abschirmung von Lärm) im Einzelfall mit Festsetzungen zum Klimaschutz im Konflikt stehen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen aber grundsätzlich einer klimaneutralen Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien nicht entgegen. In Berlin gilt zudem seit dem 01.01.2023 eine Solarpflicht. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Wirtschaft & Politik

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, passive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel Schallschutzfenster, Lüftungssysteme) für neu genehmigte Wohnnutzungen verbindlich vorzusehen, wurde nicht gefolgt. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Flächen für eine weitergehende heranrückende Wohnbebauung sind absehbar nicht vorhanden. Weiter handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur die Art der baulichen Nutzung regelt und nicht die Zulässigkeit einer Neubebauung regelt.

Unabhängig davon ist bei der Planung heranrückender schutzbedürftiger Nutzungen / Wohnbebauung auch im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren regelmäßig zu prüfen, ob es für bereits bestehende gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft durch die neue Nutzung zur erhöhten Rücksichtnahme beziehungsweise betrieblichen Einschränkung kommen kann. Im Bedarfsfall sind entsprechende Maßnahmen nachzuweisen (zum Beispiel Grundrissgestaltungen von Wohnungen, Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“).

Die Anregung, keine zusätzlichen Restriktionen für bestehende Kultur- und Veranstaltungsbetriebe über das genehmigte Maß hinaus vorzusehen, ist dahingehend berücksichtigt, dass bei Nutzungsänderungen im nachgeordneten Verfahren der Nachweis zu erbringen ist, dass die angrenzende Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan sieht für die Bestandsnutzungen keine Festsetzungen über die erteilten Auflagen und Nebenbestimmungen in den Genehmigungen hinaus vor.

Der Anregung, klar definierte Kriterien für ausnahmsweise zulässige gewerbliche Nutzungen mit Bezug zur Kreativwirtschaft (zum Beispiel Showrooms, Manufakturen) festzulegen, kann nicht im gewünschten Umfang gefolgt werden, da das Spektrum der nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sehr breit ist und immer auch weitergehende Kriterien zu beurteilen sind, wie beispielsweise Größe, Betriebszeiten, Lage im Gebiet. Eine klar definierte Eingrenzung im Vorgriff ist daher kaum möglich. Es entspricht auch nicht der Intention ausschließlich Gewerbebetriebe mit Bezug zur Kreativwirtschaft zuzulassen. Ein möglicher Gewerbebetrieb kann gleichermaßen einen kulturellen oder einen Bezug zur Freizeitnutzung aufweisen (wie zum Beispiel der Stadtrundfahrtenveranstalter Berlin on Bike).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat III B 4

Der Anregung aus artenschutzfachlicher Sicht schon im Bebauungsplan konkrete textliche Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sowie zu einer ökologisch angepassten Beleuchtung vorzunehmen, um der Verletzung oder Tötung geschützter Arten

bestmöglich vorzubeugen, wurde nicht gefolgt.

Mit § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch steht ein abschließender Katalog an Festsetzungen für Bebauungspläne zur Verfügung, die zudem daran gebunden sind, dass sie einen bodenrechtlichen Bezug haben und aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Der Katalog enthält keine Festsetzungen, die im Besonderen der Vermeidung von Vogelschlag an Glas dienen und die Beleuchtung regeln. Zur Absicherung bieten sich vertragliche Regelungen an. Im Bebauungsplan 3-94E ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nicht beabsichtigt. Tatsächlich gibt es ein striktes Tötungsverbot bei allen in Europa natürlicherweise vorkommenden Vogelarten in § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz. Nach geltender Rechtsauslegung greift dieses Verbot bei nicht beabsichtigten Tötungen dann, wenn das Tötungsrisiko „signifikant erhöht“ wird. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen (Bestandsbebauung, Denkmalschutz).

Darüber hinaus wurden im Begründungstext die Hinweise der Versorgungsträger, Die Hinweise der Verkehrsbetriebe, die Hinweise zu notwendigen Untersuchungen bezogen auf den Artenschutz, den Bodenschutz bei Neubauten, Umbauten, Anbauten und Umnutzungen sowie sonstigen Eingriffen in den Boden ergänzt. Weiter wurden die Hinweise zu notwendigen Aktualisierungen von Planwerken (Kapitel II.2) berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 16.02.2026 abgeschlossen.

Änderungen im weiteren Verfahren

Darüber hinaus wurden folgende Änderungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung vorgenommen:

- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung als Unterart von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in den Teilgebieten SO1, SO2 und SO3 (textliche Festsetzungen 2, 3 und 5, teilweise neue Nummerierung),
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung, welche die zulässigen Sortimente für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet SO2, mit Ausnahme von 10 Prozent der Verkaufsfläche, auf zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung begrenzt (textliche Festsetzung 4, neu).
- Regelung der zulässigen Stellplatz-, Garagengeschosse innerhalb der Fläche ABCDA mit Bezugnahme zur Höhe über NHN, anstelle über die Anzahl der Vollgeschosse (textliche Festsetzung 6).

