


Kulturbrauerei (Gebiet 29)	
Stammdaten	
Standort	<p>Das rd. 3,5 ha große Gebiet befindet südöstlich der Kreuzung von Eberswalder Straße und Schönhauser Allee. Der größere Teil des Straßenblocks wird durch den Kultur- und Kreativwirtschaftscluster Kulturbrauerei genutzt, während im übrigen Gebiet Wohnnutzung mit ergänzendem Gewerbe dominiert.</p>  <p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (<a href="https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp">https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp</a>)</p>
Lage im Bezirk	Westlicher Prenzlauer Berg, Planungsraum Kollwitzplatz
Gebietstyp	Mischgebiet mit gewerblicher Prägung
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils
Größe	3,6 ha
Eigentum	privat
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Kommerzielle Freizeitnutzung (1,4 ha), Wohnen (0,8 ha), Büro und Dienstleistung (0,4 ha)
Potenzialflächen	keine
Nachverdichtung	keine
Gebietscharakter und Umfeld	Sehr belebtes und kleinteilig strukturiertes Gebiet mit der Kulturbrauerei als etabliertem Standort von Kultur und Kreativwirtschaft. Öffentlicher Raum stark genutzt, Gebäude und Straßen in durchschnittlichem bis gutem Zustand. Im Umfeld, wie im Gebiet selbst, dichte gründerzeitliche Blockrandbebauung.

**Karte 1: Gebiet Kulturbrauerei: Aktuelle tatsächliche Nutzung**



Gebiet 29: Kulturbrauerei, OT Prenzlauer Berg

**Dominierende Nutzung**

- Gemischtes Gewerbe
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Komm. Freizeitnutzungen
- Kultur/Religion
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Gewerbehof
- Zweitnutzung:**  
nicht störendes Gewerbe
- Zweitnutzung:**  
Wohnen

**Weitere Inhalte**

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Cluster mit Branche
- Grenze Untersuchungsgebiet

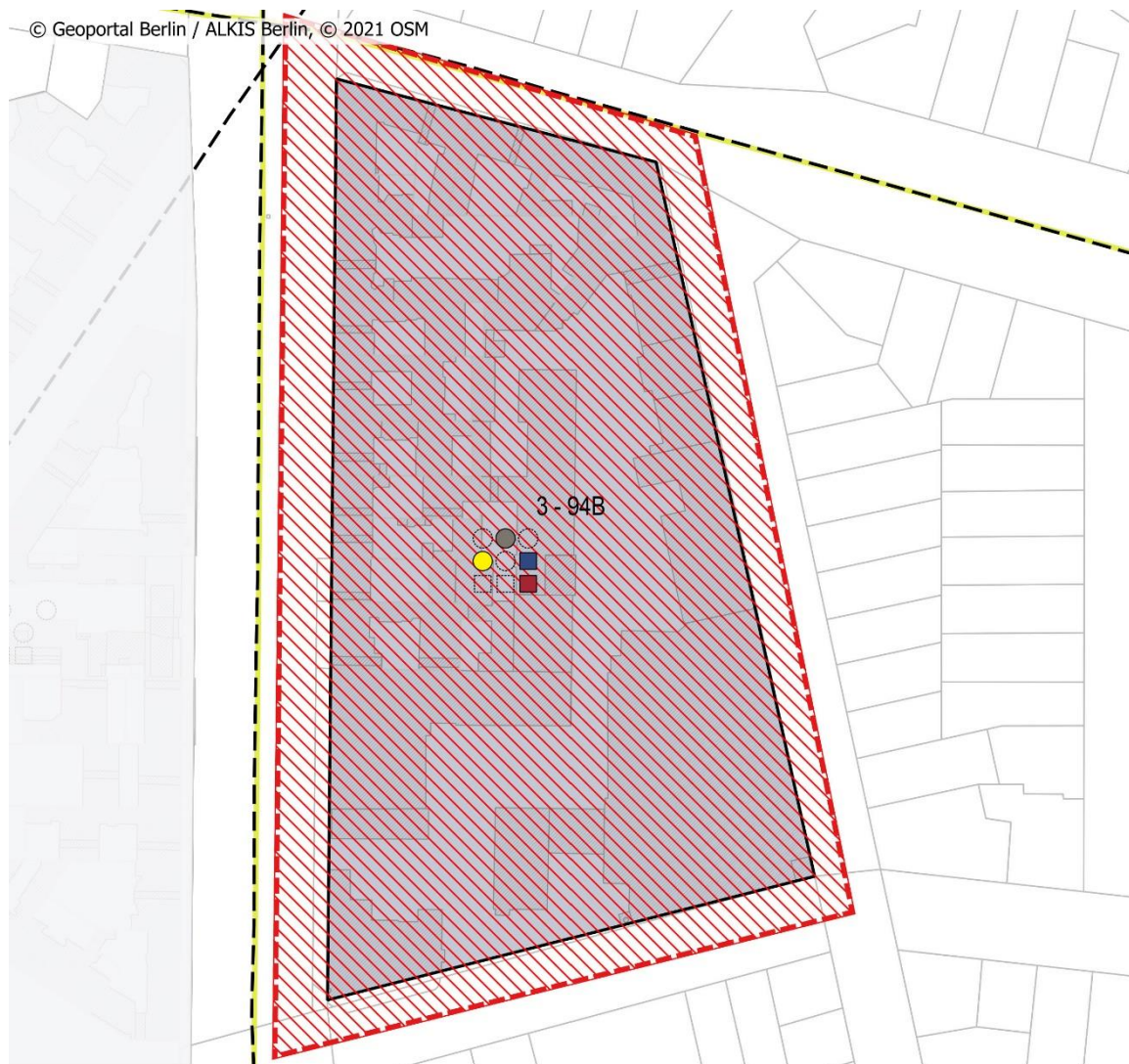
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

