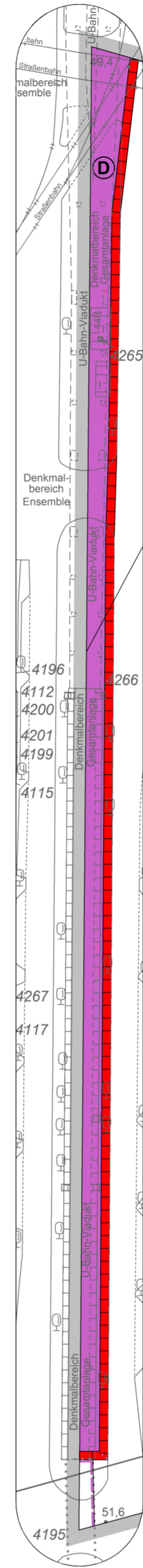


Nebenzeichnung: Hochbahnanlage Schönhauser Allee  
Maßstab 1:1000



**Textliche Festsetzungen**

1. Im Urbanen Gebiet MU sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 60 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (nicht kerngebiestypische Vergnügungstätten, Tankstellen) nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

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

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

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

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

6. Im Teilgebiet SO1 im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Freizeit“ sind innerhalb der Fläche A, B, C, D, A Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen bis zu einer Höhe von 57,5 m über NHN zulässig. Auf den übrigen Flächen im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

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

**Hinweise**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

**Nachrichtliche Übernahmen**

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

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich der Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Hochbahnanlage Schönhauser Allee (Magistrottschirm)“.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich der Denkmalbereich (Ensemble) „Ensemble Kastanienallee“.

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

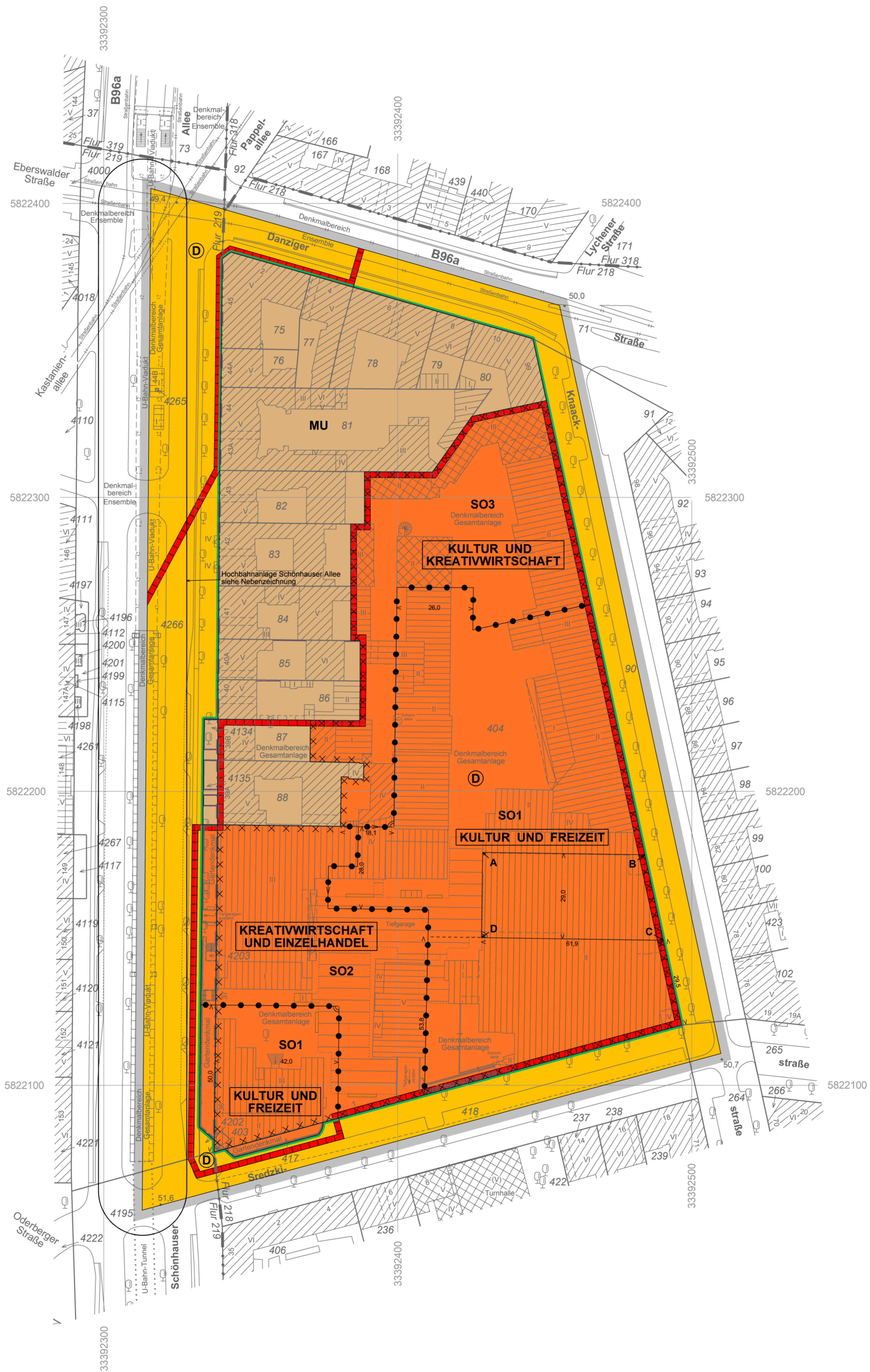
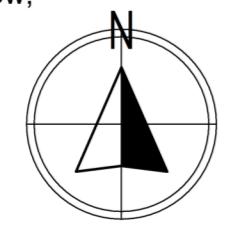
Das Sonstige Sondergebiet ist nahezu vollständig im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen.

Planunterlagen: ALKIS, Stand Februar 2026  
mit Ergänzung Vermessungsamt Pankow,  
Stand Februar 2026

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

3-94E

Maßstab 1 : 1.000



**Bebauungsplan 3-94E**  
„Kulturbrauerei“  
Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg  
für das Gelände  
zwischen der Danziger Straße, der Knackstraße,  
der Sredzkistraße und der Schönhauser Allee

**Zeichenerklärung**  
Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**
  - MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauAVO)
  - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauAVO)
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Gesamtanlage, Ensemble, die dem Denkmalschutz unterliegt
  - Bahnanlage
  - unterirdische Bahnanlage
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der vorstehende Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 4786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 54), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- Öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe und Dachstuhl
- Wohngebäude, Überdachung
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschosshöhe (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
- Laubbaum; Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun; Hecke
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsabgrenzung
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer; Flurnummer
- Grundstücknummer
- Mauer; Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie; Übergrenze
- Straßenbegrenzungslinie

**Entwurf**  
noch nicht rechtsverbindlich!

Bearbeitungsstand vom 30.04.2026  
(zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Berlin, den <b>06.05.2026</b> Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Berlin, den <b>08.05.2026</b> Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste	Berlin, den <b>07.05.2026</b> Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
--	--	--

<b>Richter</b> Fachbereichsleiter Vermessung	<b>Bechtler</b> Bezirksstadtrat	<b>Thierbach</b> Fachbereichsleiterin Stadtplanung
--	------------------------------------	--

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit ... im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...  
Bezirksamt Pankow von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.  
Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...  
Bezirksamt Pankow von Berlin

Bezirksbürgermeisterin  
Bezirksstadtrat  
Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.