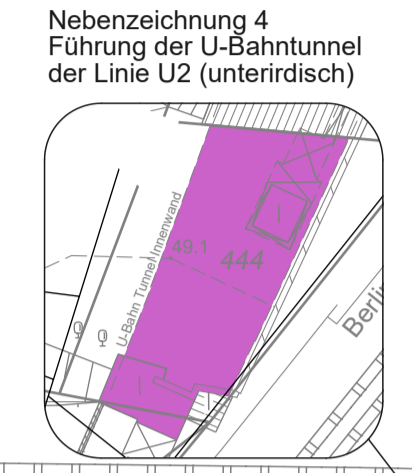


Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ (Blatt 1 von 3 Blättern)

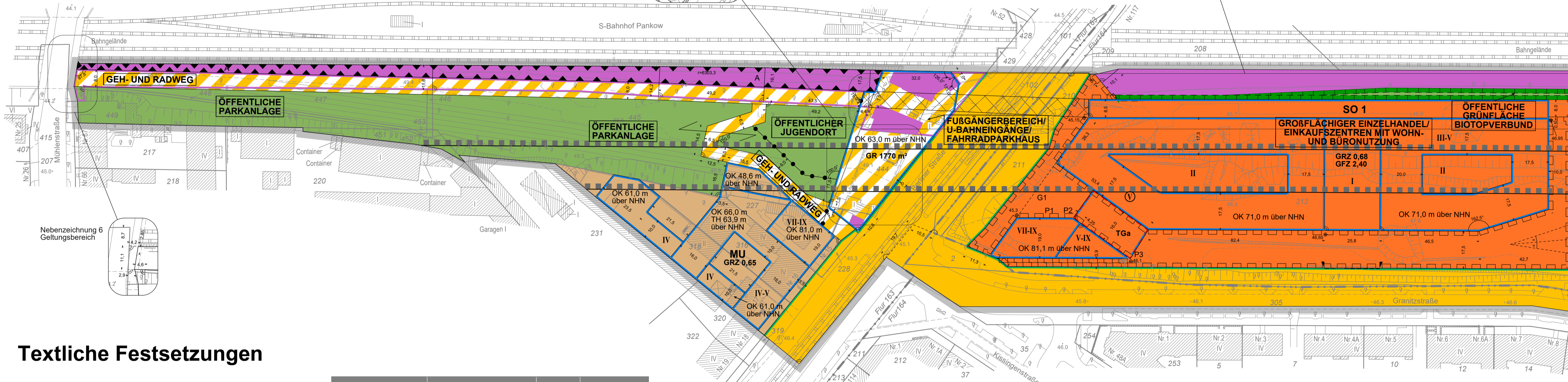
Bezirk Pankow, Ortsteile Pankow und Heinersdorf

für das Gelände südöstlich der Bahnstrecke 6081 Berlin-Stralsund (Stettiner Bahn), westlich der Heinersdorfer Brücke (Teil der Bundesautobahn 114) und der Prenzlauer Promenade, nordwestlich der Zufahrt zu den Grundstücken Granitzstraße 55-57, der Granitzstraße, westlich der Berliner Straße, nördlich der Grundstücksgrenzen der Berliner Straße 18, 19, 19A, 21A und der Mühlenstraße 62 und 67 und östlich der Mühlenstraße sowie eine Teilfläche der Stettiner Bahn zwischen Mühlenstraße und verlängerter Paracelsusstraße (Flurstück 196, Flur 160, Gemarkung Pankow)

Nebenzzeichnung 1 Führung des Rad- und Fußwegs auf einer Brücke über die Berliner Straße sowie Führung des Rad- und Fußwegs oberhalb des 1. Vollgeschosses des sonstigen Sondergebietes SO 1



Nebenzzeichnung 4 Führung der U-Bahn (unterirdisch) der Linie U2 (unterirdisch)



Anschluss Blatt 2

Zeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
MU	Urbanes Gebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GEF	eingeschränktes Gewerbegebiet	III	als Höchstmaß
SO	Sonstiges Sondergebiet	III-V	als Mindest- und Höchstmaß
SO 1	z.B. GROSFLÄCHIGER MOBELEINZELHANDEL	zwingend	
	Baugrenze	0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ	Tiefgaragen/Garagen	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
MU	Flächen für den Gemeinbedarf	OK 124,5 m über NNH	Oberkante als Höchstmaß
	z.B. KINDERTAGESSTÄTTE	OK 116,0 m bis 124,5 m über NNH	Oberkante als Mindest- und Höchstmaß
		OK 49,3	Brückenunterkante in Straßenmitte als Mindestmaß (in Meter über NNH) z.B.

Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Bereich für Ein- und Ausfahrten
- öffentliche Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Unterfanerung
- Brücke
- Umgrenzung der Fläche für Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Festsetzung Höhenlage des Geländes/Gehwegs (in Meter über NNH) z.B.

