

Stadt Beelitz

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“

Auswertung der Stellungnahmen

zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Auslage: 01.07.2021 bis 02.08.2021
Wiederholung der Auslage: 23.12.2021 bis 31.01.2022

Stand: 31.03.2022

Bürger

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
1	Recura Kliniken	02.08.2021	<i>Die Stellungnahme vom 02.08.2021 zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 wurde durch eine Stellungnahme zur Wiederholung der öffentlichen Auslage mit ergänztem Inhalt ersetzt. Die Stellungnahme vom 02.08.2021 sowie der Abwägungsvorschlag liegen in der Stadtverwaltung Beelitz vor, sind aber nicht Bestandteil des Abwägungsprotokolls.</i>	Siehe Abwägungsvorschlag zu Bürger Nr. 4
2	Bürger / Bürgerin	23.07.2021	<p>gern möchten wir, mein Lebensgefährte (...) und ich (...), positive Stellungnahme zu dem Bauvorhaben "Sanierung des Gebäude B3" nehmen.</p> <p>Aktuell sind wir wohnhaft in Potsdam Eiche, jedoch haben wir ein Grundstück in Beelitz Heilstätten gekauft und sind dort in Planung ein Haus zu bauen, damit wir ab Sommer nächsten Jahres dort unsere Zukunft aufbauen können.</p> <p>Unser Sohn ist derzeit sechs Jahre alt und wird dieses Jahr eingeschult.</p> <p>Gern möchten wir unser Interesse an dem derzeitigen Bauprojekt in dem Gemeindeteil mitteilen:</p> <p>Für die bisherigen Planungen haben wir nur positive Zustimmung.</p> <p>Das die Mietapartments größtenteils an Klinikbeschäftigten und Auszubildene vermietet werden soll ist sehr sinnvoll, gerade ich, als Angestellte beim LAVG, Abteilung Gesundheit, weiß wie viele neue Mitarbeiter es im Gesundheitsbereich gibt und es nichts wertvolleres gibt als den eigenen Wohnsitz direkt um die Ecke zu haben.</p> <p>So arbeitet z.B. das Klinikum Ernst von Bergmann meines Wissens ebenfalls.</p> <p>Ebenfalls ist es sehr wichtig, nahe liegende Räume für Weiterbildungen zur Verfügung zu haben.</p> <p>Weiterbildungen gibt es viele aber die passenden Räumlichkeiten eher weniger.</p> <p>Diese sollten ggf. groß genug sein, um hierbei auch an die Bildung zu denken, dass dort Prüfungen oder ähnliches stattfinden.</p> <p>Aber dadurch das Konferenzräume in Planung sind wäre meine Anregung abgedeckt.</p> <p>Zum Thema Schule können wir nur sagen, dass hier eine ideale Lösung geschaffen wird.</p> <p>Auch unser Wunsch ist es, dass unser Sohn zur zweiten Klasse auf die Schule im Ort gehen kann.</p> <p>Sollte die Schule planmäßig nicht fertig werden, er aber in anderen Räumlichkeiten vom Gebäude B3 sitzen kann,</p>	Die Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte. Keine Berücksichtigung.

