

BERLIN



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0143

Vorlage zur Kenntnisnahme § 15

BezVG

Bezirksamt

Ursprung:

Vorlage zur Kenntnisnahme § 15 BezVG, Bezirksamt

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

23.03.2022

BVV

BVV/005/IX

Betreff: Bebauungsplan 3 94B "Kulturbrauerei" für das Gelände zwischen der Danziger Straße, der Knaackstraße, der Sredzkistraße und der Schönhauser Allee im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Es wird gebeten, zur Kenntnis zu nehmen:

siehe Anlage

Berlin, den 11.03.2022

Einreicher: Bezirksamt

Ergebnis:

zur Kenntnis genommen ohne Aussprache

zur Kenntnis genommen mit Aussprache

zurückgezogen

Begründung:

Bezirksamt Pankow von Berlin

.2022

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

**Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 15 BezVG**

Betr.: Bebauungsplan 3-94B „Kulturbrauerei“ für das Gelände zwischen der Danziger Straße, der Knaackstraße, der Sredzkistraße und der Schönhauser Allee im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22.02.2022 folgende Beschlüsse gefasst:

- I. Für das Gelände zwischen der Danziger Straße, der Knaackstraße, der Sredzkistraße und der Schönhauser Allee im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-94B „Kulturbrauerei“ aufgestellt.
- I. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.
Mit der Durchführung des Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt beauftragt.

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch das Ersuchen der BVV zur „Sicherung des Kulturstandortes Kulturbrauerei“ (Drucksache VIII-1538) ist das Bezirksamt Pankow von Berlin u. a. aufgefordert, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, mit dem für den Standort der „Kulturbrauerei“ die kulturelle Nutzung planungsrechtlich gesichert wird. Es wird Bezug genommen auf die bereits in mehreren Verträgen fixierte kulturelle Nutzung des Standorts.

Das Areal der ehemaligen Schultheiss-Brauerei hat sich seit den 1990er Jahren zu einem überregional bekannten Kulturzentrum mit kleinteiliger Mischung aus kulturellen, kulturwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen entwickelt. Die „Kulturbrauerei“ gehört bis heute zu den wichtigsten Kultur- und Gewerbestandorten im Bezirk Pankow. Sie hat erhebliche Außenwirkung und ist Bestandteil der Werbung für Berlin durch visitBerlin (Berlin Tourismus & Kongress GmbH, offizielle Werbeseite Berlins). In einer Untersuchung im Tourismuskonzept Pankow 2018+ (im Auftrag des Büros für Wirtschaftsförderung erarbeitet, Stand Dezember 2018) gehörte bei einer Umfrage nach bekannten Orten in Pankow die Kulturbrauerei zu einer der am meisten genannten Orte (Platz 3). Kultur und Gastronomie gehören zu den zentralen Themen im Tourismuskonzept des Bezirks insbesondere für den Ortsteil Prenzlauer Berg. Eine der Hauptnutzungen stellt das Kino in der Kulturbrauerei dar, das eines der Berliner Premierenkinos ist.

Der Standort der Kulturbrauerei (Grundstück Schönhauser Allee 36-37, Sredzkistraße 1, Knaackstraße 97) befindet sich im Eigentum der TLG Immobilien AG, einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Sitz in Berlin.

Das Land Berlin verfolgte bereits 1998 das Ziel, eine Nutzungsmischung von Flächen für Kultur, Einzelhandel, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie und Diskotheken zu sichern. Eine zu diesem Zweck geschlossene Vereinbarung zwischen der Rechtsvorgängerin der TLG Immobilien AG, der damaligen Eigentümerin TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, einer Tochtergesellschaft der Treuhandanstalt, und dem damaligen Bezirk Prenzlauer Berg, sah die langfristige (auch planungsrechtliche) Sicherung eines abgestimmten Nutzungskonzepts und den Ausschluss sonstiger kerngebietstypischer Nutzungen vor. Ein entsprechender Bebauungsplan wurde jedoch bisher nicht aufgestellt. Allerdings wurde durch eine 1998 eingetragene Baulast der angestrebte Ausschluss von Tankstellen, Spielhallen, Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- und Lifeshows, Sexshops, Bordelle sowie die Begrenzung von Filmtheater und Diskotheken gesichert.

Die Kulturbrauerei lag im Sanierungsgebiet „Kollwitzplatz“ (9. Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten am 09.10.1993, GVBl. 08.10.1993). Wesentliches städtebauliches Ziel war die Stärkung des Sanierungsgebiets als zentrumsnahes Wohngebiet in seiner typischen Mischstruktur aus Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur. Mit der Sanierung sollte eine erhaltende, sozialverträgliche Erneuerung durchgeführt werden, bei gleichzeitiger behutsamer Anpassung an Anforderungen, die aus Entwicklungen des Bestands und überörtlichen Funktionsansprüchen resultieren. Das Wohnumfeld und die Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen sollten verbessert werden. Gewerbliche Flächen, vorwiegend gekennzeichnet durch die großen Standorte der ehemaligen Brauereien, sollten für eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, Gewerbe und Kultur aufgewertet werden. Die Qualität des öffentlichen Straßenraums sollte für alle Verkehrsteilnehmerinnen und –teilnehmer verbessert werden. Bei den baulichen Zielen hatte die Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz sowie die Leerstandsbeseitigung von Wohn- und Gewerbegebäuden Priorität.

Dabei waren Erhalt und Wiederherstellung Stadtbild prägender Elemente zu berücksichtigen und Neubauten maßstäblich der vorhandenen Bebauung anzupassen. Hinsichtlich der Infrastrukturausstattung sollte das kulturelle Angebot erhalten und ausgebaut werden. Geeignete historische Anlagen und Gebäude waren für neue, innovative Kulturprojekte zu sichern und entsprechend umzubauen.

Die Ziele für das Gewerbe beinhalteten den Erhalt und die Weiterentwicklung der gewerblichen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomie. Die weitgehend leerstehenden großen Brauereistandorte sollten mit geeigneten Entwicklungskonzepten zeitgemäßen Nutzungen zugeführt werden.

Nach 15 Jahren waren die Sanierungsziele soweit erreicht, dass die förmliche Aufhebung des Sanierungsgebiets „Kollwitzplatz“ am 28.01.2009 durch den Senat von Berlin erfolgte (10. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 06.01.2009, GVBl. 27.01.2009).