Änderung des Zusatzes zur Nummerierung des Bebauungsplans

Der Zusatz „B“ zur Bebauungsplannummer 3-94 wurde im Verfahren durch den Großbuchstaben „E“ ersetzt. Mit der Überarbeitung des Handbuchs der Verbindlichen Bauleitplanung ab 2023 wurde eine vereinfachte Handhabung von Großbuchstaben eingeführt. Einfache Bebauungspläne im Sinne von § 30 Baugesetzbuch sind seitdem mit dem Großbuchstaben „E“ zu versehen. Die Änderung wurde mit dem Bezirksamtsbeschluss zur Offenlage beschlossen.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit dem Bebauungsplan wird in Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums in Teilen neu bestimmt. Es ist daher abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich Beschränkungen des privaten Eigentums erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 Absatz 6 Baugesetzbuch erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Aus den Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange lassen sich gleichfalls Betroffenheiten ableiten.

In die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende **öffentliche Belange** eingestellt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch),
- die Belange der Wirtschaft, das Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Geltungsbereich als Bestandteil eines angemessenen Arbeitsplatzangebotes in der Stadt (§ 1 Absatz 6 Nummer 8a) und c) Baugesetzbuch),
- die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch),
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Baugesetzbuch) und
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan 3-94E soll durch die Beachtung dieser Belange eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten, sicherstellen.

Bei den derzeit erkennbaren **privaten Belangen** handelt es sich im Wesentlichen um

- das Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an der Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 Baugesetzbuch,
- das Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer weitgehenden Bau- und Nutzungsfreiheit sowie der wirtschaftlichen Verwertbarkeit eines Baugrundstücks,
- das Interesse der Mieterinnen und Mieter am Fortbestand ihrer Betriebe, Einrichtungen und Anlagen am Standort zu angemessenen Konditionen,
- der Ausschluss möglicher Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete (insbesondere auch Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter außerhalb des Geltungsbereichs).

Öffentliche Belange

Konflikte im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich insbesondere für die Wohnnutzung im Urbanen Gebiet. Die vorhandene Bebauung befindet sich in unmittelbarer Lage zu den stark frequentierten Hauptverkehrsachsen Schönhauser Allee und Danziger Straße sowie zu den Trassen der U-Bahnlinie U2 und der Straßenbahnlinie M10. Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen ausgelöst. Der Geltungsbereich zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus.

Für die bestehenden Verkehrswege besteht gegenwärtig keine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung von Lärmsanierungsmaßnahmen. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa die Verwendung lärmindernder Fahrbahnbeläge oder eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Schönhauser Allee auf 30 Kilometer/Stunde, Beibehaltung der Höchstgeschwindigkeit von 30 Kilometer/ Stunde auf der Danziger Straße können ausschließlich durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt veranlasst werden. Mit dem Ziel des Bebauungsplans, Erhaltung der Nutzungsmischung, können jedoch wichtige Strategien zur Reduzierung der durch Straßenverkehrslärm ausgelösten Lärmkonflikte berücksichtigt werden, beispielsweise

- Vermeidung von Lärmemissionen durch Verkehrsvermeidung durch die „Stadt der kurzen Wege“,
- Vermeidung von verkehrsbedingten Lärmemissionen durch Sicherung besucherintensiver Nutzungen in Nähe von Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs.

Das Sonstige Sondergebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden. Die Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe existiert bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts, die gegenwärtigen Bestandsnutzungen auf dem Gelände der Kulturbrauerei bestehen bereits seit mehreren Jahrzehnten und prägen zusammen mit der Wohnnutzung die gewachsene Struktur des Baublocks.

Um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden durch die textliche Festsetzung 1 Vergnügungsstätten und Tankstellen, die potenziell störende Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben könnten, im Urbanen Gebiet ausdrücklich ausgeschlossen. Darüber hinaus begrenzen die Gliederung des Sondergebietes sowie die textlichen Festsetzungen 2, 3 und 5 lärm- und/oder besucherintensive Nutzungen weitgehend auf die bestehenden Spielstätten und Standorte. Auf diese Weise soll ein weiteres Heranrücken solcher Nutzungen an die Wohnbebauung gezielt vermieden werden. Durch die textliche Festsetzung 4 werden zusätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Nutzungen aufgrund ihres zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens zum Schutz der benachbarten Bebauung Sredzkistraße ausgeschlossen.

Gemäß Hinweis des Umwelt- und Naturschutzamtes, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten erfolgt die Kennzeichnung des Grundstücks der Kulturbrauerei als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Sonstigen Sondergebiet soll eine Wohnnutzung auch zukünftig nicht zulässig sein. Trotz des angespannten Berliner Wohnungsmarkts wird einer Umnutzung, auch von Teilflächen, zu Wohnzwecken nicht zugelassen. Dem vollständigen Erhalt des Areals zugunsten einer künstlerischen und kreativen sowie Freizeitnutzung wird hier ein Vorrang eingeräumt. Eine neue Wohnnutzung würde die bislang klare funktionale Trennung von Wohn- und Nichtwohngebieten innerhalb des Baublocks aufheben und potenziell Einschränkungen für die bestehenden Betriebe nach sich ziehen.