			<p>nimmt dies viel Arbeit und vorallem Ruhe uns ab. Aus userer sicht wird hier eine komplett neuer „Ort“ mit seinen eigenen Charatereigenschaften geschaffen. Die Infrastruktur ist hier voll und ganz gegeben. Die zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten welche neu geschaffen werden, bietet erstens für außenliegende mehr Möglichkeiten, aber auch für die ansäßigen in Beelitz Heilstätten, die für Kleinigkeiten nicht ständig ihr Auto in Bewegung setzen müssen. Wir hoffen das wir mit userer Meinung und Sicht auf die Planung diese unterstützen können</p>	
3	Bürger / Bürgerin	07.12.2021	<p>Betr.: Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr.13-1 „Reha- Nord“ der Stadt Beelitz, GT Beelitz Heilstätten, hier: Stellungnahme zur Änderung Bezug:</p> <p>1. B-Plan - "Verwaltungsstandort" Stadt Beelitz-verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Plangebietes vom 17.02.2021</p> <p>2. Amtsblatt für die Stadt Beelitz, Öffentliche Bekanntmachung vom 24.11.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herr, sehr geehrter Herr Peterek, bezugnehmend auf 2. möchte ich als Einwohner von Beelitz Heilstätten im Allgemeinen und als Anwohner des angrenzenden Gebietes „13-1 Reha-Nord“ im Speziellen die Gelegenheit nutzen, um unsere Einwände zu diesem Projekt aufzuzeigen. Die der Änderung unterworfenen Bereiche, beziehen sich auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude sowie das Baugebiet der historischen Männerlungenheilstätte (Gebäude B3) auf eine Anhebung auf vier (4) Geschosse, nach vormals zwei (2) Geschosse. Dem wird von unserer Seite mit nachfolgenden Anmerkungen widersprochen. Es bestehen an dieser Stelle erhebliche Bedenken.</p> <p>1. Nach der in der „Städtebaulichen Lärmfibel“ des Landes Brandenburg gemachten Einlassungen in Bezug auf Lärmbelastigungen, nehmen die (Lärm-)Belastungen durch „Straßenverkehr“ und „Nachbarschaft“ schon heute einen Spitzenplatz ein. Diese beiden Faktoren können bei der nun aufgezeigten Änderung hinsichtlich einer viergeschossigen Nutzung wohl kaum Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>2. Im Gesamtkontext der infrastrukturellen Entwicklung Beelitz-Heilstätten, mit der Ansiedlung des Landratsamtes - "Verwaltungsstandort" Stadt Beelitz-, der Erschließung Bebauungsplans Nr. 13-2 „Beelitz-Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an</p>	<p>Die Änderung der zulässigen Vollgeschosszahl entspricht dem baulichen Bestand. Das derzeit nicht mehr in Nutzung befindliche Gebäude B3 soll auf Grundlage der Bebauungsplanänderung wiedergenutzt werden. Es verfügt über 2 oberirdische Geschosse, ein Souterrain sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Änderung ist der gegenüber dem Stand 1998 veränderten Definition des Vollgeschosses der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) geschuldet. Nach aktueller Begriffsdefinition des § 2 Abs. 6 BbgBO</p> <p>Zu 1.: Wie zuvor dargestellt ist die Festsetzung von maximal 4 Vollgeschossen der zwischenzeitlichen Änderung der bauordnungsrechtlichen Definition des Geschossbegriffs geschuldet. Es handelt sich lediglich um die Wiedernutzbarmachung des baulichen Bestandes.</p> <p>Zu 2. bis 4.: Unter Punkt 4.3 der Begründung wird auf die Zunahme des Individualverkehrs durch das geplante Vorhaben hingewiesen. Die Stadt Beelitz geht einhergehend mit der Erhöhung</p>

		<p>der Bahn" sowie der Erschließung und Umsetzung des Bebauungsplans "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1" wurde bereits jetzt überproportional stark in der Umwelt und die Lärmbelastung eingegriffen. Das daraus resultierende emissionserhöhte Aufkommen wird ebenso wenig berücksichtigt, als auch das infrastrukturelle Defizit in Bezug auf die Verkehrsauslastung der L88, die diesen Anforderungen schon heute in Teilen nicht mehr genügt.</p> <p>3. Auf eine entsprechende Eingabe im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Bebauung Nr. 13-2 „Beelitz-Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn" vom 03.05.2021 verweise ich ausdrücklich. Die im seinerzeitigen B-Plan - "Verwaltungsstandort" Stadt Beelitz - durchgeführte verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Plangebietes vom 17.02.2021, Bezug 1 gemachten Ausführungen entbehrten jeglicher Grundlage. Nach mir vorliegenden Informationen bestehen selbst in der Kreisverwaltung erhebliche Zweifel, so dass eine Knotenpunkt-Verkehrserhebung für die L88 durchgeführt werden soll.</p> <p>4. Nunmehr eine signifikante Erhöhung an Wohnraum mit dem dazu einhergehenden Anstieg an Lärm durch Straßenverkehr und Nachbarschaft einleiten zu wollen ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel.</p> <p>5. Darüber hinaus, allerdings außerhalb der fachlichen Zuständigkeit, dürfte auch in dem Bereich der Klink eine gewisse Atmosphäre der Ruhe bevorzugt werden, um den Heilungsverlauf der Patienten zu beschleunigen</p> <p>6. Auf Verdrängungseffekte von Tiergruppen sowie die Zerstörung von Naturböden und historischen Wäldern möchte ich ebenfalls hinweisen, obgleich ich davon ausgehen muss, dass hier der wirtschaftliche Maximalgewinn der KW-Development im Vordergrund steht. Gleichwohl hoffe ich auf eine bürgernahe Entscheidung zugunsten von Anwohnern und Natur. Dennoch möchte ich hier nochmals an Artikel 20a Grundgesetz erinnern, wonach „der Staat auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere schützt".</p> <p>Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass eine prosperierende Wirtschaft das (Hoch-)Ziel jeder Kommune ist, dennoch sollte dies nicht um jeden Preis geschehen. Der faire Interessensausgleich aller Akteure sollte dabei allerdings Berücksichti-</p>	<p>des Verkehrs jedoch nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte für verkehrsbedingte Lärmimmissionen auf bestehende schützenswerte (Wohn-)Nutzungen aus. Für den Gemeindeteil wurde seitens der Stadt Beelitz ein ergänzendes, zur besseren Koordinierung der Entwicklungen umfassendes Verkehrsgutachten zu den Knotenpunkten an der L88 beauftragt. Erste Ergebnisse sollen im Frühling 2022 vorliegen. Seitens des Landesamtes für Umwelt als zuständige Fachbehörde für den Immissionsschutz bestehen gegenüber der gegenständlichen Bebauungsplanänderung keine Einwände.</p> <p>Zu 5. Das Bauvorhaben erfolgt in enger Abstimmung der Bauverwaltung der Stadt Beelitz, dem Investor und dem Klinikbetreiber. Negative Einflüsse durch Lärmimmissionen der ergänzten Nutzungen auf die Heilungsverläufe der Klinikpatienten sind aufgrund der Art der Nutzungen und aufgrund des räumlichen Abstands zwischen den Nutzungen nicht zu erwarten.</p> <p>Zu 6.: Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung des historischen baulichen Bestandes. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, eine Inanspruchnahme von Wald sowie eine Verdrängung von Tierarten erfolgen nicht. Seitens der unteren Naturschutzbehörde gab es zum Planverfahren keine Einwände. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt im Zuge des Bauantragsverfahrens. Eine Wiedernutzbarmachung des baulichen Bestandes dient gerade der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in die Natur.</p>
--	--	---	--

