

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Klaus Lederer (LINKE)

vom 11. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. August 2025)

zum Thema:

**Elektrosound im Hotelbett? Zur Zukunft der Clubkultur am Ostkreuz:
Nutzungskonflikte und stadtpolitische Verantwortung**

und **Antwort** vom 28. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. August 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Klaus Lederer (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23582

vom 11. August 2025

über Elektrosound im Hotelbett? Zur Zukunft der Clubkultur am Ostkreuz: Nutzungskonflikte und stadtpolitische Verantwortung

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche rechtlichen und stadtentwicklungspolitischen Gründe hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin geltend gemacht, um die Pläne für einen Hotelneubau durch den Immobilienentwickler Trockland in der Laskerstraße 1 in unmittelbarer Nähe des Clubs //about blank abzulehnen?

Antwort zu 1:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vertritt die Auffassung, dass sich das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfüge, da es für den geplanten Beherbergungsbetrieb kein Vorbild gebe. Zudem handele es sich um eine schutzbedürftige Nutzung, bei der Nutzungskonflikte mit den Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft nicht auszuschließen seien. Ferner entfalte das Vorhaben eine negative Vorbildwirkung, die die Zulassung weiterer schutzbedürftiger Nutzungen ermöglichen würde. Das Vorhaben sei daher geeignet, selbst oder in Folge seiner negativen Vorbildwirkung bodenrechtlich beachtliche Spannungen hervorzurufen und eine Verschlechterung der städtebaulichen Situation im Gebiet herbeizuführen.

Frage 2:

Zu welchem konkreten Zeitpunkt und auf Basis welcher Befugnis hat der Senat dem Hotelprojekt mit rund 240 Betten in der Laskerstraße 1 trotz Ablehnung durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin zugestimmt?

Antwort zu 2:

Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung hat dem Teil-Widerspruch gegen die im Vorbescheid negativ beantwortete Frage Nr. 1 mit Bescheid vom 06.05.2025 stattgegeben.

Die Zuständigkeit für das bauordnungsrechtliche Widerspruchsverfahren ist in § 88 Abs. 1 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) geregelt. Im hiesigen Fall ist § 88 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln einschlägig. Danach entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Widerspruch gegen einen Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung, wenn der Verwaltungsakt im bauaufsichtlichen Verfahren zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.500 m² ergangen ist.

Die fachlich begründete Zustimmung zum Vorhaben erfolgte auf der Grundlage von § 34 BauGB. Siehe hierzu auch die Antworten zu den Fragen 3 und 5.

Frage 3:

Welche rechtlichen und stadtentwicklungsrechtlichen Gründe hat der Senat den vom Bezirk vorgetragenen Ablehnungsgründen entgegengestellt?

Antwort zu 3:

Für die Beurteilung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Zulässigkeit des beantragten Beherbergungsbetriebs in der Laskerstr. 1 ist § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Rechtsgrundlage heranzuziehen. Bei einer Entscheidung nach § 34 BauGB handelt es sich um eine gebundene Entscheidung – Raum für eine Ermessensentscheidung besteht somit nicht. Das bedeutet, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt, d.h., wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Dabei ist für die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, auch zu prüfen, ob das Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt, was bedeutet, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen und es sich auch selbst solchen Belästigungen oder Störungen nicht aussetzen darf. Dieser Aspekt wurde im vorliegenden Fall besonders intensiv geprüft, um sicherzustellen, dass der beantragte Beherbergungsbetrieb nicht zu Einschränkungen im Betrieb des benachbarten Clubs *//about blank* und der angrenzenden Gewerbebetriebe führt.

Im Einzelnen umfasste die städtebauliche und planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des beantragten Beherbergungsbetriebs nach § 34 BauGB folgende Prüfkaskade:

Zunächst war die maßgebliche nähere Umgebung und ihre Prägung zu bestimmen. Strittig war im vorliegenden Fall ausschließlich die Zulässigkeit der geplanten Art der baulichen Nutzung. Im Ergebnis kam man zu der Feststellung, dass die nähere Umgebung des Vorhabens von gewerblichen Nutzungen geprägt wird.

