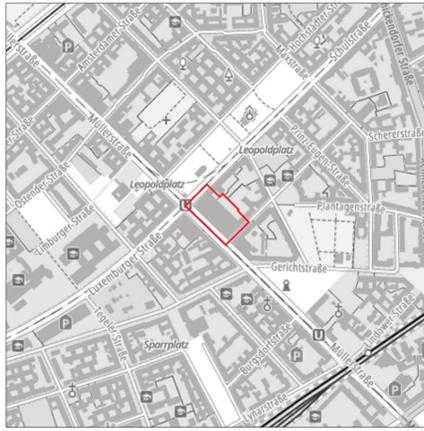


Übersichtskarte 1 : 10000



**VORENTWURF**  
Nicht rechtsverbindlich!  
Stand 20. Oktober 2023

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan III-140-1VE "Warenhaus am Leopoldplatz"

für die Grundstücke Müllerstraße 25 / Antonstraße 47, Antonstraße 46 sowie das Flurstück 554 (Schulstraße 5-6 thw.)

im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding

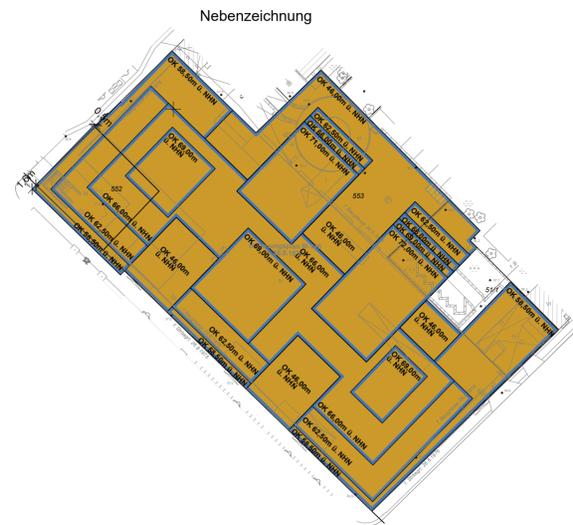
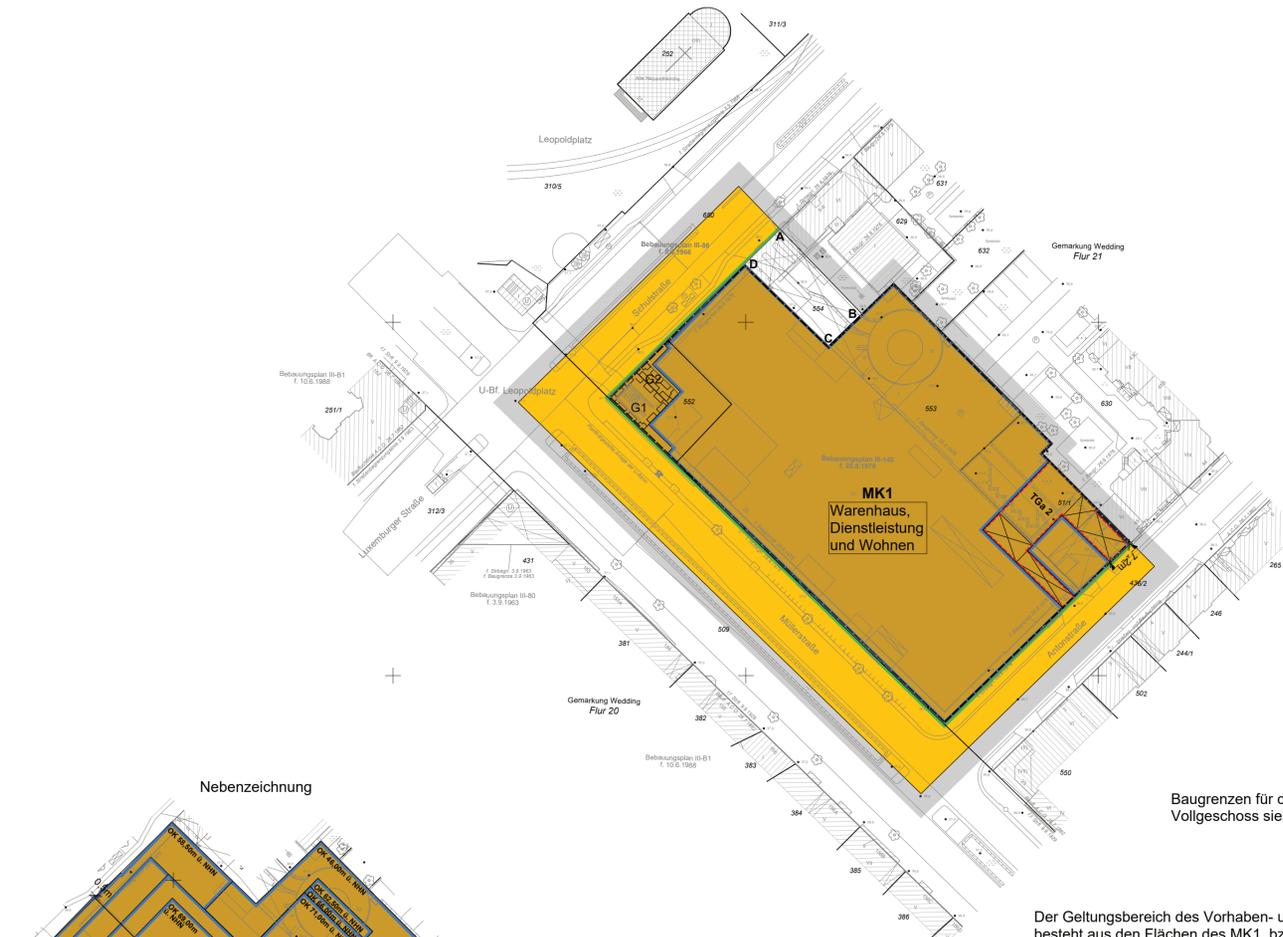
## Zeichenerklärung Festsetzungen