			<p>gung finden. Dieser wird von uns schon bei der Umsetzung, respektive versuchten Umsetzung in Bezug auf Nr.13-2, nicht mehr erkannt.</p> <p>Um kurze Bestätigung des Eingangs unter der o.a. E-Mail-Adresse wird gebeten.</p>	<p>Ziel der Bebauungsplanänderung ist unter anderem die Schaffung von Mietapartements für Pflegepersonal, Schüler und Auszubildende sowie Saisonarbeiter sowie Einrichtungen zu Bildungs- und Forschungszwecken, die den Klinikbetrieb unterstützen. Neben wirtschaftlichen Interessen des Betreibers ist hier auf das Bestreben der Stadt Beelitz zu verweisen, die Bereitstellung von dringend benötigten (temporären) Wohnraum für die oben erwähnten Zielgruppen bereitzustellen sowie durch Bildungs- und Forschungseinrichtungen den Klinikstandort zu stärken, Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten.</p> <p>Den Einwendungen wird aus den zuvor erläuterten Gründen nicht gefolgt. Keine Berücksichtigung</p>
4	<p>Recura Kliniken</p>	<p>31.01.2022</p>	<p>in vorbezeichnetem Bauleitplanverfahren zeigen wir an, die Vertretung der RECURA Kliniken SE und ihrer Tochtergesellschaften, der Comcura GmbH, der Kliniken Beelitz GmbH, der RECURA Service GmbH, (im Folgenden insgesamt auch: RECURA-Kliniken) übernommen zu haben. Auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantinnen nehmen wir zu dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der ausliegende Bebauungsplan wäre, würde er so beschlossenen, rechtswidrig. Er würde an beachtlichen Fehlern leiden, die zu seiner Unwirksamkeit führen würden. • Durch die Zulassung einer unbeschränkten Wohnnutzung wäre der existierende Krankenhausbetrieb der RECURA-Kliniken erheblich gefährdet. Erweiterungen wären künftig nicht mehr möglich. • Denn zwischen dem Krankenhausbetrieb und der geplanten Wohnnutzung wären Funktions- und Nutzungskonflikte vorprogrammiert. • Das erkennt auch die Stadt selbst, wenn sie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung schreibt, dass es durch die künftige Wohnnutzung nicht zu einer Beeinträchtigung des Klinikbetriebes kommen darf. • Es geht aber augenscheinlich darum, im Planänderungsgebiet die Wohnnutzung uneingeschränkt zuzulassen. Gerade dadurch aber würde die Stadt sehenden Auges in einen Nutzungskonflikt hinein planen, was im Ergebnis das Ende des Gesundheitsstan- 	<p>Um einen Interessensausgleich zwischen den RECURA-Kliniken und dem Vorhabenträger herzustellen, werden die Belange der Kliniken berücksichtigt, indem eine Einschränkung der Nutzergruppen, der Wohnungsgrößen sowie dem Gesamtanteil der Wohnnutzung erfolgt. Die Textfestsetzung Nr. 2a wird dementsprechend geändert und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die gegenüber dem 1. Entwurf geänderten Teile der Festsetzung sind <i>kursiv</i> markiert.</p> <p>2a. Für das Sondergebiet B3 mit der Zweckbestimmung "Wohnungen sowie den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen in Gestalt von Forschung, Bildung, Tagungen" gilt: Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Wohnungen für im Sondergebiet Beschäftigte, für Beschäftigte in medizinischen Einrichtungen, für Angehörige von im Sondergebiet gepflegten oder medizinisch behandelten Personen und Personen mit einem besonderen Wohnbedarf, b) Anlagen für Forschung und Bildung, c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, d) Anlagen für Tagungen- und Konferenzen, e) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, f) Verwaltungs- und Büronutzungen,