Weiterhin war zu bestimmen, ob es sich bei dem beantragten Beherbergungsbetrieb um einen Gewerbebetrieb handelt, der sich in die gewerblich geprägte Umgebung einfügt, oder ob das Vorhaben vielmehr als wohnähnliche Nutzung zu bewerten ist. Im Ergebnis der Prüfung der verschiedenen, durch die Rechtsprechung konkretisierten Parameter handelt es sich bei dem beantragten Beherbergungsbetrieb um einen Gewerbebetrieb, u. a. da die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (BVerwG, Beschluss vom 08. Mai 1989 - 4 B 78/89, juris, Rn. 3).

Schließlich fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weil auch kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot erkennbar ist. Von ihm gehen keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen aus und es wird – unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen – auch selbst solchen Belästigungen oder Störungen nicht ausgesetzt.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Stand: 19.04.2024) wurde untersucht, wie sich der Beherbergungsbetrieb vor Geräuschbelastungen aus der Nachbarschaft schützen kann, namentlich vor der Geräuschbelastung aus dem nächtlichen Betrieb des Außenbereichs des Clubs *//about blank* mit seiner tieffrequenten Geräuschcharakteristik. Im Ergebnis müssen für die konkrete Gebäudeplanung des Beherbergungsbetriebs verschiedene bauakustische Vorgaben berücksichtigt und im nachfolgenden Bauantragsverfahren nachgewiesen werden. Mit diesen Maßnahmen wird im Sinne einer lärmrobusten Planung der Schallschutz des Vorhabens im Nachtzeitraum sichergestellt und der zu erwartenden tieffrequenten Geräuschbelastung entsprechend bautechnisch begegnet.

Das Vorhaben fügt sich daher spannungsfrei in das gewerblich geprägte Umfeld ein. Es überschreitet nicht den durch die nähere Umgebung vorgegeben Rahmen, weil es als Gewerbebetrieb in einem gewerblich geprägten Umfeld realisiert werden soll. Die schutzwürdigen Belange Dritter, insbesondere auch der des Clubs *//about blank*, werden nicht beeinträchtigt. Durch den geplanten Beherbergungsbetrieb entstehen keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Club *//about blank* oder an die benachbarten Gewerbebetriebe.

Frage 4:

Auf welcher rechtlichen Grundlage wurde das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen, nachdem der Bezirk den Bebauungsplan aufgrund von absehbaren massiven Nutzungskonflikten mit dem ://about blank abgelehnt hatte?

Antwort zu 4:

Nach Kenntnis des Senats wurde das Bebauungsplanverfahren nie eingestellt. Wie der Bezirk im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zuletzt im Oktober 2024 darlegte, sei ein Ziel des Bebauungsplans 2-56 B, die gewerblich genutzten Flächen zwischen der Modersohnstraße und dem Markgrafendamm zu erhalten und nach der Art der Nutzung durch ergänzende textliche Festsetzungen zu zonieren. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 13.12.2016 gefasst.

Frage 5:

Wie wurde bzw. wird im Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren der Tatsache Rechnung getragen, dass sich die neu zu errichtende Beherbergungsstätte in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem etablierten Clubbetrieb befindet, was mit einer hohen Lärmbelastung verbunden ist?

Frage 7:

Welche Vorkehrungen hat der Senat getroffen oder trifft der Senat, um den Club ://about blank bei absehbar drohenden Nutzungskonflikten vor Betriebseinschränkungen oder Betriebsschließung zu sichern?

Frage 15:

Welche konkreten technischen Parameter für den passiven Schallschutz wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Hotelneubau vorgegeben und was bedeutet das für die Zulässigkeit von Lärmemissionen in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Beherbergungsbaus?