**Planergemeinschaft empirica**

Quelle: Eigene Erhebung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
**empirica | Planergemeinschaft**

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt hier Gemischte Baufläche (M2) dar. Für das Gebiet befindet sich der Bebauungsplan 3 - 94B im Verfahren, der das Planungsziel Sondergebiet „Kultur“, Urbanes Gebiet (MU) und Straßenverkehrsfläche verfolgt (Aufstellungsbeschluss 02/2022). Für die Weiterentwicklung des Gebiets gilt es, das bestehende Gewerbe v. a. in Verbindung zur Kultur- und Kreativwirtschaft zu erhalten. Zum Erreichen der Ziele ist als besondere Chance zu sehen, dass sich das Gebiet innerhalb einer Städtebauförderkulisse befindet. Außerdem liegt Denkmalschutz vor, was in Bezug auf die kulturelle Nutzung weniger ein einschränkender als ein befördernder Faktor ist. Insbesondere in Bezug auf mögliche Lärmemissionen ist die angrenzende schutzbedürftige Nutzung zu berücksichtigen.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 15 min (ca. 6 km)	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>U 2 Eberswalder Str. (direkt angrenzend, ca. 200 m Fußweg)</li> <li>Trambahnlinien M1, M10 und 12, Haltestelle U Eberswalder Str.</li> </ul>	Management	Für Kulturbrauerei durch Eigentümer
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >1000 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bekannter und etablierter Standort von Kunst und Kultur sowie Kultur- und Kreativwirtschaft</li> <li>Städtebauförderkulisse</li> <li>Denkmalgeschützte Gebäude</li> <li>Kulturbrauerei im Besitz eines einzelnen Eigentümers</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutzbedürftige Nutzungen direkt angrenzend</li> <li>Hohe Umnutzungsdruck in Richtung Gewerbe mit höherer Zahlungsfähigkeit wie Büro</li> </ul>	

## Karte 2: Gebiet Kulturbrauerei: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



### Gebiet 29: Kulturbrauerei, OT Prenzlauer Berg

#### Weiterentwicklung von Flächen

- Aktivierung von Potenzialen (Neuentwicklung)
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)
- Umnutzung zu nicht gewerbl. Nutzung

- Geplante gewerbliche Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

#### Besondere Chancen (○) und Restriktionen (□)

- Vorliegendes Konzept mit gewerblicher Nutzung
- Städtebaufördergebiet
- Zukunftsort
- Unternehmensnetzwerk/Gebietsmanagement
- (Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen
- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung
- Ökologische Bindungen
- Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)
- Denkmalschutz

#### Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnetes Straßennetz (Bestand)
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

Quelle: Eigene Bewertung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
**empirica | Planergemeinschaft**

**Zielkonzept**

Das Gebiet mit der Kulturbrauerei ist geprägt vor allem durch die Nutzungen der Kulturbrauerei und umgebende Wohnnutzungen. Dieses Nebeneinander gilt es vor allem im Sinne des Nutzungserhalts der Kultur- und Kreativwirtschaft aktiv zu sichern. Als Zielnutzungen gelten: Kreativwirtschaft sowie Kultur und Entertainment.

**Handlungskonzept**

Das bestehende Gewerbe im Gebiet, vor allem das in Verbindung mit Kultur- und Kreativwirtschaft, ist zu sichern. Hierfür ist das laufende Bebauungsplanverfahren zu nutzen. Ferner ist zur Weiterentwicklung des Gebiets die Ansprache der Eigentümer vorgesehen. Die ansässigen Unternehmen und Selbstständigen sollen bei der Initiierung einer Standortgemeinschaft zur besseren Vernetzung und Weiterentwicklung unterstützt werden. Im Rahmen einer Studie sollten in diesem Gebiet u.a. noch folgende Punkte geklärt werden: die planungsrechtliche Sicherung der Nutzungen (der Kultur-, Kreativ- und Entertainmentwirtschaft), eine mögliche Branchenprofilierung und mögliche Betreibermodelle.

### Karte 3: Gebiet Kulturbrauerei: Räumliche Strategie



#### Gebiet 29: Kulturbrauerei, OT Prenzlauer Berg

##### Entwicklungsstrategie

###### Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung

###### Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

###### Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

##### Zielnutzung

- Produzierendes Gewerbe
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Produktionsorientierte Dienstleistungen
- Büro/Dienstleistungen
- Großhandel
- Ver-/Entsorgung
- Wissenschaft/Forschung/Technologie
- Kreativwirtschaft
- Kultur/Entertainment

##### Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

##### Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- ⋯ Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

Quelle: Eigene Einschätzung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
empirica | Planergemeinschaft

**Karte 4: Gebiet Kulturbrauerei: Instrumente und Maßnahmen**



**Gebiet 29: Kulturbrauerei, OT Prenzlauer Berg**

Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung

Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Zeitliche Aktivierbarkeit

- kurz
- mittel
- lang

Profilbereiche

- Profilbereiche mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)

- ⋯ Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

## Maßnahmen und Instrumente

### Planerische Maßnahmen

- Umsetzung von Maßnahmen aus bestehender Studie
- Erstellung Verdichtungs-, Machbarkeitsstudie oder Rahmenplan
- B-Plan-Verfahren
  - ggf. in Verbindung mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)
- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität

### Infrastrukturelle Maßnahmen

- Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung
- Ausbau Breitbandverbindung

### Kommunikative und koordinierende Maßnahmen

- Ansprache von Grundeigentümern
- Ansprache von Gewerbetreibenden
- Initiierung/Unterstützung Standortgemeinschaft/Unternehmensnetzwerk
- Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg
- Durchführung eines sozial verträglichen Umsetzungsverfahrens

### Finanzielle Maßnahmen

- Einsatz von Fördermitteln

Quelle: Eigene Einschätzung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
**empirica | Planergemeinschaft**

Instrument und Maßnahmen	Priorität
<b>Start-/Schlüsselmaßnahme: Erstellung Machbarkeitsstudie</b>	<b>Sehr hoch</b>
Ansprache von Grundeigentümern	Hoch
Einsatz von Fördermitteln	Hoch
Unterstützung Standortgemeinschaft	Hoch
Fertigstellung laufendes Bebauungsplanverfahren zur Sicherung des Kultur- und Kreativwirtschaftsstandortes	Mittel