Mit der Festsetzung der Kulturbrauerei als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Kultur, Freizeit, Kreativwirtschaft (und Einzelhandelsnutzung) wird festgeschrie-

ben, dass das Gebiet vorrangig der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für künstlerische, kulturelle und kreative Zwecke dienen soll. Damit trägt der Bebauungsplan 3-94E in besonderem Maße den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung sowie den sozialen Belangen und den Erfordernissen von Freizeit und Erholung Rechnung.

Neben dem Erhalt der vorhandenen Nutzungen wird durch die Festsetzungen eine Weiterentwicklung des Standorts mit einem vielfältigen Angebot in den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung sowie Freizeit ermöglicht. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungen erlaubt es, Zielgruppen aller Altersstufen anzusprechen und insbesondere die Belange von Familien, Kindern, Jugendlichen und älteren Menschen zu berücksichtigen. Dies entspricht einem grundlegenden kulturpolitischen Ziel des Landes Berlin, mit öffentlich geförderten Kulturangeboten ein breites Publikum zu erreichen.

Auch Musikclubs haben grundsätzlich eine kulturelle Bedeutung, sie sind Orte der Begegnung, ermöglichen den Kontakt zwischen Menschen, laden zum Musik hören, tanzen und feiern ein. Sie haben auch eine Funktion als geschützter Raum für bestimmte Personengruppen. Mit dem vorhandenen Museum, welches durch das Sammeln, Forschen und Ausstellen von Objekten der deutschen Zeitgeschichte wichtige Bildungsaufgaben unter anderem auch für Schulen übernimmt, kann in besonderem Maße den Belangen des Bildungswesens entsprochen werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird insgesamt den sozialen und kulturellen Belangen, der Freizeitgestaltung und Erholung Rechnung getragen.

Darüber hinaus stellen Clubkultur, Kino sowie Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft bedeutende Wirtschaftszweige und wirtschaftliche Standortfaktoren für Berlin dar. Sie prägen das Image der Stadt und tragen wesentlich zur städtischen Attraktivität bei. Gleichzeitig schaffen sie Arbeitsplätze und geben wichtige Impulse für andere Branchen, etwa den Tourismus. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungssicherheit für Beschäftigte im künstlerischen Bereich, die häufig von prekären Arbeitsverhältnissen betroffen sind. Angesichts des steigenden Drucks auf gemischte Quartierslagen und der Verdrängung nicht zahlungskräftiger Akteure kommt der planungsrechtlichen Sicherung solcher Flächen eine zentrale Bedeutung zu. Neben kulturellen Nutzungen sind im Geltungsbereich aber auch weitere gewerbliche Nutzungen zulässig. Der Bebauungsplan trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Die ehemalige Schultheiß-Brauerei ist als denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß § 2 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz Berlin (Objekt-Dokumenten-Nummer 09070261) eingetragen. Die Abgrenzung der Gesamtanlage wird nachrichtlich in den Bebauungsplan

übernommen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung oder zu sonstigen baulichen und technischen Maßnahmen (zum Beispiel gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23b Baugesetzbuch). An-, Um- und Ersatzbauten sind somit weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange zu beurteilen. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf die Baukultur und Denkmalpflege sind nicht zu erwarten. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Festsetzungen gewahrt.

Der Geltungsbereich ist hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen (U-Bahnlinie U2, Straßenbahnlinien M1, M10, M12, Buslinie N2). Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist Voraussetzung für die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Studien zu Standorten der Clubkultur und Kreativwirtschaft verweisen regelmäßig auf die Bedeutung zentraler Lagen und funktional gemischter Strukturen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützen eine städtebauliche Entwicklung, die auf Verkehrsvermeidung und -verringerung abzielt und damit auch positive Klimawirkungen entfaltet. Auch wenn der Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen zum Klimaschutz vorsieht, beispielsweise klimaneutrale Wärmeversorgung, trifft er Regelungen, die der Umsetzung solcher Maßnahmen entgegenstehen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet (siehe hierzu Kapitel VIII.2.1).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans kann den beschlossenen Entwicklungskonzepten, Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040, Wirtschaftsflächenkonzept, Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow sowie dem Konzept Standortprofilierung für die Kulturbrauerei, entsprochen werden.

Private Belange

Interessen der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereichs

Durch die Festsetzung des Areals als Sonstiges Sondergebiet mit den wesentlichen Zweckbestimmungen Kultur, Freizeit, Kreativwirtschaft (und Einzelhandel) sowie den textlichen Festsetzungen 2 bis 5 wird der Kulturbrauerei ein eindeutiges städtebauliches Profil zugewiesen. Zugleich erfolgt eine klare Zuordnung der nach § 34 Baugesetzbuch bislang zulässigen Nutzungen zu einzelnen Teilgebieten im Sonstigen Sondergebiet. Das Spektrum der insgesamt zulässigen Nutzungen bleibt im Wesentlichen erhalten.