Frage 16:

Welche Pläne zur dauerhaften Vermeidung von Schallbelastung für Hotelgäst*innen hat der Bauherr dem Senat vorgelegt, insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die DIN 4109 Beiblatt 2 sich lediglich mit einem Mindestschallschutz befasst und dabei Frequenzen im Bereich von 100Hz bis 3150Hz berücksichtigt, Lärmemissionen von Clubs aber häufig darunter liegen, weshalb es besonderer Schallschutzmaßnahmen bedarf? Wurde dabei auch die DIN-Norm 45680 Beiblatt 2 zur Messung und Bewertung von tieffrequenter Geräuschimmissionen berücksichtigt, die das Umweltbundesamt in der TA Lärm zusätzlich empfiehlt? Falls weitere Richtlinien hinzugezogen wurden, welche?

Frage 17:

Liegt als Grundlage für die Genehmigung des Hotelneubaus ein unabhängiges schalltechnisches Gutachten bezüglich tieffrequenter Lärmemission (z.B. entsprechend VDI 3722 Blatt 2) in Bezug auf den Clubbetrieb vor? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 5 , 7, 15 - 17:

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn das Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass von ihm keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen und es sich auch selbst solchen Belästigungen oder Störungen nicht aussetzen darf. Daher wurde in der o. g. schalltechnischen Untersuchung untersucht, wie sich der Beherbergungsbetrieb vor Geräuschbelastungen aus der Nachbarschaft schützen kann, namentlich vor der

Geräuschbelastung aus dem nächtlichen Betrieb des Außenbereichs des Clubs ://about blank mit seiner tieffrequenten Geräuschcharakteristik.

Die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge der konkreten Gebäudeplanung als Vorgaben zu berücksichtigen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bisher wurde ein Bauvorbescheid erteilt, mit dem die Vorhabenträgerin die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks abgefragt hat. Das eigentliche Bauantragsverfahren steht noch aus. In diesem sind das Vorhaben und die Schallschutzmaßnahmen für das Vorhaben zu konkretisieren. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden fünf von sechs Fragen durch den Bezirk positiv beantwortet. Die Frage nach der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung wurde im Widerspruchsverfahren durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen positiv beschieden.

Für die konkrete Gebäudeplanung des Beherbergungsbetriebs müssen gemäß schalltechnischer Untersuchung verschiedene bauakustische Vorgaben berücksichtigt und im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, im Einzelnen:

- Die opaken (lichtundurchlässigen) Außenbauteile in der dem Club ://about blank zugewandten Nordfassade sind massiv auszuführen (Stahlbetonaußenwände). Auf diese Weise werden Schalldämm-Maße in Höhe von $RwR \geq 55$ dB erreicht. Mit den Stahlbetonaußenwänden werden auch tieffrequente Geräuschbelastungen gedämmt.
- Für Fenster, die einer erhöhten Außenlärmbelastung aus dem Betrieb des Clubaußenbereichs unterliegen, sind spezielle Konstruktionen vorzusehen, wie beispielsweise Kasten- oder Verbundfensterkonstruktionen oder Fenster mit vorgesetzten Prallscheiben. Diese Fensterkonstruktionen weisen auch im tieffrequenten Bereich im Vergleich mit normalen Schallschutzfenstern höhere Schalldämmwerte auf.
- Für die dem Club ://about blank zugewandte Nordfassade des Vorhabens müssen verringerte Fensterflächenanteile umgesetzt werden (Verhältnis von Fensterfläche zu Außenwandfläche).