Ein nach langen Verhandlungen zwischen Eigentümer und Bezirk im Rahmen der Sanierung gefundener Kompromiss zum Verhältnis aus kulturellen und kommerziellen Nutzungen in der Kulturbrauerei hat sich in der Praxis als tragfähig bewährt. Das Nutzungskonzept mit kultureller Mischnutzung aus gemeinnützigen und ökonomischen Teilen wird bis heute aufrechterhalten. Diese vorhandene Nutzungsmischung ist jedoch vor Verdrängung und wesentlicher Veränderung planungsrechtlich nicht geschützt. Vorhandene Mietverträge sind in der Regel befristet und kündbar. Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Kultur und Europa, ist selbst Mieter von Flächen in mehreren Gebäuden der Kulturbrauerei. Die Mietflächen werden zu kulturellen und kulturwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Das Mietverhältnis endet nach ausgeübtem Recht zur Verlängerung am 31.12.2026 und kann seitens des Landes Berlin ohne Zustimmung des Eigentümers nicht erneut verlängert werden. Zudem bestehen beiderseitige Kündigungsmöglichkeiten aus wichtigem Grund. Das Land Berlin hat daher als wichtiger (nicht kommerzieller) Nutzer des Areals zu kulturellen Zwecken – neben dem o. g. Erhalt des bestehenden Nutzungsmixes – ein besonderes Interesse an der Sicherung des Kulturstandorts.

Die Kulturbrauerei hat auch Eingang in andere Planwerke gefunden, insbesondere in den vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030 und in das für den Bezirk Pankow erarbeitete Gewerbeflächenkonzept 2015. Diese Planwerke stützen die Planungsabsicht des Bezirks, den Standort der Kulturbrauerei mit seiner vorhandenen kleinteiligen Nutzungsmischung zu sichern. Im StEP Wirtschaft 2030 wird an diesem Standort neben der gewerblichen Nutzung auch die Kunstproduktion dargestellt. Der StEP Wirtschaft 2030 zielt auf eine Ausweitung von Flächen für die Kunstproduktion. Hierzu sollen die Voraussetzungen geschaffen und Ansätze zur Umsetzung geprüft werden. Im bezirklichen Gewerbeflächenkonzept 2015 wurde der Standort Kulturbrauerei (zusammen mit anderen Standorten ehemaliger Brauereien) aufgeführt. Speziell für diese Standorte wurde als Handlungsempfehlung u. a. festgehalten, dass zur konkreten Erfassung der vorhandenen Gewerbenutzungen weiterführende Untersuchungen durchgeführt werden sollten. Zur Umsetzung der generellen Ziele des Konzepts sollte strategisch, neben einem aktiven Flächenmanagement u. a., die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Standorte verfolgt werden. Als Fortschreibung und Weiterentwicklung des bezirklichen Gewerbeflächenkonzepts 2015 wird derzeit das Wirtschaftsflächenkonzept erarbeitet, das ca. Mitte 2022 fertiggestellt und dem Bezirksamt zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 wird für den Bereich das Stadtteilzentrum „Schönhauser Allee“ ausgewiesen. Auch gemäß dem von Bezirksamt Pankow 2016 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

„Stadtteilzentrum Schönhauser Allee“. Als allgemeines Ziel wurde für das Stadtteilzentrum formuliert, eine weitere Entwicklung aufgrund der guten quantitativen Verkaufsflächen- und Sortimentsausstattung unter vorrangiger Fokussierung auf eine Sicherung bzw. angepasste Erweiterung des Einzelhandelsangebots anzustreben. Dies beinhaltet u. a. marktadäquate Flächenerweiterungen bestehender Betriebe. Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist der örtliche Magnetbetrieb. Daneben befinden sich weitere kleine Einzelhandelsbetriebe am Standort Kulturbrauerei. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte im Rahmen des Antwortschreibens auf die Mitteilung der Planungsabsicht am 29.10.2021 mit, dass städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen beschlossen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bzw. beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB entsprochen wird. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen im Einklang mit dem StEP Zentren 2030.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Teilgebiets als Urbanes Gebiet einerseits und andererseits die planungsrechtliche Sicherung eines anderen Teilgebiets als „zentrales Versorgungsgebiet Kultur“

1. mit der der Allgemeinheit dienenden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke und
2. zur Deckung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Mit der Sicherung des zentralen Versorgungsgebiets Kultur soll einer Verdrängung entsprechender Anlagen und Einrichtungen durch gewerbliche Nutzungen, die keine kulturelle Hauptnutzung aufweisen, ausgeschlossen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist des Weiteren die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals als Kulturstandort mit kleinteiliger Nutzungsmischung. Die bestehenden Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert sowie die damit verbundenen städtebaulichen Konflikte gelöst werden. Ausgehend von diesem Planungsziel sowie vom Gebot der planerischen Zurückhaltung ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. In diesem Fall sollen nur die Art der baulichen Nutzung und die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich nach Festsetzung des Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 BauGB im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen richten.

3. Geplante Festsetzungen

Nach Einschätzung des Stadtentwicklungsamts (Einvernehmen zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und Fachbereich Stadtplanung) ist ein „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dem nur die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen, und sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen richten würde, ein geeignetes Instrument zur Erreichung der Planungsziele. Nachverdichtungen innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne von Ergänzungs- oder Anbauten sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig (vgl. Abschnitt Planerische Ausgangssituation, Geltendes Planungsrecht). Die einzige noch mögliche größere Baumaßnahme ist der Wiederaufbau des ehemaligen Kinderheims im Blockinnenbereich („Haus 10“) mit einer Aufstockung der vorhandenen ein bis zwei Geschosse um weitere drei Geschosse. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor, ein positiver Bescheid steht aber noch

aus. Neue bauliche Anlagen im Sinne zusätzlicher Erschließungsbauten, Rettungswege usw. sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn diese zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Substanz zwingend erforderlich sind. Da bauliche Ergänzungen bzw. Erweiterungen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht weitgehend ausgeschlossen sind, ergibt sich entsprechend auch für die künftige planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben kein Erfordernis zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan.

Es ist geplant, das Areal der Kulturbrauerei (Grundstück Schönhauser Allee 36-37, Sredzkistraße 1, Knaackstraße 97) als **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO mit der **Zweckbestimmung „Kultur“** festzusetzen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Nutzungen, Anlagen und Betriebe durch das Büro für Wirtschaftsförderung anhand einer Überprüfung der aktuellen Mieterliste vor Ort. Zudem wurden die vorhandenen Genehmigungen durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zusammengestellt. Beide Erfassungen erfolgten differenziert nach den vorhandenen Gebäuden der Kulturbrauerei (Häuser 1 bis 12). Dadurch ergibt sich ein Überblick über die räumliche Aufteilung der vorhandenen und genehmigten Nutzungen. Im Bebauungsplan 3-94B wird das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur“ der bestehenden Gebäudeaufteilung entsprechend in die zwölf Baugebiete SO1 bis SO12 unterteilt.