Gleichwohl wird das Interesse der Grundstückseigentümerin an einer möglichst freien

wirtschaftlichen Verwertung des Areals durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gewissem Umfang eingeschränkt. Diese Einschränkung wird jedoch als zumutbar und verhältnismäßig eingeschätzt, da weiterhin eine hinreichend breite Palette an zulässigen Nutzungen verbleibt. Auch wenn im Einzelfall eine Vermarktung der Flächen für die vorgesehenen Nutzungen mit größerem Aufwand verbunden sein kann, begründet dies keinen Abwägungsfehler. Nach ständiger Rechtsprechung (vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12. Dezember 2013 (Az.: 10 A 332/08)) hat das Interesse eines Eigentümers an der einfachsten und wirtschaftlich lukrativsten Verwertung seines Grundstücks regelmäßig kein so hohes Gewicht, dass es nicht zugunsten gleichwertiger öffentlicher Belange zurücktreten könnte. Hinzu kommt, dass selbst unter der bestehenden planungsrechtlichen Ausgangslage nicht auszuschließen wäre, dass bestimmte Vorhaben aus Gründen des Nachbarschutzes gegenüber der Wohnbebauung ohnehin nicht oder nur eingeschränkt genehmigungsfähig wären.

Um den Standort mit kleinteiliger Mischung aus kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen zu erhalten, eröffnet der zulässige Nutzungskatalog der Eigentümerin ein breites Spektrum zulässiger Nutzungen. Dieses umfasst insbesondere Kultur- und Kreativwirtschaft, Schank- und Speisewirtschaft, Clubs, Discotheken, Kinos, Einzelhandel sowie gewerbliche Nutzungen, sofern diese den Hauptzwecken untergeordnet bleiben. Darüber hinaus können Anlagen für sportliche und soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Das Feld der Kultur-, Freizeit- und Kreativwirtschaft umfasst insgesamt ein breites Spektrum möglicher Nutzungen, die viele Arbeitsplätze bieten, sowohl im direkten als auch im indirekten Bereich.

Die Präsenz dieser Nutzungen trägt wesentlich zum positiven Image des Standortes bei. Auch die Eigentümerin profitiert indirekt von dem attraktiven Kultur- und Freizeitangebot, das eine Anziehungskraft auf weitere Mieter entfaltet. Kreativwirtschaftliche Betriebe bringen eine vielfältige und oftmals wirtschaftlich stabile Mieterschaft hervor. Sie ziehen Kundinnen und Kunden, Touristinnen und Touristen sowie Geschäftspartner an und fördern damit auch komplementäre Nutzungen wie Gastronomie und Einzelhandel, die, in Abhängigkeit von ihrer Ausprägung, ebenfalls im Geltungsbereich zulässig sind. Dieses wechselseitig verstärkende Nutzungsgefüge begünstigt langfristige Mietverhältnisse und schafft eine verlässliche wirtschaftliche Grundlage für die Eigentümerin.

Die bestandsorientierten Festsetzungen berücksichtigen zudem die Belange der Mieterinnen und Mieter. Ziel ist es, die bisherigen Nutzungen sowie ein angemessenes Mietniveau weitgehend zu sichern. Aus dem Katalog zulässiger Nutzungen können sich für einzelne

Betriebe Anpassungsbedarfe ergeben, ohne dass deren bestehende Nutzung eingeschränkt wird. Dies betrifft insbesondere einzelne Nutzungen im Haus 11 (zum Beispiel Versicherungsunternehmen, ein Ingenieurbüro), für die Bestandsschutz besteht. Dieser umfasst auch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen.

Das Konzept Standortprofilierung für die Kulturbrauerei¹¹ legt dar, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Areals gegeben ist, da sich die über mehrere Jahrzehnte entwickelte Nutzungsmischung aus Kultur und Freizeiteinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel und Dienstleistungen als tragfähig erwiesen hat. Im Vergleich zu anderen Berliner Kulturstandorten verfügt die Kulturbrauerei über eine solide bauliche Substanz, die mit erheblichen öffentlichen Mitteln saniert wurde. Das Land Berlin hat daher ein besonderes Interesse an der langfristigen Sicherung des etablierten Nutzungskonzepts.

Auch die Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer im angrenzenden Urbanen Gebiet werden angemessen berücksichtigt. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich für sie keine zusätzlichen Einschränkungen. Die Errichtung einer Tankstelle ist faktisch ohnehin nicht umsetzbar. Auch bei Ausschluss von Vergnügungsstätten bieten sich weiterhin vielfältige Nutzungs- und Vermietungsmöglichkeiten der Erdgeschosszonen, wie die Bestandsnutzung bereits belegt.

Durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet ist für die maßgeblichen Immissionsorte von einem um 3 Dezibel(A) geringeren Schutzanspruch tags auszugehen. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Nutzungs- und Bevölkerungsdichte sowie dem Versiegelungsgrad und leitet sich aus der planungsrechtlichen Ausgangslage ab.