Zu berücksichtigen sind im Zuge der konkreten Gebäudeplanung zudem folgende, nach Fassade aufgeschlüsselte schalltechnische Vorgaben:

Nordfassade

- opake Außenbauteile aus $d \geq 22$ cm dicken Stahlbetonaußenwänden als tragende Elemente
- Fensterkonstruktionen als "Sonderkonstruktionen", wie Kasten- oder Verbundfenster
- vergleichsweise geringe Fensterflächenanteile

Ostfassade

- opake Außenbauteile aus $d \geq 22$ cm dicken Stahlbetonaußenwänden als tragende Elemente

- Fensterkonstruktionen als "Sonderkonstruktionen", wie Kasten- oder Verbundfenster
- vergleichsweise geringen Fensterflächenanteile

Südfassade

- keine expliziten Anforderungen aus Sicht des Immissionsschutzes

Westfassade

- im Vergleich zur Nord- und Ostfassade 5 dB geringere Anforderungen

Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung ist eine bauakustische Prüfung im Hinblick auf die Schalldämmung der Außenbauteile durchzuführen (opake Außenwände, Fenster). Diese Prüfung muss insbesondere die tieffrequente Geräuschcharakteristik der Außenlärmbelastung aus dem Clubbetrieb im Freien berücksichtigen.

Mit diesen Maßnahmen wird im Sinne einer lärmrobusten Planung der Schallschutz des Vorhabens im Nachtzeitraum sichergestellt und der zu erwartenden tieffrequenten Geräuschbelastung entsprechend bautechnisch begegnet. Im Ergebnis werden die schutzwürdigen Belange Dritter, insbesondere auch der des Clubs ://about blank, nicht beeinträchtigt. Durch den geplanten Beherbergungsbetrieb entstehen keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Club ://about blank oder an die benachbarten Gewerbebetriebe.

Frage 6:

Welcher der beteiligten Akteure hat die Rathaus GmbH des früheren SPD-Staatssekretärs Renner mit beratenden und/oder lobbyistischen Aufgaben im Verfahren zur Genehmigung des Hotelneubaus beauftragt?

Antwort zu 6:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 8:

Treffen aktuelle Presseberichte zu, dass in Berlin ein Überangebot an Hotelbetten besteht und dadurch zunehmend Wohn- und Kulturräume – vor allem in den innerstädtischen Lagen – unter Druck geraten (siehe Tagesspiegel vom 26. Juni 2025, www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/friedrichshain-kreuzberg/gegen-den-willen-des-bezirks-senat-genehmigt-hotel-neben-club-about-blank-in-friedrichshain-13918147.html)?

Antwort zu 8:

Valide Aussagen über einen Zusammenhang zwischen der Entwicklung von Hotelneubauten und der Verdrängung von Wohn- und Kulturräumen liegen dem Senat nicht vor.

Frage 9:

Was plant der Senat und welche Strategie verfolgt er, um Kulturoste wie das ://about blank, Zuckerzauber oder Jugendhouse Elok im Ostkreuz-Quartier langfristig vor Verdrängung und Umwandlung zu bewahren und inwiefern verträgt sich die Genehmigung dieses Hotelbaus direkt am Clubstandort Markgrafendamm mit dieser Strategie?

Antwort zu 9:

Der Senat unterstützt die Forderung der Clubcommission nach einem besseren baurechtlichen Schutz.

Der Clubstandort Markgrafendamm wird durch den beantragten Beherbergungsbetrieb nicht beeinträchtigt. Denn beim Beherbergungsbetrieb handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete hinnehmen muss. Darüber hinaus ist er verpflichtet, Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen, siehe hierzu auch die Antworten zu den Fragen 3, 5, 7, 15 - 17.

Frage 10:

Warum wurde auf die Forderung der Clubcommission Berlin nach einem politischen Moratorium für den Hotelneubau bislang nicht eingegangen und warum hat die – in vielen Lärmschutzkonflikten über viele Jahre gewachsene – Expertise der Clubcommission für den Senat offenkundig kein Gewicht (siehe rbb24 vom 4. Juli 2025, www.rbb24.de/politik/beitrag/2025/07/club-berlin-aboutblank-friedrichshain-hotel-clubsterben-bauen.html)?