Alle zwölf Baugebiete haben die Gemeinsamkeit, dass die Zweckbestimmung „Kultur“ die bestehende, zu sichernde und weiterhin angestrebte Nutzungsmischung mit einem Vorrang von Anlagen für kulturelle Zwecke sowie daneben auch die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht. Entsprechend den Anforderungen an die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO können der Zweckbestimmung die Maßstäbe entnommen werden, die im Rahmen der Vorhabenzulassung zu berücksichtigen sind, um die Wahrung der Zweckbestimmung im Sinne seiner beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsrichtung sicherzustellen.

Aufbauend auf der Bestandserfassung wird in den entsprechenden textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 5 neben der jeweiligen Zweckbestimmung festgelegt, welche Anlagen und Betriebe in den jeweiligen Baugebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Der Zulässigkeitsrahmen richtet sich im Wesentlichen nach den Bestandsnutzungen, beinhaltet aber auch einen Entwicklungsrahmen im Sinne der angestrebten, wirtschaftlich tragfähigen Nutzungsmischung des Areals.

Die Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke sowie von Schank- und Speisewirtschaften ist in allen Baugebieten zulässig. Mit der Zweckbestimmung wird klargestellt, dass der Anteil von Anlagen für kulturelle Zwecke sowie jeweils ergänzender Hauptnutzungen (Diskotheken und Tanzcafés, Lichtspieltheater, Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft bzw. Einzelhandelsbetriebe) bei der Entwicklung der jeweiligen Baugebiete weiterhin überwiegt. Durch die Binnendifferenzierung in die zwölf Sondergebiete SO1 bis SO12 wird sichergestellt, dass keine der ergänzenden Hauptnutzungen (z. B. Einzelhandelsbetriebe) die dominierende Nutzung im gesamten Areal werden kann, sondern die vorhandene und weiter zu entwickelnde Mischung der Nutzungen erhalten bleibt. Es wird dadurch weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung des baulichen Bestands ermöglicht und der Erhalt des für den Bezirk Pankow und den Ortsteil Prenzlauer Berg bedeutenden Kulturstandorts mit seiner kleinteiligen Mischung gesichert. Die sonstigen vorhandenen Nutzungen (z. B. Büros oder Gewerbebetriebe ohne kultur- und kreativwirtschaftlichen Bezug) genießen entsprechend der Genehmigungssituation weiterhin Bestandsschutz.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1** wird bestimmt, dass die Sonstigen Sondergebiete **SO1, SO4, SO7 und SO9** mit der Zweckbestimmung „Kultur“ vorwiegend der Unterbringung von **Anlagen für kulturelle Zwecke und Diskotheken und Tanzcafés** sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften dient.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Diskotheken und Tanzcafés
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

Dementsprechend sind Diskotheken und Tanzcafés in den Baugebieten **SO1, SO4, SO7 und SO9** allgemein zulässig. In diesen Baugebieten bestehen der Frannz Club, der Soda Club / Club 23, die Alte Kantine und das Kesselhaus. Der Betrieb als Diskotheken bzw. Tanzcafés soll künftig weiterhin planungsrechtlich zulässig sein, darüber hinaus sollen in anderen Baugebieten bzw. Gebäuden jedoch keine entsprechenden Nutzungen zugelassen werden können, um ein Ungleichgewicht in der Nutzungsmischung und negative Auswirkungen auf die angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner zu vermeiden.

Im gesamten Sondergebiet „Kultur“ ist die Unterscheidung zwischen Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft zu beachten.

„**Anlagen für kulturelle Zwecke**“¹ dienen dem weiten Bereich von Bildung und Wissenschaft sowie Kunst und Kultur. Unter diesen Nutzungsgriff fasst die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (z. B. Sprachschulen), Forschungseinrichtungen, Bibliotheken und ähnliche kulturelle Einrichtungen. Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen z. B. in Betracht Theater- und Opernhäuser, Konzerthallen und ähnliche Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Museen, Archive, Rundfunkhäuser, Film- und Fernsehstudios sowie Aufnahmestudios für Sprach- oder Musikdarbietungen, Kleinkunstbühnen, politische Kabarett, Ballett usw. Der Nutzungsgriff umfasst alle Hauptanlagen einschließlich des Zubehörs und der Bestandteile, die in einem weiten Sinne dem Anlagenzweck dienen und in einem organisatorischen, räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ihr stehen. Der Begriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“² ist offen und als weit gefasste Kategorie angelegt. Die BauNVO hat die Begriffsgruppe allerdings von Anfang an auf Gemeinbedarfsanlagen beschränkt gesehen. Der Begriff des Gemeinbedarfs wird in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB näher bestimmt. Danach sind Gemeinbedarfsanlagen solche baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Der Allgemeinheit dient eine Anlage in diesem Sinne, wenn sie, ohne dass die Merkmale des Gemeingebräuchs erfüllt zu sein brauchen, einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Gemeint sind Einrichtungen der Infrastruktur, die der Gesetzgeber dem Oberbegriff der „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ zugeordnet hat. Auf die Rechtsform des Einrichtungsträgers kommt es nicht entscheidend an. Die Trägerschaft kann auch in der Hand einer natürlichen oder

¹ Vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 49-50, 2019

² Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Entscheidung vom 25.10.2010

juristischen Person des Privatrechts liegen. Auch eine staatliche Gewährleistungs- und Überwachungsverantwortlichkeit kann je nach ihrer konkreten rechtlichen Ausgestaltung geeignet sein, den vorausgesetzten Gemeinwohlbezug solcher Anlagen und Einrichtungen herzustellen, deren Leistungserbringung sich nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen vollzieht und auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist.