Interessen der Grundstückseigentümer außerhalb des Geltungsbereichs

Die Interessen der Eigentümer außerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Festsetzungen im Geltungsbereich nicht beziehungsweise nur unwesentlich berührt. Das Grundstück der Kulturbrauerei soll nicht grundsätzlich anders als bisher genutzt werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Nutzungen, die potenziell lärmerzeugend wirken können, sind im Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig.

Fazit

Die Kulturbrauerei ist in ihrer Nutzungsvielfalt und städtebaulichen Prägung ein einzigartiger Standort in Berlin. Ohne eine planungsrechtliche Sicherung dieser Vielfalt durch einen

¹¹ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Standortprofilierung für die KulturBrauerei, Juli 2025

Bebauungsplan bestünde die Gefahr, dass die bestehenden Kultur- und Freizeitnutzungen sukzessive verdrängt und das Areal in einen überwiegend (wohn- und) bürogeprägten Standort umgewandelt würde. Ein solcher Strukturwandel hätte erhebliche Auswirkungen: Es gingen wertvolle Räume des sozialen Miteinanders, der kulturellen Begegnung, des Dialogs, der politischen und kulturellen Bildung sowie der Freizeitgestaltung und Erholung unwiederbringlich verloren. Kunst, Kultur und Bildung besitzen eine herausragende gesellschaftliche Bedeutung. Ihre Förderung, Bewahrung und Weiterentwicklung gehören zu den verfassungsrechtlich verankerten Aufgaben von Bund, Ländern und Kommunen. In Berlin zählen Kunst, Kultur und die Kreativszene zu den prägenden Ressourcen der Stadt. Sie sind nicht nur identitätsstiftend und imagebildend, sondern zugleich ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber – sowohl direkt als auch mittelbar. Für die ansässigen Nutzungen, insbesondere für die Musikclubs, stehen keine geeigneten Alternativstandorte im näheren oder weiteren Umfeld zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund dient die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes sowie die steuernde Einschränkung der zulässigen Nutzungen – sowohl hinsichtlich der Art als auch der räumlichen Lage – dem Ziel, die Flächen langfristig für kulturelle, Freizeit- und kreativwirtschaftliche Nutzungen vorzuhalten. Diese öffentlichen und kulturellen Belange werden in der planerischen Abwägung höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse der Eigentümerin an einer weitgehend freien Verwertbarkeit der Fläche, insbesondere für (Wohn- und) Büronutzungen, gegebenenfalls auch einer weitergehenden Einzelhandelsnutzung. Solche Nutzungen zählen aufgrund ihrer hohen Renditeerwartung zu den am häufigsten nachgefragten Nutzungsarten an innerstädtischen Standorten.

Ziel der Planung ist es vielmehr, in Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten Akteuren ein tragfähiges Modell zu etablieren, das vielfältige privatwirtschaftliche und gemeinnützige Nutzungen an einem Standort miteinander verknüpft. Auf diese Weise soll die Kulturbrauerei als lebendiger, kulturell geprägter Ort langfristig gesichert und zugleich ihre städtebauliche Bedeutung gestärkt werden.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan 3-94E hat positive städtebauliche Auswirkungen. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen den für die Stadt und den Bezirk wichtigen Standort in seiner Vielfalt zu sichern. Auf diese Weise wird den ansässigen Betrieben Planungssicherheit gegeben und das Gelände weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich sein. Ein umfassendes Kunst-, Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot wird erhalten, das in räumlicher Nähe zu vorhandenen Wohngebieten auf unterschiedliche Zielgruppen abzielt.

VIII.2 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird abgesehen, da der Bebauungsplanentwurf 3-94E im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt werden soll.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen und eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch durchzuführen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Fläche / Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inklusive Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe).

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Grundstücks ist die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes gering. Geschützte Biotope und / oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Da absehbar lediglich die Aufstockung des ehemaligen Kinderheims (Haus 10, siehe Abbildung 2) zulässig ist, können erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Schutzgüter ausgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben vorbereitet, für die gemäß Anlage 1 eine Umweltverträglichkeitsprüfung (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erforderlich ist.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, welcher nur die Art der Nutzung regelt, sind die Belange der Klimaanpassung nicht betroffen.

VIII.2.1 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte / naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch):

Schutzgut Tiere

Aus Artenschutzsicht ist aufgrund der Versiegelung, der dichten Bebauung und des nahezu fehlenden Grüns im Planungsgebiet nur mit gebäudebewohnenden Arten wie Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Artenausstattung. Der Bebauungsplan regelt als einfacher Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung. Planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Anbauten, Aufbauten, Eingriffe in die Fassaden et cetera ist weiterhin § 34 Baugesetzbuch in Verbindung mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung von Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Detaillierte oder vertiefende Erhebungen zum Artenschutz sind daher weiterhin dem Genehmigungs- beziehungsweise Zulassungsverfahren vorbehalten.

Im Zuge von Sanierungs-, Neu- und Anbaumaßnahmen ist eine gutachterliche Einschätzung für gebäudebewohnende Arten im betroffenen Bereich nötig. Hierfür sind zunächst eine Biotoptypenerfassung und Potenzialanalyse und darauf aufbauend ergänzende faunistische Untersuchungen erforderlich. Auf diesen Grundlagen sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorgezogene CEF-Maßnahmen für einzelne potenziell betroffene Individuen und Artengruppen vorzusehen. Die Maßnahmen sollten zeitlich eng mit den Baumaßnahmen verknüpft sein, um eine hohe Aktualität der Kartierungsdaten zu gewährleisten. Weitergehende Abstimmungen sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, Sachgebiet Artenschutz, zu führen.

Bezogen auf die Problematik Vogelanflug auf Glas sind bei der Errichtung von Anbauten die Richtlinien und Leitfäden Rundschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nr. 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“ zu berücksichtigen. Auf Grundlage der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund- / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)

vom 13.09.2012 wurde in Berlin die Anlage 2 zu den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin erarbeitet (Amtsblatt Nummer 27, 27.06.2025).

Schutzgut Pflanzen

Die Flächen der Kulturbrauerei sind weitestgehend vegetationsfrei. Vor den Gebäuden Schönhauser Allee 37, 39A, 39B befinden sich Vorgärten. Es sind hier keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden und es liegen auch keine Daten über Vorkommen von anderen geschützten Arten vor.

Die Grundstücke parallel zur Schönhauser Allee und Danziger Straße sind dem Biotoptyp geschlossene Blockbebauung (allseitig umschlossene Hinterhöfe) (12221), die übrigen Flächen dem Biotoptyp Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil (12312), die Straßen dem Biotoptyp Straßen (12610) zugeordnet (Umweltatlas, Karte 05.08.1, Ausgabe 2014).

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Grün- und Freiflächen. Damit erfolgen auch keine Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen.

Bei Vorhaben sind die Festsetzungen des Landschaftsplans IV-L-3 „Gründerzeitgebiete Prenzlauer Berg“ zu berücksichtigen. Bei der Fällung von geschützten Bäumen auf den Grundstücken sind Maßnahmen gemäß der Baumschutzverordnung Berlin vorzunehmen.

Schutzgut Fläche / Boden

In der Karte Planungshinweise zum Bodenschutz sind die Grundstücke an der Schönhauser Allee und Danziger Straße der Bodenschutzkategorie mit mittlerer Schutzwürdigkeit des Bodens: Vorrang 3 – Schutzwürdige Böden mit starker Versiegelung (rund 88 Prozent) zugeordnet. Weitere Eingriffe sind zu vermeiden oder auszugleichen, Regenwasser ist möglichst zu versickern, Dach- und Fassadenbegrünung sind vorzusehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur über unbelasteten Boden gemäß § 4 Absatz 1, 3 und 4 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung in Verbindung mit § 36a Berliner Wassergesetz erfolgen kann.

Bei den Böden im Bereich der Kulturbrauerei handelt es sich um Böden geringer Schutzwürdigkeit – Unerheblichkeitsbereich mit starker Versiegelung (rund 98 Prozent). Die Bodenfunktionen sind zu verbessern und gegebenenfalls wiederherzustellen, mögliche Gefährdungen durch Schadstoffbelastungen sind zu beachten.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich nach den

Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen aber nach § 34 Baugesetzbuch im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen richten. Die einzige noch mögliche größere Baumaßnahme ist der Wiederaufbau des ehemaligen Kinderheims im Blockinnenbereich (Haus 10, siehe Abbildung 2) durch Aufstockung des Bestandsgebäudes. Neue bauliche Anlagen im Sinne zusätzlicher Erschließungsbauten, Rettungswege und so weiter sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn diese zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Substanz zwingend erforderlich sind. Da bauliche Ergänzungen weitgehend ausgeschlossen sind, ist nicht von der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen und weitergehenden Eingriffen in den Boden auszugehen.

Das Sonstige Sondergebiet ist nahezu vollständig im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter der Nummer 7326 eingetragen. Die Aufnahme erfolgte aufgrund einer gewerblichen Nutzung mit Betriebstankstelle sowie Öl- und Schmierstofflagerung. Zudem befindet sich mit der Fläche 11081 südlich angrenzend eine Ablagerung, die in Teilen ebenso vom Vorhabengebiet erfasst wird. Sofern keine Eingriffe in den Boden stattfinden, dazu zählen auch Entsiegelungen, und eine Nutzung der Kellergewölbe nicht ernsthaft verfolgt wird, bestehen bodenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Planung. Das Grundstück der Kulturbrauerei wird entsprechend als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Bei Eingriffen in den Boden und einer Nutzung der Kellergewölbe ist in jedem Fall das Umwelt- und Naturschutzamt, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten, zu beteiligen und notwendige Maßnahmen frühzeitig abzustimmen.

Schutzgut Wasser

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 3-94E nicht zu erwarten. Mit den Festsetzungen werden keine Maßnahmen vorbereitet, die die Wasserverhältnisse im Geltungsbereich verändern beziehungsweise ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser erwarten lassen.