Antwort zu 10:

Die Forderung nach einem politischen Moratorium stellt keinen prüffähigen Belang im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens dar. Daher spielte dies für die Entscheidung im Widerspruchsverfahren keine Rolle.

Frage 11:

Welche Gespräche und Treffen der für Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung gab es mit der Firma Trockland, der Rathaus GmbH und ggf. weiteren Vertreter*innen der Investorenseite im Vorfeld der Senatsentscheidung, den Hotelneubau im Widerspruchsverfahren für zulässig zu erklären? Auf welchen Verwaltungsebenen fanden diese Kontakte und Termine statt? (Bitte einzeln auflisten)

Antwort zu 11:

Seitens der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung gab es lediglich auf Arbeitsebene telefonischen Kontakt mit dem von der Vorhabenträgerin beauftragten Rechtsanwalt zur Klärung eines Sachverhalts.

Frage 12:

Zu welchen Zeitpunkten und unter welcher Beteiligung fanden seitens des Senats, des Bezirks, des Immobilienentwicklers Trockland oder beauftragter Akteure (wie der Rathaus GmbH und ggf. weiterer) Gespräche mit den Betreiber*innen des betroffenen Clubs, weiterer Clubs in der näheren Umgebung und der Clubcommission statt?

Antwort zu 12:

Seitens des Senats fanden keine solchen Gespräche statt. Der Senat hat keine Kenntnis darüber, ob Bezirk, Vorhabenträgerin oder deren Beauftragte Gespräche mit Clubbetreibenden oder der Clubcommission geführt haben.

Frage 13:

Welche konkreten Angebote wurden den Clubbetreiber*innen jeweils unterbreitet und welche Vereinbarungen wurden gegebenenfalls getroffen?

Antwort zu 13:

Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens wurden keine Angebote unterbreitet oder Vereinbarungen getroffen.

Frage 14:

Wurden die Clubbetreiber*innen umfassend über den Umfang, den Bauherr und weitere beteiligte Akteure des Bauprojekts informiert? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt und durch wen?

Antwort zu 14:

Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens ist eine solche Information nicht erfolgt, weil sie verfahrensrechtlich nicht vorgesehen ist.

Frage 18:

Treffen Medienberichte zu, denen zufolge eine schalltechnische Untersuchung aus dem vergangenen Jahr vom Investor beauftragt wurde, die „nur ein theoretisches Berechnungsmodell darstellt und nicht mit den tatsächlichen Emissionswerten des Clubs arbeitet“ (vgl. taz vom 1. Juli 2025, <https://taz.de/About-Blank-in-Berlin/I6094656>)?

Antwort zu 18:

Anhaltspunkte dafür, dass die schalltechnische Untersuchung methodisch unzureichend war, lagen nicht vor. Die Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Bezirklichen Umwelt- und Naturschutzaamt erarbeitet.

Siehe ergänzend die Antwort zu Frage 5, 7, 15 - 17.

Frage 19:

Wie genau und mit welchen Ergebnissen wurde senats- sowie Bezirksseitig geprüft, ob und inwiefern die Genehmigung des Hotels langfristig eine Verdrängung der Clubkultur aus diesem Kiez zur Folge haben kann?

Antwort zu 19:

Da das Rücksichtnahmegericht eingehalten wird, besteht aus Sicht der Widerspruchsbehörde keine Gefahr einer Verdrängung. Siehe auch die Antwort zu Frage 5, 7, 15 - 17.

Frage 20:

Nach welchem systematischen Schema wird sichergestellt, dass sich ggf. nachträglich als erforderlich herausstellende Lärmschutzmaßnahmen durch den Investor bzw. Hotelbetreiber und nicht durch den Club oder etwa über den Schallschutzbund letztlich durch die öffentliche Hand getragen werden müssen?