		<p>dortes Beelitz-Heilstätten bedeuten und damit einhergehend Arbeitsplätze gefährden würde. Denn die Änderung des Bebauungsplanes gibt auf dem Weg</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die zu besorgenden Funktions- und Nutzungskonflikt kann nicht dadurch gelöst werden, dass in dem städtebaulichen Vertrag nunmehr vertragliche und dingliche Regelungen zur Abwehr von Nachbaransprüchen vorgesehen sind. Die potentiellen Funktions- und Nutzungskonflikte innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind planerisch zu bewältigen. Ein Bebauungsplan, der den künftigen Konflikt vorprogrammiert, anstatt ihm vorzubeugen, verfehlt seine Aufgabe. • Indem die Stadt sehenden Auges Funktions- und Nutzungskonflikte hinnimmt, setzt sie sich in Widerspruch zu ihrem eigenen übergeordneten städtebaulichen Ziel, die medizinische Tradition des Standorts fortzuführen und die Renaissance von Beelitz-Heilstätten als überregional anerkannter Gesundheitsstandort zu unterstützen. • Dass eine rein vertragliche Lösung nicht ausreichend ist, hat seinen Grund zudem in dem zu ändernden Bebauungsplan selbst. Denn der ausgelegte Änderungsentwurf sieht eine Einschränkung der Wohnnutzung nicht vor. Es hinge am Ende allein von der Einhaltung des städtebaulichen Vertrages ab, dass die Apartments des Gebäudes „B3“ nur von den benannten Bevölkerungsgruppen bewohnt würden. Für die Baugenehmigungsbehörde und etwaige Nutzungsänderungen wären künftig hingegen allein die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich. Diese würden wiederum kein Sondergebiet für die Kliniknutzung mehr ausweisen. Die Krankenhausnutzung würde im Quadranten nicht mehr den Schwerpunkt darstellen. • Insbesondere erforderliche Erweiterungen des Krankenhausbetriebes sind im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt. Dabei hat das Gesundheitsministerium des Landes Brandenburg gerade erst entschieden, dass die Recura-Kliniken künftig aufgrund der jahrzehntelangen guten Arbeit der Kliniken für die Versorgung der Bevölkerung eine höhere Anzahl an Behandlungsplätzen vorhalten sollen. • Dagegen kann nicht eingewandt werden, dass die Belange der Bauherrin, der Pavillon B3 GbR, und damit das rein finanziellen Interesse eines Einzelnen, die Bebauungsplanänderung erforderlich machen. Ihre Investitionsentscheidung dürfte an dem bislang bestehenden Bebauungsplan ausgerichtet worden sein. Schließlich hat sie bereits vor über einem Jahr mit den Bauarbei- 	<p>g) Verkaufseinrichtungen bis zu einer Gesamtgröße von 100 qm Verkaufsfläche, h) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <i>Als Personen mit einem besonderen Wohnbedarf im Sinne von Satz 1 a) gelten Auszubildende und Studierende, Saisonarbeitskräfte, Beschäftigte bei der Bundeswehr und ihre Angehörigen sowie Beschäftigte bei medizinischen Einrichtungen, zu denen auch Pflege- und Therapieeinrichtungen und darauf bezogene Dienstleistungsbetriebe gehören. Die zulässige Grundfläche der Wohnungen wird auf 65 qm begrenzt. Die zulässige Grundfläche der Wohnungen darf nicht mehr als 65 von Hundert der zulässigen Geschossfläche im Sinne von § 20 BauNVO betragen.</i></p> <p>In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Beelitz und dem Projektträger (Entwurf von November 2021) werden darüber hinaus weitere Nutzungsbeschränkungen für die Wohnnutzung festgelegt. Die Zulässigkeit von Wohnungen wird auf möblierte Mietappartements eingeschränkt. Darüber hinaus sollen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch andere Nutzungen wie beispielweise Forschungs-, Bildungs-, Büro- und Konferenzeinrichtungen festgesetzt werden.</p> <p>Die beabsichtigte B-Plan-Änderung betrifft nur das Gebäude B3 und ändert die Bebaubarkeit anderer, von der Änderung nicht betroffener Bereiche im Geltungsbereich nicht. Insofern sind auch Funktions- und Nutzungskonflikte durch die Änderung nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der Kliniknutzung sind die durch die Änderung ergänzten Nutzungsarten als besonders verträglich einzuschätzen, da die Klinikpatienten in gleichem Maße vor schädlichen Immissionen zu schützen sind wie die möglichen zukünftigen Nutzer der Einrichtungen im B3-Gebäude. Zudem ist bereits jetzt eine Wohnnutzung im B3-Gebäude zulässig. Es ist nicht ersichtlich, wie die Erweiterung der Nutzergruppe von Klinikbeschäftigten auf weitere Nutzer anderer Berufsgruppen einen Nutzungs- oder Funktionskonflikt auslösen sollte.</p> <p>In dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Beelitz und dem Projektträger sowie durch eine zugunsten der Stadt einzutragende Dienstbarkeit wird zudem eine Duldungspflicht der Eigentümer und Nutzer des B3-Gebäudes gegenüber den Kliniknutzungen geregelt. Auch erfolgt keine Überplanung der derzeit als Klinik genutzten Flächen. Der Klinikstandort ist durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans folglich nicht gefährdet.</p>
--	--	---	---