Die im Sondergebiet „Kultur“ (gemäß den textlichen Festsetzungen 1 bis 5 entweder allgemein oder nur ausnahmsweise) zulässigen „**Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft**“³ sind hingegen keine Begriffsgruppe der BauNVO. Im Münchener Anwaltshandbuch Urheber- und Medienrecht von 2017 wurde dazu 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 bzw. 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 Leitfaden der Wirtschaftsministerkonferenz die Teilmärkte **Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt und Software/Games-Industrie**. Die im Bebauungsplan 3-94B festgesetzten „Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft“ entsprechen der o. g. Definition der Wirtschaftsministerkonferenz der Länder. Vorhaben der o. g. Teilmärkte können entsprechend zugelassen werden, wobei zu unterscheiden ist, ob sie im jeweiligen Baugebiet Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft allgemein oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Vorhaben anderer (nicht kultur- und kreativwirtschaftlicher) Teilmärkte können hingegen nicht zugelassen werden. Bereits ansässige Büro- bzw. Gewerbebetriebe ohne kultur- und kreativwirtschaftlichen Bezug genießen entsprechend der Genehmigungssituation weiterhin Bestandsschutz.

„**Diskotheken**“⁴ ist ebenfalls kein Begriff der BauNVO. Sie fallen jedoch begrifflich unter die in der BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten sind nach der BauNVO ohne Einschränkung nur in Kerngebieten zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind u. a. in Mischgebieten zulassungsfähig, während sie in Urbanen Gebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Kultur“ sind jedoch ausdrücklich keine Vergnügungsstätten zulässig (zu denen auch Spielhallen, Sexshows u. a. gehören), sondern lediglich „Diskotheken und Tanzcafés“ in den Baugebieten SO1, SO4, SO7 und SO9 (gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1). Da keine weitere Beschränkung vorgesehen wurde, sind in diesen Baugebieten auch „kerngebietstypische Diskotheken“ zulässig. Das Bundesverwaltungsgericht hat zur Frage der Kerngebietstypik von Diskotheken allgemein ausgeführt: „Kennzeichnende Merkmale sind bei einer Diskothek [...] die Raumgröße, die Größe der Tanzfläche und die Zahl der

³ Vgl. Hahne, Münchener Anwaltshandbuch Urheber- und Medienrecht, Kulturförderung und Steuerrecht, § 32 Kulturförderung, in Raue/Hegemann, 2017

⁴ Vgl. Ziegler in Brügelmann, BauNVO § 4a, Rn. 85-89, 2021

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 „kerngebietstypisch“ zu qualifizieren.“

Auch „**Tanzcafés**⁵ ist kein Begriff der BauNVO. 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, die im Bebauungsplan 3-94B im gesamten Sondergebiet „Kultur“ allgemein zulässig sind. Zur Klarstellung werden in den Baugebieten SO1, SO4, SO7 und SO9 (gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1) aber „Diskotheken und Tanzcafés“ als zulässige Nutzung festgesetzt, da diese Nutzungen nicht im gesamten Sondergebiet „Kultur“ zugelassen, sondern zur Sicherstellung der angestrebten Nutzungsmischung und auch zur Minimierung von Belastungen der angrenzenden Wohnbevölkerung auf die Gebiete bzw. Gebäude mit vorhandenen Diskotheken und Tanzcafés konzentriert werden sollen.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2** wird bestimmt, dass die Sonstigen Sondergebiete **SO3** mit der Zweckbestimmung „Kultur“ vorwiegend der Unterbringung von **Anlagen für kulturelle Zwecke** und **Lichtspieltheatern** sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften dient.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Lichtspieltheater
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

Neben Anlagen für kulturelle Zwecke sind im Baugebiet SO3 also zusätzlich Lichtspieltheater zulässig. Hier befindet sich im Bestand das Kino in der Kulturbrauerei, das mit acht Sälen und ca. 1.500 Plätzen als Großkino einzustufen ist. Es ist zudem eines der Berliner Premierenkinos. Die für den vorhandenen und angestrebten Nutzungsmix der Kulturbrauerei wichtige Einrichtung soll weiterhin planungsrechtlich zulässig sein. Zusätzliche Lichtspieltheater im Gebiet sollen aber nicht zugelassen werden können und finden in den anderen Bestandsgebäuden auch kaum die entsprechenden baulichen Voraussetzungen.

„**Lichtspieltheater**⁶ bzw. Kinos werden vom Bundesverwaltungsgericht als Vergnügungsstätten eingestuft. Das Gericht musste sich bisher allerdings nicht näher mit der Abgrenzung zu den Anlagen für kulturelle Zwecke befassen. Großkinos mit oft weit mehr als 1.000 Sitzplätzen werden wegen ihrer städtebaulichen Auswirkungen als kerngebietstypische Vergnügungsstätten angesehen. Im Schrifttum wird verbreitet die Abgrenzung nach dem Betriebskonzept vorgenommen, das von der Programmgestaltung bestimmt wird. Lichtspielhäuser mit einer ein allgemeines Publikum ansprechenden „normalen“ 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 Nachtlokalen und Diskotheken. Zur Qualifikation von Großkinos ist die Größe der Anlage allein nicht ausschlaggebend. Es müssen betriebliche

⁵ Vgl. Schimpfermann/Stühler in Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 22.5-22.7, 2018

⁶ Vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 49-50, 2019

Besonderheiten hinzutreten, die auf eine Vergnügungsstätte hindeuten. Da im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Kultur“ Vergnügungsstätten nicht zulässig sein sollen, das vorhandene Groß- und Premierenkino aber ausdrücklich weiterhin auch planungsrechtlich zulässig sein soll, werden im Baugebiet SO3 (gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2) „Lichtspieltheater“ als zulässige Nutzung festgesetzt.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 3** wird bestimmt, dass die Sonstigen Sondergebiete **SO6** mit der Zweckbestimmung „Kultur“ vorwiegend der Unterbringung von **Anlagen für kulturelle Zwecke** sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften dient.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

Im Baugebiet SO6 sollen demnach keine ergänzenden Hauptnutzungen zugelassen werden können. Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Haus 6 der Kulturbrauerei befindet sich im Bestand die Stiftung Haus der Geschichte bzw. das Museum in der Kulturbrauerei, das als Anlage für kulturelle Zwecke am Standort gesichert werden soll.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 4** wird bestimmt, dass die Sonstigen Sondergebiete **SO8, SO10 und SO11** mit der Zweckbestimmung „Kultur“ vorwiegend der Unterbringung von **Anlagen für kulturelle Zwecke** und **Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft** sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften dient.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Schank- und Speisewirtschaften

In den Baugebieten SO8, SO10 und SO11 sollen demnach Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft allgemein zulässig sein. In den Baugebieten SO8 und SO11 ist im Bestand bereits eine Konzentration von entsprechenden Betrieben vorhanden (u. a. Palais Veranstaltungs GmbH, Weber Shandwick), die den Anteil von Anlagen für kulturelle Zwecke im gesamten Areal sinnvoll ergänzen. Die inhaltliche Unterscheidung von „Anlagen für kulturelle Zwecke“ und „Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft“ wurde oben bereits beschrieben. Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft sollen in den Baugebieten SO1, SO3, SO4, SO6, SO7 und SO9 nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um den Vorrang von Anlagen für kulturelle Zwecke, die jeweils ergänzenden Hauptnutzungen (z. B. Lichtspieltheater) sowie ergänzend Schank- und Speisewirtschaften sicherzustellen. Im Sinne des Erhalts der kleinteiligen Nutzungsmischung sowie der Gewährleistung einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung im Gesamtareal sollen Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft jedoch in einem großen Teil der Kulturbrauerei allgemein zulässig sein. Dies umfasst neben den Baugebieten SO8, SO10 und SO11 (gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4) auch die Baugebiete SO2, SO5 und SO12 (gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5, siehe unten).

Das SO10 beinhaltet das ehemalige Kinderheim im Blockinnenbereich (Haus 10), das als letzte größere Baumaßnahme in den kommenden Jahren wieder aufgebaut und um drei

Geschosse mit Büronutzung aufgestockt werden soll. Die Büronutzung an diesem Standort stellt zu den direkt angrenzenden Wohnungen auf den Grundstücken Schönhauser Allee 39A-41 eine das Wohnen nicht störende Nutzung dar. Dauerhaft sollen hier jedoch planungsrechtlich Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft zulässig sein, wodurch Büronutzungen ohne klaren kultur- und kreativwirtschaftlichen Bezug (aus den Teilmärkten Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt und Software/Games-Industrie) künftig ausgeschlossen sind. Der Bestandsschutz bereits genehmigter Anlagen und Betriebe bleibt davon unberührt.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** wird bestimmt, dass die Sonstigen Sondergebiete **SO2, SO5 und SO12** mit der Zweckbestimmung „Kultur“ vorwiegend der Unterbringung von **Anlagen für kulturelle Zwecke, Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft und Einzelhandelsbetrieben** sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften dient.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für soziale Zwecke

In Abgrenzung zu den übrigen Baugebieten sollen Einzelhandelsbetriebe im SO2, SO5 und SO12 zusätzlich zulässig sein. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesen Baugebieten dient ebenso dem Planungsziel, die vorhandene Nutzungsmischung einschließlich Einzelhandel zu sichern, aber dabei den Vorrang von Anlagen für kulturelle Zwecke sowie ergänzend von Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft im Gesamtareal sicherzustellen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Schönhauser Allee“ gemäß dem von Bezirksamt Pankow 2016 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Als allgemeines Ziel wurde für das Stadtteilzentrum formuliert, eine weitere Entwicklung aufgrund der guten quantitativen Verkaufsflächen- und Sortimentsausstattung unter vorrangiger Fokussierung auf eine Sicherung bzw. angepasste Erweiterung des Einzelhandelsangebots anzustreben. Dies beinhaltet u. a. marktadäquate Flächenerweiterungen bestehender Betriebe. Der vorhandene Lebensmittelmarkt im Haus 12 bzw. SO12 ist der örtliche Magnetbetrieb. Daneben befinden sich weitere kleine Einzelhandelsbetriebe am Standort Kulturbrauerei, die in den Baugebieten SO2, SO5 und SO12 auch dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Wie bereits beschrieben, sollen Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft entsprechend den Bestandsnutzungen u. a. auch in den Baugebieten SO2, SO5 und SO12 allgemein zulässig sein. Zur Ergänzung der Nutzungsmischung können in diesen Baugebieten auch Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Zweckbestimmung des Sondergebiets „Kultur“ insgesamt entsprochen wird.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Kultur“ auf dem Grundstück der Kulturbrauerei (Grundstück Schönhauser Allee 36-37, Sredzkistraße 1, Knaackstraße 97) die Nutzungseinschränkungen einer 1998 eingetragenen Baulast (Baulastenblatt Nr. 57 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Prenzlauer Berg) zu

berücksichtigen. Danach sind mehrere Nutzungen auf dem Grundstück untersagt, welche bisher nach geltendem Planungsrecht hätten zugelassen werden können (darunter Tankstellen, Spielhallen, Sexshows und Bordelle). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden sie auch planungsrechtlich ausgeschlossen, da sie im Sonstigen Sondergebiet „Kultur“ weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll geklärt werden, ob die bestehende Baulast ganz oder teilweise entfallen kann. Die Baulast hat bis zur Aufstellung und künftigen Festsetzung des Bebauungsplans dazu beigetragen, die vorhandene Nutzungsmischung zu sichern bzw. die o. g. Nutzungen auszuschließen.

Die angrenzenden Grundstücke Schönhauser Allee 39A-45 und Danziger Straße 2-10 sollen als **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung soll die derzeitige Nutzung sichern sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Die Einbeziehung der Grundstücke Schönhauser Allee 39A-45 und Danziger Straße 2-10 dient insbesondere der Bewältigung einer nicht auszuschließenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage im Bebauungsplanverfahren.

Die durch die Nutzungen im Plangebiet verursachten Geräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden im weiteren Verfahren voraussichtlich in einer schalltechnischen Prognose untersucht. Derzeit führen die Nutzungen innerhalb des Plangebiets nach Angaben des zuständigen Umwelt- und Naturschutzzamts, Sachgebiet Technischer Umweltschutz, nicht zu maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Veranstaltungen auf dem Hof der Kulturbrauerei finden im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen nach Veranstaltungslärm-Verordnung statt. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, u. a. Kleingewerbe, die aufgrund der Nutzung aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzzamts nicht zu Beeinträchtigungen im Plangebiet führen.

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 planungsrechtlich gesichert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6). Aus verkehrsplanerischer Sicht (nach Einschätzung des Straßen- und Grünflächenamts sowie des Stadtentwicklungsamts, Koordinierung Infrastruktur-Standortentwicklung, Verkehrsplanung) bestehen gegen die Planungsziele keine Bedenken. Besondere verkehrliche Anforderungen sind hieraus nicht abzuleiten.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz weist im Rahmen des Antwortschreibens auf die Mitteilung der Planungsabsicht mit Schreiben vom 18.10.2021 mit, dass gemäß § 50 Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden soll. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52 Abs. 6 MobG BE). Da das Gelände der Kulturbrauerei derzeit uneingeschränkt für die Öffentlichkeit zu begehen bzw. zu durchqueren ist, sollte dies im weiteren Bebauungsplanverfahren durch die Festsetzung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit auch für die Zukunft ermöglicht werden. Eine entsprechende Festsetzung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die im Geltungsbereich befindlichen Denkmale „Schultheiss-Brauerei“ (Gesamtanlage) und „Vorgarten der Schultheiss-Brauerei mit Einfriedung“ (Gartendenkmal) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Abschnitt Plangebiet).

Das Umwelt- und Naturschutzsamt weist für das weitere Bebauungsplanverfahren darauf hin, dass die Planung zur Sicherung der derzeitigen kulturellen Nutzung vorerst keine Auswirkungen auf die Artenausstattung hat und daher eine generelle faunistische Kartierung oder ein Artenschutzfachbeitrag nicht notwendig sind. 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. Im Zuge von Sanierungs-, Auf- und Anbaumaßnahmen (Wiederaufbau von Haus 10) ist allerdings eine gutachterliche Einschätzung für gebäudebewohnende Arten im betroffenen Bereich nötig. Diese sollte zeitlich eng mit den Baumaßnahmen korrelieren, um eine hohe Aktualität der Kartierungsdaten zu gewährleisten. Gleiches gilt für den Baumbestand im Plangebiet, wenn dieser von Schnitt- und Rodungsmaßnahmen betroffen sein sollte.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1. Flächennutzungsplan

Die Flächen im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-94B sind im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S. 3809) überwiegend als gemischte Baufläche M2 sowie im Randbereich der Knaackstraße und Sredzkistraße als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) ausgewiesen. Zudem ist die Danziger Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) 2021 sind sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO aus gemischten Bauflächen M2 im Regelfall in Abhängigkeit von deren Bedeutung und Größe entwickelbar. Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO sind im Regelfall entwickelbar.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte im Rahmen des Antwortschreibens auf die Mitteilung der Planungsabsicht am 29.10.2021 mit, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 3-94B gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans werden beachtet (textliche Darstellungen 1).

4.2. Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist § 34 BauGB. Da der betreffende Baublock keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig zuzuordnen ist, regelt § 34 Abs. 1 BauGB 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.

Die Grundstücke befinden sich außerdem auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Geltungsbereich der am 02.07.2014 in Kraft getretenen Erhaltungsverordnung „Kollwitzplatz“ (GVBl. vom 01.07.2014, S. 217). Nach dieser Rechtsverordnung bedürfen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung gemäß § 173 BauGB. Dieser Genehmigungsvorbehalt betrifft auch die baulichen Änderungen, welche nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ansonsten nicht genehmigungspflichtig sind, wie z. B. der Einbau von Heizanlagen, der Austausch von Fenstern und Grundrissänderungen. Ziel der

Erhaltungsverordnung ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich die gemäß § 2 DSchG Bln denkmalgeschützte „Schultheiss-Brauerei“ (Gesamtanlage) sowie der „Vorgarten der Schultheiss-Brauerei mit Einfriedung“ (Gartendenkmal, vgl. Abschnitt Plangebiet). Die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind neben den derzeit bzw. 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 generelle bzw. pauschale Einschätzung zur denkmalrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist nicht möglich. Denkmalschutzrechtliche Entscheidungen sind immer Ergebnis einer Einzelfallprüfung. Prüfungsrelevant ist hierbei der Erhalt der Denkmalsubstanz, der Eigenart und des Erscheinungsbildes eines Denkmals. Gleichzeitig muss eine sinnvolle Nutzung und Wirtschaftlichkeit des Denkmals gewährleistet sein.

5. Plangebiet

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke zwischen der Danziger Straße, der Knaackstraße, der Sredzkistraße und der Schönhauser Allee (Grundstücke Danziger Straße 2-10, Knaackstraße 97-99, Sredzkistraße 1 und Schönhauser Allee 36-45) im Ortsteil Prenzlauer Berg sind bereits überwiegend bebaut. Prägend im südlichen, östlichen und zentralen Teil des Blocks ist die zwischen 1871 und 1926 errichtete ehemalige Schultheiss-Brauerei, bestehend aus einer Restauration an der Schönhauser Allee Ecke Sredzkistraße, östlich davon dem Sudhaus der Brauerei, einer großen Lagerhalle mit Gärhaus an der Sredzkistraße Ecke Knaackstraße, nördlich davon der Schwankhalle, der Böttcherei und der Pichhalle, am nördlichen Eingang an der Knaackstraße den Pferdeställen und der Schmiede mit Garagen, im Blockinneren der Kantine, der Zimmerei und dem Kesselhaus, der Schlosserei und Tischlerei, dem Maschinenhaus, einem zur Brauerei gehörenden Kinderheim sowie am südwestlichen Eingang an der Schönhauser Allee dem Flaschenkühlraum und der Flaschenabfüllhalle. Die ehemalige Schultheiss-Brauerei ist eine denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 DSchG Bln (Obj.-Dok.-Nr. 09070261). Sie wurde ab 1998 umfassend und denkmalgerecht saniert. Das ehemalige Kinderheim im Blockinnerenbereich (Haus 10) soll als letzte größere Baumaßnahme in den kommenden Jahren wiederaufgebaut und um drei Geschosse aufgestockt werden. Entlang der Schönhauser Allee und dem westlichen Teil der Sredzkistraße besteht des Weiteren der um 1890 entstandene Vorgarten der Schultheiss-Brauerei mit Einfriedung, ein Gartendenkmal gemäß § 2 Abs. 4 DSchG Bln (Obj.-Dok.-Nr. 09046107).

Der westliche und nördliche Teil des Blocks mit den Grundstücken Schönhauser Allee 39A-45 und Danziger Straße 2-10 ist mit einer überwiegend fünfgeschossigen gründerzeitlichen Bebauung überwiegend baulich genutzt. Die Erdgeschosse sind vorwiegend durch Gastronomie und Einzelhandel, die darüber liegenden Geschosse durch Wohnen genutzt.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind durch die bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Straßen erschlossen. Die Danziger Straße ist Teil der Bundesstraße B 96a.

Das Plangebiet befindet sich in der Bezirksregion 15 (Prenzlauer Berg Südwest), im neu gebildeten Planungsraum 55 (Sredzkistraße). Es befindet sich im südlichen Teil des Stadtteilzentrums Schönhauser Allee. Die Grundstücke in der Umgebung sind ebenfalls überwiegend mit gründerzeitlicher und gemischt genutzter Bebauung bebaut. Südlich des Plangebiets an der Sredzkistraße befindet sich die öffentliche „Grundschule am Kollwitzplatz“. Prägende Denkmale gemäß § 2 DSchG Bln in der Umgebung sind die

Gesamtanlage „Hoch- und Untergrundbahn, Erweiterung der Innenstadtslinie als Hochbahn zwischen den Bahnhöfen Senefelder Platz und Vinetastraße“ (Obj.-Dok.-Nr. 09050083), das Baudenkmal „U-Bahnhof Eberswalder Straße“ (Obj.-Dok.-Nr. 09040274) und das westlich gelegene Ensemble „Kastanienallee“ (Obj.-Dok.-Nr. 09065052).

Des Weiteren sind die Grundstücke im Geltungsbereich nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzzamts, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten, 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 findet sich mit der BBK-Fläche 11081 südlich angrenzend eine Ablagerung, die in Teilen ebenso vom Vorhabengebiet erfasst wird. Untersuchungsergebnisse für diese Fläche liegen nicht vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen allerdings keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren. Bei Eingriffen in den Boden ist das Umwelt- und Naturschutzzamt zu beteiligen.

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 wurde in diesem Landschaftsplan ein Biotoptächenfaktor von 0,3 festgesetzt. Der festgesetzte Biotoptächenfaktor kann bei Grundstücken mit Baudenkmalen jedoch unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist. Der Biotoptächenfaktor 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 Naturschutzzamts, Sachgebiet Landschaftsplanung, somit begründet unterschritten werden.

6. Verfahren

6.1. Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB

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 gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt.

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

Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 3-94B sind dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 AGBauGB (überbezirklichen Verkehrsplanungen und übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs) berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Dringende Gesamtinteressen Berlins aus verkehrsplanerischer Sicht werden bezüglich des übergeordneten Straßennetzes von Berlin durch die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Danziger Straße und die westlich angrenzende Schönhauser Allee berührt.

Die Danziger Straße und die Schönhauser Allee sind dem übergeordneten Straßennetz (Stufe II) zugeordnet. In dem betroffenen Abschnitt der Schönhauser Allee verläuft außerdem die U-Bahn oberirdisch. Zudem verkehrt am nordwestlichen und nördlichen Rand des Plangebiets die Straßenbahn teilweise in den vom B-Plan als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Bereichen.

Das beabsichtigte Planungsziel führt aus jetziger Sicht zu keiner Beeinträchtigung dieser dringenden Gesamtinteressen.

Durch die geplante Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kultur“ werden dringende Gesamtinteressen Berlins (übergeordneten Standorten des Gemeinbedarfs) berührt, aber nicht beeinträchtigt.

6.2. Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-94B soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind gegeben:

- In dem Gebiet nach § 34 BauGB 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 Abs. 3 BauGB, in dem nur die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen, im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen richten.
- 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB 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 BImSchG zu beachten sind.

Nach Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamts besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 UVPG für dieses Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Wahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte im Rahmen des Antwortschreibens auf die Mitteilung der Planungsabsicht am 29.10.2021 mit, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB vorliegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen sind derzeit noch nicht konkret bestimmbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ggf. Kosten für Planungsleistungen sowie erforderliche Untersuchungen und Konzepte (z. B. schalltechnische Untersuchung) anfallen. Diese müssten voraussichtlich aus dem Bezirkshaushalt (Kapitel 4200, Titel 54010) finanziert werden.

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Siehe Anlage 1

Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Rona Tietje
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und
Bürgerdienste

Anlagen

Anlage 1: Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung
im Sinne der Lokalen Agenda 21

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans 3-94B „Kulturbrauerei“

Anlage 1: Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche - Versiegelungsgrad	x					
2. Wasser - Wasserverbrauch	x					
3. Energie - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie	x					
4. Abfall - Hausmüllaufkommen - Gewerbeabfallaufkommen	x					
5. Verkehr - Verringerung des Individualverkehrs - Anteil verkehrsberuhigter - Zonen - Busspuren - Straßenbahnvorrangschaltungen - Radwege	x					
6. Immissionen - Schadstoffe - Lärm	x					
7. Einschränkung von Fauna und Flora	x					
8. Bildungsangebot			x			
9. Kulturangebot			x			
10. Freizeitangebot			x			
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen			x			
12. Arbeitslosenquote	x					
13. Ausbildungsplätze	x					
14. Betriebsansiedlungen			x			
15. wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen			x			

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen

Bebauungsplan 3-94B

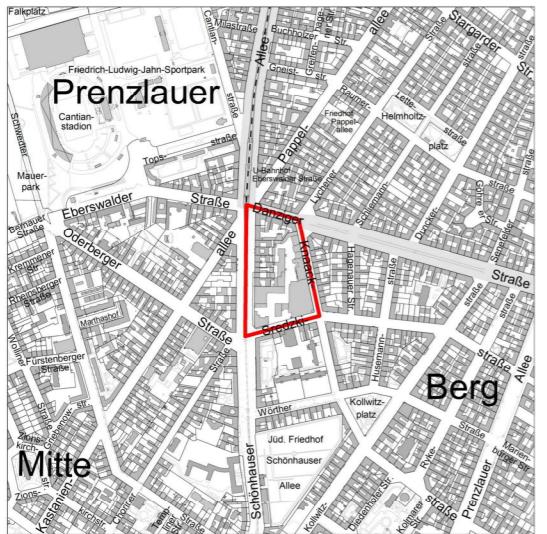
„Kulturbrauerei“

Entwurf

vom 20.01.2022

Noch nicht rechtsverbindlich!

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Das Sonstige Sondergebiet SO1, SO4, SO7 und SO9 mit der Zweckbestimmung „Kultur“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke und Diskotheken und Tanzcafés sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Diskotheken und Tanzcafés
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

2. Das Sonstige Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung „Kultur“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke und Lichtspieltheatern sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Lichtspieltheater
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

3. Das Sonstige Sondergebiet SO6 mit der Zweckbestimmung „Kultur“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

4. Das Sonstige Sondergebiet SO8, SO10 und SO11 mit der Zweckbestimmung „Kultur“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

5. Das Sonstige Sondergebiet SO2, SO5 und SO12 mit der Zweckbestimmung „Kultur“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke, Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft und Einzelhandelsbetrieben sowie daneben auch der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für soziale Zwecke

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich der Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Schultheiss-Brauerei“.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Gartendenkmal „Vorgarten der Schultheiss-Brauerei mit Einfriedung“.

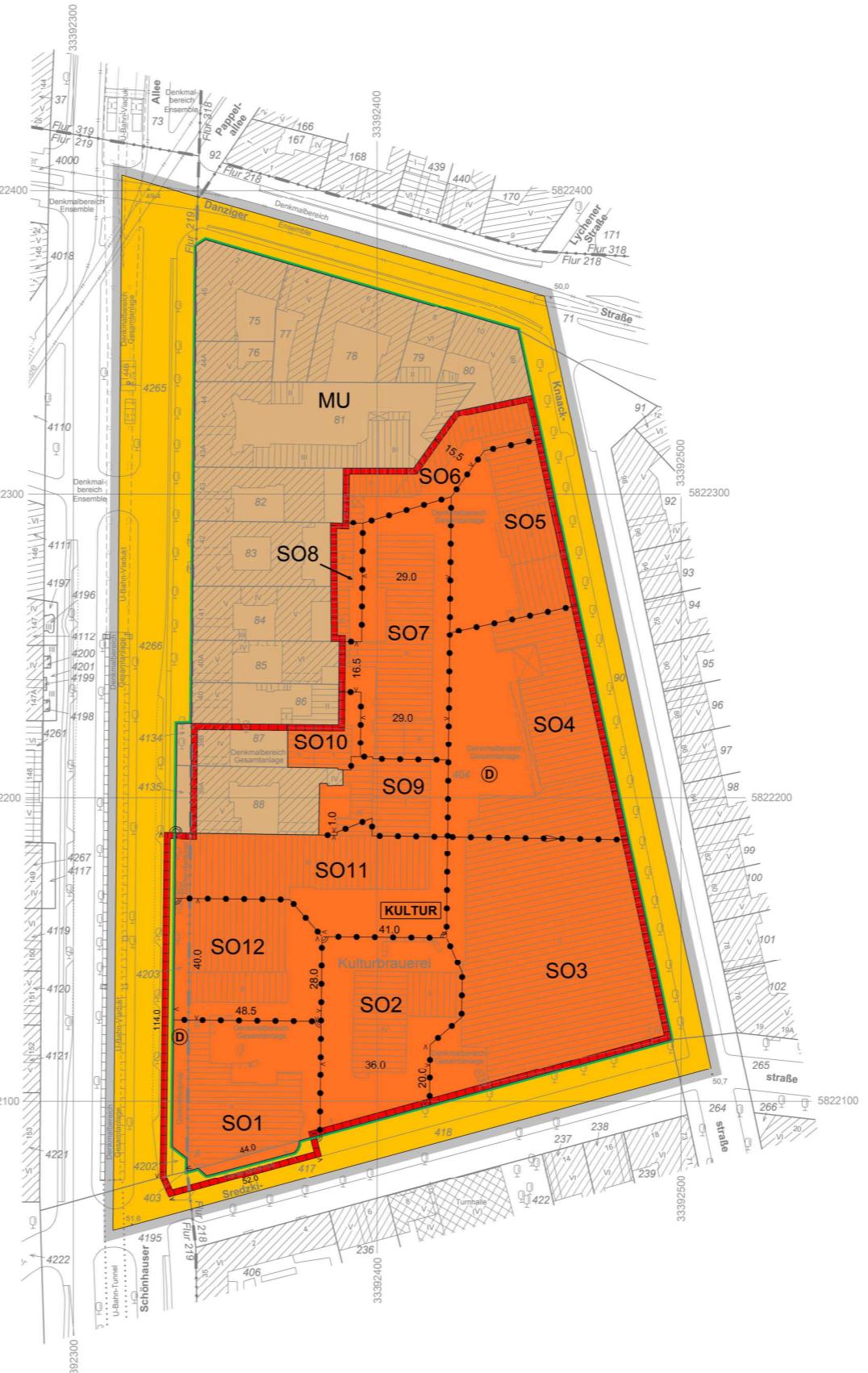
Der Geltungsbereich befindet sich im Gebiet der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „Kollwitzplatz“.

Maßstab 1 : 1000

3-94B

Planunterlage: ALKIS mit zusätzlichen Eintragungen
Stand: September 2021

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



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

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m ²
WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III
WB	als Höchstmaß	z.B.	III - V
MD	als Mindest- und Höchstmaß zwingend	z.B.	9
MI	Offene Baulinie	z.B.	
MU	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	
MK	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	
GE	Nur Haushäuser zulässig	z.B.	
GI		z.B.	
SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	

Geschlossene Baulinie

Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen (§ 71 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

als Höchstmaß

Trauhöhe z.B. TH 12,4 m über Gelweg

Firsthöhe z.B. FH 3,5 m über NHN

Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN

als Mindest- und Höchstmaß zwingend z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN

Flächen für Gemeinbedarf z.B.

JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

z.B. öffentliche Parkfläche

FUSSGÄNGERBEREICH

Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbelebung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

UMSPANNWERK

z.B. Gasdruckregler

z.B. Trafostation

Öffentliche und private Grünflächen

ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

PRIVATE DAUERKLÄRUNGEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Bäumen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen im Sinne des Bundes- und Landeswasserhaushaltsgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Sichtfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

Stellplätze mit Angabe der Geschoße

Garagen mit Angabe der Geschoße

Gemeinschaftsplätze mit Angabe der Geschoße

Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschoße

Naturschutzgebiet

Landwirtschaftsgebiet

Naturdenkmal

Geotektonischer Landschaftsbestandteil

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt

Erhaltungsbereich

Strassenbahnen

Eintragungen als Vorschlag

Hochstraße

Tiefstraße

Brücke

Industriebahn (in Aussicht genommen)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält geodätische Planzeichnungen, auch sofern sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendbar werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung BauVO in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Bauhandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Artikel 3 des Bauhandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage

Landesgrenze (Bundesland)

Ortsbegrenzung

Gemarkungsgrenze

Fürstengrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer: Flurnummer

Grundstücksnr.: Flur 10

Laubbaum; Nadelbaum

Naturdenkmal (Lfd.-N. Nadelbaum)

Schornstein

Zaun; Hecke

Hochspannungsmast

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter

Bezirksstadträtin

Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom

bis

einschließlich

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am

öffentlicht ausgelegt.

berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Stadtentwicklungsamt

Amtesleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Stadtentwicklungsamt

Bezirksbürgermeister

Bezirksstaatsrätin

Bezirksstaatsrätin