Antwort zu 20:

Der Beherbergungsbetrieb ist nur mit den bereits ermittelten und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens noch zu konkretisierenden Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Aus Sicht der Widerspruchsbehörde besteht daher keine Gefahr für eine Auslagerung der Pflichten

der Vorhabenträgerin auf den Club oder die Öffentlichkeit. Siehe auch die Antwort zu Frage 5, 7, 15 – 17.

Frage 21:

Aus welchem Grund wird das in anderen europäischen Städten etablierte „Agent of Change“-Prinzip zum Schutz bestehender Kulturstätten (siehe etwa www.london.gov.uk/who-we-are/what-london-assembly-does/questions-mayor/find-an-answer/agent-change-principle-0) in Berlin nicht angewandt? Gäbe es dazu im Rahmen geltenden Baurechts überhaupt die Möglichkeit?

Antwort zu 21:

Es gibt hierfür keine rechtliche Grundlage zur Anwendung im Baugenehmigungsverfahren.

Frage 22:

Hat der Senat sich im Vorfeld seiner Entscheidung durch unabhängiges bauakustisches Fachpersonal beraten lassen? Wenn ja, mit welchen Ergebnissen? Wenn nein, warum nicht? Plant der Senat künftig bei ähnlichen Bauvorhaben von Beginn an, bauakustische Gutachter*innen mit einzubeziehen?

Antwort zu 22:

Die schalltechnische Untersuchung wurde von einem renommierten, unabhängigen Ingenieurbüro durchgeführt, das neben Schalltechnik u. a. auch auf Bauphysik spezialisiert ist. Das Ingenieurbüro führte die schalltechnische Untersuchung in Abstimmung mit dem Bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt durch. Für die erst noch folgende konkrete Gebäudeplanung wurden in der Untersuchung bauakustische Rahmenbedingungen vorgegeben, die im weiteren Planungsverlauf konkretisieren und gutachterlich zu prüfen sowie im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren stellen Schallschutzbegutachtungen eine häufig erforderliche Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben dar. Sofern erforderlich beteiligt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung im Bauantragsverfahren die für Umwelt zuständige Senatsverwaltung zur fachlichen Überprüfung der Gutachten.

Frage 23:

Laut Presseberichten will sich das Hotel explizit an Besucher*innen des benachbarten Clubs richten (siehe Tagesspiegel, 02.07.2025, www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/friedrichshain-kreuzberg/nach-genehmigung-für-hotel-neben-club-about-blank-clubcommission-berlin-fordert-kulturschutzgebiete-13952843.html). Inwieweit wurde bei der Genehmigung berücksichtigt, dass sich das geplante Hotel explizit an die besagte Zielgruppe richtet? Liegen dem Senat verlässliche und belastbare Informationen zu den mit dem Immobilienprojekt angepeilten und vorgesehenen Preiskategorien und Zielgruppen vor?

Antwort zu 23:

Dieser Aspekt war kein Bestandteil der vorgelegten Vorhabenbeschreibung.

Frage 24:

Wie beurteilt der Senat, sollte der 17. Bauabschnitt der A100 eines Tages realisiert werden, Wirtschaftlichkeit und Nutzen des Hotelbaus angesichts der möglichen Belastung durch Verkehrslärm und eines möglichen Aus des ://about blank, dessen Besucher*innen ja – der Public Relation für das Projekt nach – eine wichtige Zielgruppe für das Hotel darstellen sollen? Wie bewertet der Senat insgesamt die Sinnhaftigkeit eines Hotelneubaus an einem Standort, dessen Hauptattraktivität aus der Nähe zum Clubbetrieb resultieren solle, wenn ebendieser Club durch städtebauliche Entwicklungen selbst gefährdet ist?

Frage 25:

Wurde eine detaillierte Risikobewertung zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des neu entstehenden Hotels unter Berücksichtigung potentieller Nutzungskonflikte und möglicher Clubschließungen vorgenommen?

Antwort zu 24 und 25:

Diese Aspekte sind keine Belange, die bei der Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB zu prüfen waren.