Bei diesem Bebauungsplan ist die Erstellung eines eigenen Regenwasserkonzeptes nicht erforderlich. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Die Flächen im Geltungsbereich sind an die Mischwasserkanalisation angeschlossen (Umweltatlas, Karte 02.09.1, Ausgabe 2022). Die Entwässerung für den Bestand ist damit bereits geklärt. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser sind weitergehende Untersuchungen und Abstimmungen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten, erforderlich, siehe vorab.

Schutzgut Klima / Luft

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima – Gesamtbewertung der Tag- / Nachtsituation“ (Karte 04.11.1, Umweltatlas, Ausgabe 2022) ist die bioklimatische Situation im Geltungsbereich mit ungünstig (Urbanes Gebiet, überwiegender Anteil der Verkehrsflächen) bis sehr ungünstig (Sonstiges Sondergebiet / Stadtgebiet ohne Schlaffunktion und Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich) angegeben. Dies bedeutet, dass Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig sind. Sie sollten sich in der Tages- und Nachtzeit auswirken. Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um stadtklimatisch besonders vulnerable Räume bezogen auf die Grünflächenversorgung in Wohngebieten.

Die mit dem Bebauungsplan zu sichernde Nutzungsmischung wirkt sich positiv auf das Klima aus, da die Nutzungen in starkem Maße auch durch die Bewohner der angrenzenden Quartiere genutzt werden. Zudem befindet sich der Geltungsbereich am Schnittpunkt mehrerer Trassen des öffentlichen Personennahverkehrs und ist damit insgesamt sehr gut zu erreichen. Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs trägt zur Verbesserung der Luftqualität und damit indirekt auch zur Verbesserung des Klimas bei.

Grundsätzlich bieten die großen Gebäude der Kulturbrauerei ein großes Potenzial für Maßnahmen auf Dächern und an Fassaden mit hoher klimatischer Wirkung. Die großen Dächer bieten auch gute Möglichkeiten Energie nachhaltig vor Ort zu erzeugen. So lassen sich die großen Dachflächen für Photovoltaikanlagen nutzen. Bei ausreichender Statik kann das wirkungsvoll mit Dachbegrünungen kombiniert werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan 3-94E stehen entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen. Bei Bodenentsiegelungen zur weitergehenden Begrünung ist grundsätzlich das Umwelt- und Naturschutzamt, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten, zu beteiligen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Besondere Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Landschafts- und Stadtbild / Erholung

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich handelt es sich um einen städtischen Bereich, der dicht bebaut und mit Ausnahme der Vorgartenflächen an der Schönhauser Allee und einiger Hofbereiche im Urbanen Gebiet (nicht öffentlich zugänglich) nahezu vollständig versiegelt ist. Die Gesamtanlage der Kulturbrauerei steht unter Denkmalschutz. Die versiegelten Hofanlagen der Kulturbrauerei sind ein Merkmal der Industrieanlage, welches den funktionalen Charakter der ehemaligen Brauerei widerspiegelt. Der Bebauungsplan

trifft als einfacher Bebauungsplan keine Festsetzungen zu einer weitergehenden Begründung und Entsiegelung von Flächen. Bei Eingriffen in den Boden der Kulturbrauerei, auch Begrünungsmaßnahmen, ist in jedem Fall das Umwelt- und Naturschutzamt, Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten, zu beteiligen. Bezogen auf das Stadtbild besitzt die Kulturbrauerei durchaus eine herausragende Bedeutung. Sie ist ein städtebaulich markantes Ensemble, das Geschichte, Architektur und moderne Nutzung miteinander verbindet.

Die Flächen besitzen durchaus eine Bedeutung für die Erholung, wenn auch nicht landschafts- und freiraumbezogene Erholung. Durch die geschlossene Blockrandbebauung entstehen in den in den öffentlich zugänglichen Höfen der Kulturbrauerei ruhige Rückzugsorte. Durch den Bebauungsplan sind keine Maßnahmen vorgesehen, die die bisherige Erholungsfunktion im städtischen Raum einschränken.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch):

Die Flächen im Geltungsbereich liegen in keinem der genannten Schutzgebiete (Natura 2000).

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7c Baugesetzbuch):

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Darüber hinaus sind Betrachtungen der Erholungsnutzung relevant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 3-94E befindet sich in einem sehr gut erschlossenen Stadtgebiet, welches aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen (Gemeingelage) und der vorhandenen Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Mit dem Bebauungsplan soll die Sicherung der bestehenden Nutzungen erfolgen. Die Bestandsgebäude parallel zur Schönhauser Allee und Danziger Straße sind bereits im Bestand durch den Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraßen beeinträchtigt. Es wird eingeschätzt, dass die Beibehaltung der Wohnnutzung städtebaulich notwendig und im Interesse der Bewohnenden und Eigentümer und Eigentümerinnen ist.

Bezogen auf den Gewerbelärm ist in der Rechtsprechung geklärt, dass der Bebauungsplan nur die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zuzurechnenden Konflikte lösen muss (siehe hierzu ausführlich Kapitel III.3).