Nachrichtliche Übernahmen

- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Fläche Autobahn
- Bahnanlage
- Autobahn Anbauverbotszone (40 m)
- Autobahn Anbauverbotszone (100 m)
- Erschütterungen gemäß Hinweis & Absatz
- Zulässigkeit nach textlicher Festsetzung Nr. 29

Planunterlagen

- Gemarkungsgrenze
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücknummer
- Mauer
- Stützmauer
- Zaun, Hecke
- Oberteilliche Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bioschutz
- bestätigt

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

- Im urbanen Gebiet MU ist die in § 6a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.
 - Das sonstige Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen (großflächige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentren), dem Wohnen und der Büronutzung.

Zulässig sind:

 - Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 20.000 m²
 - Wohnungen ab dem 2. Vollgeschoss.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

 - Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.
- Im Sondergebiet SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warensortimenten und bis zu den nachfolgend angegebenen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenze Einzelhandelskonzentration SO 1 in m ²
Drogerie/Parfümerie, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel	freiverkaufliche pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31	1.600
	medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte)	52.32	
Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	Drogeriewaren, Kosmetik/Parfümerie (inkl. Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)	52.33 aus 52.49.9	800
	Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	52.47	
Zoo-/Heimtierbedarf (inkl. lebende Tiere)	Papier/Bürobedarf/Schreibwaren aus dieser Unterklasse zusätzlich: Organisationsmittel für Bürozwecke	aus 52.49.9	1.000
	Zoo-/Heimtierbedarf (inkl. lebende Tiere)	52.49.2	
Blumen/Tropfpflanzen (Indoor) (inkl. Blumentöpfe)	Blumen/Tropfpflanzen (Indoor), (inkl. Blumentöpfe)	aus 52.49.1	300
Bekleidung	Bekleidung	52.42	6.000
Schuhe/Lederwaren	Schuhe/Lederwaren	52.43	1.000
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	52.44.3 aus 52.44.4	500
	Spielwaren	52.48.6	
Spielwaren, Musikinstrumente/Musikalien	Musikinstrumente/Musikalien	52.49.3	500
	Fahreräder und Zubehör	52.49.7	
Sportartikel, Fahrräder, Camping	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote)	52.49.8	1.200
	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	aus 52.49.9	
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	52.44.6	200
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen	52.48.2	
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	Leuchten	52.44.2	200
	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 52.45.1	
	Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 52.45.1	200

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenze Einzelhandelskonzentration SO 1 in m ²
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	52.45.2	1.600
	Telekommunikationsendgeräte, PC und Zubehör, Software	52.49.5 aus 52.49.6	
Foto, Optik	Augenoptik	52.49.3	400
	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)	52.49.4	
Uhren, Schmuck	Uhren/Edelmetallwaren/Schmuck	52.48.5	300

Darüber hinaus ist, unter Beachtung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m², der Einzelhandel mit nach Maßgabe der Berliner Liste nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wobei auf das einzelne nicht zentrenrelevante Sortiment maximal 3.000 m² Verkaufsflächen entfallen dürfen.

- Das sonstige Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzehandel“ dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Möbel.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe für das unter a) und b) genannte Warensortiment. Im Sondergebiet SO 2 ist die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 45.000 m² beschränkt.

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenzen Fachmarkttagglomeration Möbel SO 2 in m ²
a) Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Möbel	Wohnmöbel	52.44.1	40.000
	Büromöbel	aus 52.49.9 aus 52.44.3	
Tepiche/Bodenbeläge	Tepiche, Bodenbeläge	52.48.1	2.000

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenzen Fachmarkttagglomeration Möbel SO 2 in m ²
b) Zentrenrelevante (Rand) Sortimente			
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	52.44.3 aus 52.44.4	1.040
	Bettwaren	aus 52.41.1	
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	Haus-/Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	aus 52.41.1 aus 52.41.2 aus 52.44.7	1.600
	Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	52.48.2	
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	Leuchten	52.44.2	650
	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 52.45.1	
	Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 52.45.1	200

Die unter b) benannten zentrenrelevanten Randsortimente dürfen innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

Planunterlagen: ALKIS Berlin, Januar 2026, ergänzt durch örtl. Messung ÖbVI Jörg Biermann, April 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

3-60a

Maßstab 1:1.000

Die vermessungstechnische und legenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, 28.05.2026

Biermann
Dipl.-Ing. Jörg Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Fachbereich Stadtplanung

28.05.2026
B e c h t l e r
Bezirksstadtrat

28.05.2026
T h i e r b a c h
Fachbereichsleiterin

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

Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt

Amtssteller

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund 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.

Ausgefertigt: Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin

Bezirksbürgermeisterin

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