Frage 26:

Wurden die Anwohner*innen des Laskerkiez und andere kulturelle und soziale Institutionen im Umfeld des geplanten Beherbergungsbetriebs in den Entscheidungsprozess aktiv einbezogen oder zumindest laufend darüber informiert? Wenn ja, inwiefern? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 26:

Die nähere Umgebung des Vorhabens entspricht einem Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB. Belange von Anwohnenden aus benachbarten Wohnquartieren werden bereits aufgrund der Entfernung zum Vorhaben nicht berührt. Auch auf kulturelle und soziale Institutionen wirkt sich das Vorhaben entweder gar nicht oder – im Fall des Clubs ://about blank – nicht negativ aus, siehe auch die Antwort zu Frage 5, 7, 15 - 17.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Beurteilung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB um eine gebundene Entscheidung handelt – Raum für eine Ermessensentscheidung besteht somit nicht. Das bedeutet, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt, d.h., wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Einfügungsregel), die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Das Land Berlin hat keinen Einfluss darauf, ob und wofür eine Bauherrin eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag stellt – dies entscheidet sie in eigener und freier Verantwortung. Vielmehr muss das Land Berlin – wie eben ausgeführt – im Rahmen des § 34 BauGB eine gebundene Entscheidung treffen und ein Vorhaben zulassen, wenn es die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt. So bestand auch beim beantragten Beherbergungsbetrieb kein Ermessensspielraum, da das Vorhaben die Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfüllt.

Frage 27:

Hat der Senat im Vorfeld seiner Entscheidung geprüft, ob ähnliche Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits zu Nutzungskonflikten oder Verdrängungseffekten führten und ob sich daraus Maßgaben für das Ostkreuz-Quartier ableiten lassen? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 27:

Vorhaben sind jeweils im Einzelfall zu prüfen, weil sich Vorhaben, Baugrundstück und dessen Umgebung sowie die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage voneinander unterscheiden. Siehe auch die Antwort zu Frage 26, Absätze 2 und 3.

Frage 28:

Welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit Berliner Kulturore in Bebauungsplanverfahren explizit Schutzmaßnahmen erfahren?

Antwort zu 28:

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen können Clubs und andere Orte der Kultur gesichert und entwickelt werden. Diese Planungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu formulieren. Im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt die Plangeberin die öffentlichen und privaten Belange, zu denen nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft gehören. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Frage 29:

Inwieweit wurden alternative Entwicklungskonzepte für das Grundstück an der Laskerstraße 1 oder kooperative Modelle zwischen Hotel-, Wohnnutzung und Kulturbestand diskutiert? Wenn eine solche Diskussion nicht erfolgt ist, warum nicht?

Antwort zu 29:

Siehe die Antwort zu Frage 26, Absatz 3.

Frage 30:

Bestehen derzeit Regelungen und Verfahren oder sind für die Zukunft solche geplant, wie bei Nutzungskonflikten zwischen Kulturstätten und Beherbergungsgewerbe eine Vermittlung oder Schlichtung erfolgen kann?

Antwort zu 30:

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob ein Beherbergungsbetrieb städtebaulich und planungsrechtlich zulässig ist. Wichtiger Teil der Prüfung ist jeweils, ob das Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen und es sich auch selbst solchen Belästigungen oder Störungen nicht aussetzen darf. Damit wird verhindert, dass bereits bestehenden Betrieben, Einrichtungen, Clubs Nachteile aus dem neu hinzukommenden Vorhaben entstehen.

Wichtig zu wissen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei Beherbergungsbetrieben in den meisten Fällen, sofern sie bestimmte Parameter erfüllen, um Gewerbebetriebe handelt und damit nicht um eine wohnähnliche, schutzbedürftige Nutzung.