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7d Baugesetzbuch):

Die Planung bringt keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes mit sich.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch):

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebietes von Berlin als sichergestellt angenommen werden, da sämtliche genutzten Grundstücke dem Anschlusszwang an das Abwassersystem sowie an das Abfallentsorgungssystem unterliegen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7f Baugesetzbuch):

Es gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Bei der Anwendung sind die Anforderungen der Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch):

Die Zielsetzungen der Pläne werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7h Baugesetzbuch):

Die Planung steht der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Beschränkung von Emissionen bei Feuerungsanlagen aufgenommen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i Baugesetzbuch):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen beziehungsweise sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i Baugesetzbuch:

Die Belange des Störfallschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Sicherheitsbereiches gemäß Seveso III-Richtlinie um einen potenziellen Störfallbetrieb („Seveso-Schutzzone“). Die zulässigen Nutzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten.

Ergebnis:

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a-i Baugesetzbuch genannten Schutzgüter. Vielmehr entspricht der Entwurf des Bebauungsplans mit der Berücksichtigung der Siedlungsstruktur sowie mit einer die Kultur- und Freizeitnutzung sowie die Wohnnutzung sichernden Bebauung den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik.

VIII.2.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht.

Müssen Bäume, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind, gefällt werden, ist dies bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Werden Bäume zur Fällung freigegeben, muss zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz nach den §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz auf eventuell vorhandene geschützte Tierarten (hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Käferarten) beziehungsweise ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geachtet werden, insbesondere auf Baumhöhlen, Risse und Bohrlöcher.

Gleichermaßen ist bei baulichen Veränderungen der Fassade und des Dachbereichs auf tatsächliche Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln zu achten. Diese Lebensstätten an beziehungsweise in Gebäuden sind ebenfalls nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt und sind dem Umwelt- und Naturschutzamt, Sachgebiet Artenschutz, vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Nur auf dieser Basis ist es möglich, Vorkommen solcher Arten festzustellen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher zu verhindern. Auch für

die Festlegung geeigneter Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind direkte Erfassungen unverzichtbar. Bei nicht abwendbarem Verlust geschützter Lebensstätten ist im Rahmen der Bauausführungsplanung frühzeitig und nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt für Ersatz zu sorgen, zum Beispiel durch Ersatzniststätten für Vögel oder Ersatzquartiere für Fledermäuse an verbleibenden Bäumen oder Gebäuden im Geltungsbereich oder auf angrenzenden Grundstücken.

Wenn dies trotz aller Bemühungen nicht möglich sein sollte und die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich wird, ist die ober Naturschutzbehörde frühzeitig einzubeziehen und zeitnah ein Ausnahmeantrag vom Vorhabenträger über das Funktionspostfach (Freilandartenschutz@SenMVKU.berlin.de) zu stellen.

VIII.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Wohnbedürfnisse. Eine Ausweitung der Wohnnutzung auf das Gelände der Kulturbrauerei soll zugunsten der Kultur- und Freizeitnutzungen ausgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden bestehende Arbeitsstätten geschützt.

VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Siehe hierzu Kapitel III.3.1.1.

VIII.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Haushalt. Er dient der Bestandssicherung. Mögliche Entschädigungen gemäß § 39 bis 42 Baugesetzbuch sind nicht erkennbar.

VIII.6 Weitere Auswirkungen

Weitere Auswirkungen sind zurzeit nicht absehbar.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285)

Aufgestellt:

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Berlin, den 30.04.2026

Im Auftrag

gez. Thierbach

Sabine Thierbach

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

C ANHANG

Liste der textlichen Festsetzungen

1. Im Urbanen Gebiet MU sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Absatz 3 Baunutzungsverordnung (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung)

2. Die Teilgebiete SO1 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Freizeit“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke, Discotheken, Musikclubs und Lichtspieltheatern. Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke, mit Ausnahme von Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnlichen Einrichtungen,
- Discotheken, Musikclubs und Tanzcafés,
- Lichtspieltheater,
- Versammlungsstätten und Veranstaltungsräume.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- freiberuflich ausgeübte Kulturberufe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke, mit Ausnahme von wohnähnlichen Nutzungen, wie Unterkünfte zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung)

3. Das Teilgebiet SO2 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kreativwirtschaft und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft und Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind

- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft,

- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke, mit Ausnahme von wohnähnlichen Nutzungen, wie Unterkünfte zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen.

Im Teilgebiet SO2 sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung)

4. Im Teilgebiet SO2 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kreativwirtschaft und Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung zulässig:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 52.11/52.2),
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (WZ 52.3),
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel (WZ 52.49.9),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 52.47),
- Organisationsmittel für Büro Zwecke (WZ 52.49.9).

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung)

5. Das Teilgebiet SO3 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Kreativwirtschaft“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft. Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke mit Ausnahme von Berufsschulen, Hochschulen und hochschulähnlichen Einrichtungen,
- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke, mit Ausnahme von wohnähnlichen Nutzungen, wie Unterkünfte zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung)

6. Im Teilgebiet SO1 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Freizeit“ sind innerhalb der Fläche ABCDA Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen bis zu einer Höhe von 57,5 m über NHN zulässig.

Auf den übrigen Flächen im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)

7. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 23a) Baugesetzbuch)