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

Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	<b>MK</b>
Zweckbestimmung		Warenhaus, Dienstleistung und Wohnen
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B.	
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Geschossfläche als Mindestmaß	z.B.	GF 14.000 m²
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	z.B.	OK 37,00 m über NHN
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	<b>TGA2</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
Bereich für Ein- und Ausfahrt		
<b>Sonstige Festsetzungen</b>		
Mit Gehrechten zu belastende Flächen		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans		
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>		
Planfestgestellte Anlage der U-Bahn		
<b>Planunterlage</b>		
Öffentliches oder Wohngebäude	mit Durchfahrt und Geschosshöhe	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		
Parkhaus		
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe	
Brücke		
Gewässer	z.B.	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN	
Laubbaum, Nadelbaum		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		
Schornstein		
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		
Landesgrenze Bundesland		
Bezirksgrenze		
Ortssteilgrenze		
Gemarkungsgrenze		
Flurgrenze		
Grundstücksgrenze		
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60, 80, Flur 10	
Grundstücksnummer	z.B. 49A	
Mauer, Stützmauer		
Bordkante		
Baulinie, Baugrenze		
Straßenbegrenzungslinie		
U-Bahn Zugänge		

## Textliche Festsetzungen

- Das Kerngebiet MK1 mit der Bezeichnung „Warenhaus, Dienstleistung und Wohnen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Läden, Einzelhandel und Dienstleistung, sowie Wohnen und nachgeordnet unterschiedliche ergänzende Nutzungen.  
Zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe/Läden,  
- großflächiger Einzelhandel  
- Dienstleistungs-, Büros und Verwaltungseinrichtungen  
- Wohnen  
Außerdem zulässig sind folgende nachgeordnete Nutzungen:  
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Schank- und Speisewirtschaften
- Im Kerngebiet MK1 sind mindestens 14.000 m² der Geschossfläche für Nutzungen des Warenhauses zu verwenden. Diese Flächen sind zusammenhängend im EG, sowie im ersten Ober- und Untergeschoss anzuordnen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist die Warenhausnutzung unzulässig, davon ausgenommen sind Verwaltungsräume, Aufenthalts- und Pausenräume für das Personal.
- Im Kerngebiet MK1 sind im Erdgeschoss mindestens 1.000 m² der Geschossfläche für kleinteilige Gewerbeeinheiten zu verwenden. Diese Flächen sind für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke vorgesehen.
- Im Kerngebiet MK1 sind Büros und Verwaltungseinrichtungen im Erdgeschoss unzulässig. Im ersten Obergeschoss können sie ausnahmsweise zulässig sein, solange die TF 2 gewahrt bleibt.
- Im Kerngebiet MK1 sind Wohnungen oberhalb des IV. Vollgeschosses allgemein zulässig. Es sind mindestens 5.500 m² der Geschossfläche zum Wohnen zu verwenden.
- Im Kerngebiet MK1 sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig, wenn sie entweder im Erdgeschoss liegen und unmittelbar an öffentliches Straßenland angrenzen oder oberhalb des V. Vollgeschosses liegen und einen unmittelbaren Zugang zu einer Dachterrasse haben.
- Im Kerngebiet MK1 mit der Bezeichnung „Warenhaus, Dienstleistung und Wohnen“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Die festgesetzten maximalen Oberkanten dürfen um höchstens 1m unterschritten werden.
- Technische Dachaufbauten wie Anlagen zur Be- und Entlüftung, Klimaanlage, Wärmetauscher, Solaranlagen oder Treppenhäuser können bis zu einer Höhe von X.X m über der Gebäudeoberkante zugelassen werden.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das zu errichtende Gebäude darf maximal bis zu 1,0 m hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben, dies gilt nicht für Anbauten an seitliche Grundstücksgrenzen im Sinne einer geschlossenen Bauweise.
- Die Fläche mit der Bezeichnung G1 ist einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn und einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Fläche G2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Kerngebiet MK1 sind mindestens XXX m²/XX% der Dachflächen zu begrünen, davon mindestens XXX m²/XX% intensiv. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Schulstraße, Antonstraße und Müllerstraße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen (in Wohnungen) ein Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen oder Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
- 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.
- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Dies gilt nicht für die Fläche ABCDA (Flurstück 554).



maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Kerngebiet		
OK über NHN	ca. Höhe über Umgebung	Vollgeschosse
41,50m	4,50m	I
46,00m	9,00m	II
51,00m	14,00m	III
55,00m	18,00m	IV
58,50m	21,50m	V
62,50m	25,50m	VI
66,00m	29,00m	VII
69,00m	32,00m	VIII
71,00m	34,00m	IX
72,00m	35,00m	X

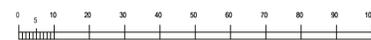
Baugrenzen für das zulässige II.-X. Vollgeschoss

Baugrenzen für das zulässige II.-X. Vollgeschoss siehe Nebenzeichnung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus den Flächen des MK1, bzw. aus den Flurstücken 51/1, 552 und 553. Das Flurstück 554, sowie die Teilflächen der Straßenflurstücke sind Ergänzungsflächen nach § 12 Abs. 4 BauGB.

III-140-1VE

Maßstab 1 : 1 000



Planunterlage:  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Stand: Februar 2023  
Ergänzende Aufmaße Dipl.-Ing. KNUT SEIBT öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Stand: März 2023

Vorhabenträger: Berlin, Müllerstraße 25 Immobilien GmbH Co. KG

Aufgestellt: Berlin, den .....

**Bezirksamt Mitte von Berlin**

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

Bezirksstadtrat Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am ..... beschlossen. Berlin, den .....

**Bezirksamt Mitte von Berlin**

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des §12 Abs.1 in Verbindung mit §10Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit §11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden Berlin, den .....

**Bezirksamt Mitte von Berlin**

Bezirksbürgermeister Bezirksstadtrat

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