Im Bereich festgesetzter Bebauungspläne richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Beherbergungsbetriebs gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. In diesen Gebieten waren die öffentlichen und privaten Belange bereits auf Planungsebene gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Frage 31:

Teilt der Senat die Einschätzung, dass es sich beim ://about blank um einen erhaltenswerten clubkulturellen Ort mit großer Relevanz für das kulturelle Leben Berlin handelt (das Kriterium der kulturellen Relevanz für Berlin lag auch der Verteilung der Soforthilfe IV in der Corona-Pandemie zugrunde und wurde für das ://about blank fachlich klar bejaht)?

Antwort zu 31:

Der Senat teilt diese Einschätzung. Diese Einschätzung ist aber von der Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 BauGB zu trennen.

Frage 32:

Wie bewertet der Senat den langfristigen Beitrag und die Bedeutung der Clubszene für das Image und die Attraktivität Berlins, aber auch als kulturelle Experimentierräume und safe spaces, im internationalen Vergleich?

Antwort zu 32:

Die Clubszene in Berlin ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Stadtidentität – in kultureller, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht. Sie trägt maßgeblich zur Attraktivität Berlins bei und prägt das Bild der Hauptstadt auf nationaler und internationaler Ebene, siehe auch die Darstellung der Clubkultur auf der offiziellen Website der Stadt: [Berlin Club Culture – Berlin.de](https://www.berlin.de/en/tourism/insider-tips/8100644-5766508-berlin-club-culture.en.html) (<https://www.berlin.de/en/tourism/insider-tips/8100644-5766508-berlin-club-culture.en.html>).

Damit ist die Berliner Clubszene weit mehr als ein attraktiver Ausgeh faktor: Sie ist ein international anerkanntes kulturelles Erbe, ein Wirtschaftsmotor, ein sozialer Raum der Vielfalt und ein Symbol urbaner Freiheit.

Dem Senat ist bewusst, dass es gezielten Schutzes und einer nachhaltigen Förderung dieser bedeutenden Kulturform bedarf, und adressiert dies auf verschiedenen Ebenen und mit unterschiedlichen Programmen. Zu nennen sind hier bspw.

- die Einstufung von Clubs als kulturelle Einrichtungen mit Zugang zu Kulturförderung und steuerlichen Vorteilen (Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt),
- die Förderung künstlerischer und interdisziplinärer Projekte, die von Clubs getragen oder in Kooperation umgesetzt werden (Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt),

- Beratung und Strukturhilfe, Unterstützung bei Organisation, Finanzierung und Netzwerken (Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt in Zusammenarbeit mit Musicboard Berlin und Clubcommission),
- Zuschüsse für bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktvermeidung mit Anwohnenden durch den Schallschutzfonds (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe in Kooperation mit der Clubcommission),
- die Integration in die städtische Kulturraumstrategie und Unterstützung bei langfristigen Standortfragen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt).

Zu dieser beispielhaften Darstellung hinzu kommen die vielfältigen Maßnahmen der Bezirke zum Erhalt und zur Förderung der Clubkultur in Berlin.

Frage 33:

Wie werden der Beitrag und die Bedeutung der Clubszenen formal und verfahrensmäßig im Vorfeld von stadtentwicklungsrelevanten Planungsprozessen und bei stadtentwicklungsrelevanten Entscheidungen – z.B. Vorhabengenehmigungen in unmittelbarer Nachbarschaft – berücksichtigt?

Antwort zu 33:

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen können Clubs und andere Orte der Kultur gesichert und entwickelt werden. Diese Planungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu formulieren. Die Plangeberin berücksichtigt im Verfahren die öffentlichen und privaten Belange, zu denen nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft gehören. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Öffentlichkeit wird im Bebauungsplanverfahren umfassend nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und oft darüber hinaus beteiligt. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren findet in der Regel keine Beteiligung der Öffentlichkeit statt, weil bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben keine planerischen Gestaltungs- und Ermessensspielräume bestehen.

Berlin, den 28.08.2025

In Vertretung

Slotty

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen