



Einreicher: **Der Bürgermeister**  
Bearbeiter: **Bartosz Peterek**

**Beelitz, den:** 01.12.2022

## Beschlussvorlage - öffentlich

DB/Vorlage: BV/0317/2022

### Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 - 1 "Reha- Nord" der Stadt Beelitz, GT Beelitz - Heilstätten - Städtebaulicher Vertrag und Satzungsbeschluss

Gremium	Datum der Sitzung	Zuständig
Ortsbeirat Beelitz	08.12.2022	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit	29.11.2022	Vorberatung
Ausschuss für Bau- und Raumordnung, Ordnung, Sicherheit und Verkehr	01.12.2022	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2022	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ der Stadt Beelitz, GT Beelitz-Heilstätten zwischen der Stadt Beelitz und dem Vorhabenträger Pavillon B3 GbR mit Sitz in Berlin wird zugestimmt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ der Stadt Beelitz, GT Beelitz-Heilstätten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Stand Juni 2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan, Stand Juni 2022, ergänzt im November 2022 wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.
4. Satzungsbeschluss und Genehmigung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Bernhard Knuth  
Bürgermeister

### Begründung:

Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ wurde der Stadtverordnetenversammlung Beelitz bereits am 05.04.2022 eine Beschlussvorlage für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt. Die Beschlussvorlagen wurden befürwortet. Es wurde jedoch eine erneute Offenlage, infolge des Abwägungsergebnisses

und der geänderten Textfestsetzung Nr. 2a, beschlossen. Für den geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2022 wurde vom 05.05.2022 bis einschließlich 05.06.2022 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der 1. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung der bis heute leerstehenden, ehemaligen Männer-Lungenheilstätte zu schaffen und damit die bauliche Rekonstruktion der historischen Heilstätten zu vollenden. Die für das Gebiet aus 1998 stammende, heute in dieser Form nicht mehr umsetzbare Zielsetzung einer Kliniknutzung wird auf Antrag des Eigentümers zugunsten einer flexibleren Entwicklung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes geändert. Wohnen und verschiedene, den Gesundheitspark Beelitz ergänzende Funktionen sollen Schwerpunkt der künftigen Nutzung sein. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ober- oder unterirdisch westlich des Gebäudes beabsichtigt.

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossen. Er sichert vor allem die Verpflichtung zur Errichtung einer Stellplatzanlage für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie ein Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Größenbeschränkung. Zudem wird die Duldung von Lärmimmissionen auf dem Flurstück 375 durch im Bebauungsplan befindliche Nachbargrundstücke durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Beelitz im Grundbuch des Grundstücks B3 (Beelitz Blatt 5599) vertraglich gesichert. Der Städtebauliche Vertrag dient damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plan- und Vertragsgebiets unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

----

### **Anlagen:**

- Städtebaulicher Vertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ der Stadt Beelitz, GT Beelitz-Heilstätten zwischen der Stadt Beelitz und dem Vorhabenträger Pavillon B3 GbR mit Sitz in Berlin (November 2022)
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ der Stadt Beelitz, GT Beelitz-Heilstätten, Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen (Stand Juni 2022) mit Begründung (Stand Juni 2022, ergänzt im November 2022)