			<p>ten begonnen. Außerdem haben ihr die Recura-Kliniken zwischenzeitlich angeboten, auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes für einen großen Teil der Apartments als Ankermieter zu fungieren.</p> <p>Aus den vorstehenden Gründen beantragen wir daher, von der beabsichtigten Planänderung Abstand zu nehmen, hilfsweise, eine Einschränkung der Wohnnutzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorzusehen: Wohnnutzung soll nur für Klinikbeschäftigte oder Patienten zulässig sein.</p>	<p>Der Vertrag dient nicht dazu, den städtebaulich relevanten Lärmkonflikt zu lösen. Die Lösung findet im Wege der Abwägung der Belange und Festsetzung der Nutzungen sowie unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren statt. Die vertraglichen Verpflichtungen wirken hingegen nur zivilrechtlich und verhindern, dass aus Vorsorgegründen und zu sonstigen Vorteilen Klagen erhoben werden, die die städtebauliche Entwicklung hemmen.</p> <p>Die beabsichtigte B-Plan-Änderung betrifft nur das Gebäude B3 und ändert die Bebaubarkeit anderer, von der Änderung nicht betroffener Bereiche im Geltungsbereich nicht.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans zielt auf den Erhalt des Baudenkmals B3, das bisher keiner Nutzung zugeführt und damit langfristig nicht erhalten werden kann. Bemühungen des Vorhabenträgers seit 2016, das Gebäude einer der bisher zulässigen Nutzungsarten zuzuführen, sind bisher leider erfolglos geblieben. Die Etablierung einer Kliniknutzung, z.B. durch Vermietung oder Verkauf der Flächen an den aktuellen Klinikbetreiber für die von ihm angestrebte Erweiterung der Klinikflächen, ist ebenfalls nicht gelungen, da der aktuelle Klinikbetreiber die Nutzung des B3-Gebäudes mangels Eignung der Gebäudegrundstruktur ablehnte.</p> <p>Warum durch die Nutzungsänderung eines Gebäudes (B3) - zumal mit überwiegend klinik- und gesundheitsbezogenen Nutzungen - die Krankenhausnutzung keinen Schwerpunkt im Quadranten darstellen würde erschließt sich nicht.</p>
			<p>Dazu im Einzelnen:</p> <p>I. Beabsichtigte Bauleitplanung Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 13-1 „Reha-Nord“. Hier sollen für das als B3 benannte Gebäude die zulässigen Nutzungsarten ergänzt werden und damit künftig überwiegend Wohnnutzung in Mietapartments zulässig sein. Die Bauherrin, die Pavillon B3 GbR, beabsichtigt, das Wohnen in etwa 145 möblierten Apartments zu ermöglichen. Der Anteil der Apartments an der Geschossfläche des Gebäudes beträgt bis zu 65%. Dies wird – neben der Festsetzung im Bebauungsplan – durch einen städtebaulichen Vertrag, einschließlich des Verbotes der Umwandlung von Mietapartments in Wohnungsteileigentum gesichert. Bislang ist die Wohnnutzung nur untergeordnet und nur durch im Gesundheitswesen Beschäftigte zulässig.</p>	<p>Die Erhöhung der Grundflächenzahl dient der Ermöglichung einer Tiefgarage zur denkmalverträglicheren Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage zur Vermeidung von großen, oberirdischen Stellplatzanlagen wie sie bereits andernorts im Geltungsbereich existieren.</p> <p>Die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse und damit einhergehend der Geschossflächenzahl spiegelt lediglich eine bestandsorientierte Anpassung dar. Seit dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans Nr. 13.1 „Reha-Nord“ hat sich die Definition von Vollgeschossen geändert. Eine bauliche Erweiterung des B3-Gebäudes wird mit der B-Plan-Änderung nicht möglich.</p>

		<p>Zudem soll die zulässige Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,30 – zur Sicherung bestehender Nebenanlagen sowie der geplanten Tiefgarage –, die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,5 – aufgrund der Änderung der Vollgeschosse – und die maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 4 – Definitionsänderung für Vollgeschosse, auch Dach- und Kellergeschoss werden erfasst – erhöht werden.</p>	
		<p>II. Belange der RECURA-Kliniken Die nachstehend dargelegten Belange der RECURA-Kliniken sind in die Abwägung der Bebauungsplanänderung mit erhöhtem Gewicht einzustellen. Sie stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-1 „Reha-Nord“ entgegen.</p> <p>1. Die 1993 gegründeten RECURA-Kliniken betreiben in Beelitz-Heilstätten an den Standorten Paracelsus-Ring und Straße nach Fichtenwalde drei Kliniken. Diese sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • das bundesweit einzige staatlich ausgewiesene Parkinsonzentrum als größte Neurologie Brandenburgs, • eines der größten Fachkrankenhäuser Ostdeutschlands für neurologische Frührehabilitation, • als dessen integraler Bestandteil eine sich anschließende neurologische Rehabilitationsklinik. <p>Im Bereich der neurologischen Frührehabilitation und der neurologischen Rehabilitation erbringen die RECURA-Kliniken ihre medizinischen Leistungen in dem im gegenständlichen Bebauungsplan als B5 bezeichneten Klinikaltbau. Beide Gebäude sind von einer Fondsgesellschaft angemietet. Die RECURA Kliniken SE ist zudem Eigentümerin der Flurstücke 354, 372, 305, 304, 365, 299, 359 und 360 (jeweils Flur 2, Gemarkung Beelitz), die sie zum Teil an ihre Tochtergesellschaften vermietet. In dem auf dem Flurstück 299 gelegenen Gebäude sind etwa die zentrale Verwaltung sowie in Kürze die ambulante Intensivpflege untergebracht. Auf dem Flurstück 304 ist die RECURA Service GmbH angesiedelt.</p> <p>Festzuhalten ist damit, dass der Klinikbetrieb der RECURA-Kliniken fast geschlossen und kreisförmig um das Gebäude B3 stattfindet, zudem Grundeigentum der RECURA Kliniken SE unmittelbar an das Flurstück 375 angrenzt. Bereits an dieser Stelle kann damit festgestellt werden, dass die RECURA-Kliniken von der Änderung des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen sind, auch wenn sie nicht im Änderungsbereich selbst belegen sind.</p>	

		<p>2. In Summe halten die RECURA-Kliniken derzeit etwa 350 neurologische Betten vor. Diese Zahl wird in den nächsten Jahren auf 500 anwachsen.</p> <p>a) In der Rehabilitationsklinik werden aktuell pro Jahr etwa 720 Patienten an addiert 26.000 Behandlungstagen und im Fachkrankenhaus für Frührehabilitation pro Jahr etwa 1040 Patienten an etwa 45.000 Behandlungstagen behandelt. Während es im Fachkrankenhaus für Bewegungsstörungen/Parkinson im Jahr 2019 zur Aufnahme von 1.634 Patienten und medizinisch begründeten Begleitpersonen mit 27.121 Behandlungstagen kam, sank diese Fallzahl bedingt durch die Corona-Pandemie im Jahr 2020 und zu Beginn des Jahres 2021 ab, da die RECURA-Kliniken zur Freihaltung und somit Vorhaltung von Bettenkapazitäten verpflichtet waren. Es ist davon auszugehen, dass die Fallzahlen im Fachkrankenhaus für Bewegungsstörungen/Parkinson wieder zunehmen werden. Damit ist der Standort schon jetzt einer der Schwerpunkte der Behandlung neurologischer Erkrankungen in Deutschland. Er hat einen bundesweiten Einzugsbereich mit mehreren tausend Patienten pro Jahr, die zwischen drei Wochen und über einem halben Jahr in den Kliniken ihren Aufenthalt nehmen.</p> <p>b) Die bevorstehende Erhöhung der Bettenzahl ist Folge der medizinischen, therapeutischen und pflegerischen Leistungen der Mitarbeiter und der Qualität ihrer Arbeit. Die Krankenhausplanungsbehörde, das Ministerium für Soziales, Gesundheit, Integration und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MSGIV), erkennt diese Leistungen an und beabsichtigt, eine entsprechende Erhöhung der Bettenzahl im 4. Krankenhausplan des Landes Brandenburg auszuweisen. Der Krankenhausplan soll Mitte 2021 veröffentlicht werden. Zum Nachweis der geplanten Erhöhung der Bettenzahl fügen wir als Anlage 1 ein Schreiben des MSGIV bei, mit dem auch das – worauf noch einzugehen sein wird – öffentliche Interesse am Klinikstandort Beelitz-Heilstätten bestätigt wird. Im Ergebnis werden für das Fachkrankenhaus für neurologische Frührehabilitation 151 Betten – bislang waren es 133 Betten, im Jahr 2013 noch 86 Betten -und für das Fachkrankenhaus für Bewegungsstörungen/Parkinson 102 Betten ausgewiesen. Dort waren es vormals 73 Betten, im Jahr 2013 noch 55 Betten. In der Rehabilitationsklinik verfügen die RECURA-Kliniken zudem über einen Versorgungsvertrag über 240 Betten. Die RECURA-Kliniken werden ferner ihre ambulante Intensivpflege auf dem Flurstück 299 ab dem 01.09.2021 mit 24 Betten, insoweit mit einer Erweiterung um 10 Betten betreiben.</p>	<p>Die beabsichtigte Änderung betrifft die Flächen im Eigentum der RECURA Kliniken SE mittelbar, da sie nicht unmittelbar im Bereich der beabsichtigten Änderung gelegen sind. Gleiches gilt für Flächen, die das Unternehmen als Mieter nutzt.</p> <p>Der geplanten Bettenanzahlerhöhung steht die beabsichtigte Änderung nicht entgegen, da sie die von der RECURA Kliniken SE genutzten Flächen nicht überplant.</p> <p>Eine mittelbare Betroffenheit der Recura-Kliniken wird seitens des Planaufstellers festgestellt. Jedoch werden die Belange des Klinikbetreibers im Änderungsverfahren durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag einschließlich grundbuchlicher Sicherung umfänglich und ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Bedeutung des Klinikbetriebes wird zur Kenntnis genommen</p>
--	--	--	---

		<p>3. Die Kliniken werden in Beelitz-Heilstätten von weiteren Unternehmen derselben Unternehmensgruppe infrastrukturell unterstützt. Dies erfolgt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Servicegesellschaft, • die zentrale Verwaltung, • einen MVZ-Standort zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung, • eine außerklinische Intensivpflege. <p>In Summe beschäftigen alle konzernverbundenen Unternehmen am Standort über 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie weisen ein dynamisches Wachstum auf. Nach der aktuellen Planung wird sich die Belegschaft der RECURA-Unternehmensgruppe in Beelitz-Heilstätten in den 2020er Jahren verdoppeln.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>4. Darüber hinaus gibt es eine Reihe Spezifika, mit denen sich die Kliniken und Unternehmen der RECURA-Unternehmensgruppe von anderen Klinikbetreibern abheben und die in besonderem Maße auch die weit überregionale Strahlkraft des Standorts befördern oder sogar erst begründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das bundesweit einzige staatlich ausgewiesene Zentrum für Bewegungsstörungen/Parkinson ist eine der renommiertesten Spezialkliniken für die se Erkrankungen in Deutschland. Das Einzugsgebiet der Klinik für das unheilbare Krankheitsbild Parkinson, das zu Schüttelattacken und schließlich zur Lähmung führt, erstreckt sich entsprechend über viele Bundesländer bis nach Niedersachsen, Hessen und Bayern. Die offizielle Zentrumsfunktion fußt auf dem Krankenhausentgeltgesetz und stellt die Klinik in diesem Sinne auf eine Stufe mit der universitären Versorgung. • Die Bundesländer Berlin und Brandenburg mit zusammen etwa 6 Millionen Einwohnern werden im Bereich der Versorgung von Schlaganfällen und anderen schweren und schwersten neurologischen Erkrankungen im Wesentlichen von nur drei großen Fachkliniken versorgt. Sie befinden sich in etwa gleichen Abständen – nördlich, östlich und südwestlich – um Berlin herum in Brandenburg. Die Lage der Frührehabilitationsklinik im Südwesten Berlins hängt eng mit der infrastrukturellen Anbindung an drei große Autobahnen – A10 (Berliner Ring), A9 (Südanbindung), und A2 (Westanbindung) – zusammen, die für das große, zudem über Berlin und Brandenburg hinausgehende Einzugsgebiet, insbesondere in Richtung Sachsen und Sachsen-Anhalt unersetzlich sind. • Mit der Patientenklientel der Frührehabilitation wie auch der Rehabilitation in den RECURA-Kliniken geht es nicht um die im allgemeinen Verständnis mit dem Begriff der „Reha-Klinik“ verbundene Verbesserung von mobilitätseingeschränkten Patienten und deren Aktivierung, Erholung und Schulung. Die in der Klinik in Beelitz behandelten Patienten sind vielfach nicht in der Lage, sich selbst zu helfen, geschweige denn sich selbst zu versorgen. 	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Im Gegenteil, die Patienten der Frührehabilitation sind neben der regelhaften Krankenhausbehandlung zu einem erheblichen Teil beatmungspflichtig. Die Frührehabilitation ist in diesem Sinne ein Krankenhaus, die Patienten kommen regelmäßig am dritten Tag nach einem Schlaganfall schwerstbetroffen in die RECURA-Kliniken. Das bedeutet, dass die RECURA-Kliniken neben der „Normalstation“ mit künftig 110 Betten nur für die Patienten der Frührehabilitation faktisch eine Intensivstation mit 40 Betten vorhalten, in der die Patienten mit einem hohen Betreuungsschlüssel und in einer hochspezialisierten Apparaturenlandschaft versorgt werden. Die Schwere der Krankheiten, die in den RECURA-Kliniken behandelt werden, lässt sich daran erkennen, dass der notwendige Aufenthalt der Patienten bis zu 6 Monate andauern kann. Regelmäßig liegt er bei über 40 Tagen. Dementsprechend werden auch Computertomographie- und Röntgengeräte vorgehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsam mit ihrem Partner, dem Johanniterkrankenhaus in Treuenbrietzen, versorgen die RECURA-Kliniken am Standort in Beelitz Heilstätten 50 % aller besonders lang beatmeten Krankenhauspatienten im Land Brandenburg und bilden so das Beatmungs- und Weaningzentrum Brandenburg (BWB). Das BWB ist damit ein interdisziplinäres Exzellenzcluster der Beatmungsmedizin, das von der fachlichen und räumlichen Nähe beider Kliniken lebt. • Dabei bilden die RECURA-Kliniken neben der vorstehend beschriebenen neurologischen Versorgung als Querschnittszentrum für die Metropolregion Berlin/Brandenburg mit überregionalem Einzugsgebiet für besonders schwer betroffene Fälle auch einen Schwerpunkt in der Versorgung von schwerst bewegungseingeschränkten Patienten, die regelmäßig nur noch die Augen bewegen können. • Das Vorstehende gilt ebenso für das ambulante Angebot der RECURA Kliniken im Bereich der Urologie, das durch die Landeskrankenhausplanung im 4. Krankenhausplan des Landes Brandenburg eine zusätzliche stationäre Verankerung im Bereich Urologie erfahren wird. 	
		<p>5. In der näheren und weiteren Umgebung, also auch in der Stadt und im Landkreis, gehört die RECURA-Unternehmensgruppe zu den größten Arbeitgebern und ist mit einer hohen Wertschöpfungstiefe und großem sozialen Engagement ein wichtiger wirtschaftlicher Anker für den Standort. Die in der Gemeinde und dem Landkreis wohnenden hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügen über eine hohe Kaufkraft, die ganz wesentlich der lokalen und regionalen Wirtschaft zugutekommt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

			<p>Die RECURA-Kliniken sind fest am Standort in Beelitz-Heilstätten verankert. Diese Verankerung erwächst schon aus der Tradition und Identifikation mit Beelitz-Heilstätten. Sie ergibt sich aber auch aus dem großen Einzugsgebiet, aus dem die Belegschaft einpendelt. Die Kaufkraft der am Standort beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt jährlich etwa 30 Millionen EUR. Es werden etwa 10 Millionen EUR pro Jahr an Steuern gezahlt. Darüber hinaus betreiben die RECURA-Kliniken einen stark wachsenden Schulcampus in Beelitz Heilstätten, in dessen Schulen zusammen 600 Schülerinnen und Schüler einen Beruf erlernen. Damit werden junge Leute in der Region ausgebildet und gebunden.</p>	
			<p>6. Die RECURA-Kliniken haben sich zu einem der größten deutschen Neurologiestandorte entwickelt. Nicht nur ihre Reputation, auch der demographische Wandel sind Grund dafür, dass mit steigender Nachfrage nach Behandlungsangeboten gerechnet werden muss. Angesichts des zu erwartenden Wachstums ist eine bauliche Erweiterung der RECURA-Kliniken kurz- bis mittelfristig unumgänglich. Eine Erweiterung am Standort Beelitz-Heilstätten, explizit am Paracelsusring, ist neben der notwendigen Erweiterung am Standort Straße nach Fichtenwalde gewollt und auch notwendig. Beide Entwicklungen hängen zusammen. Mit einer Erweiterung am Standort Straße nach Fichtenwalde müssen Teile des Klinikbetriebs wie auch die Akademie für Sozial- und Gesundheitsberufe neu untergebracht werden. Weiteres Wachstum bedeutet daher einerseits Erhalt der Altstandorte, andererseits aber auch die Errichtung neuer Klinik- und Schulbauten.</p> <p>a) Konkret geplant ist der Neubau eines Gebäudes für 160 Betten auf dem Flurstück 359. Im Zuge dieser Planungen haben die RECURA-Kliniken Planzeichnungen in Auftrag gegeben. Eine in diesem Zuge entstandene Machbarkeitsstudie fügen wir zum Nachweis der Erweiterungsbestrebungen als Anlage 2 bei. Zur Realisierung des geplanten Klinikneubaus haben die Recura-Kliniken bereits mit der Stadt Beelitz Gespräche aufgenommen und mit der Denkmalschutzbehörde grundsätzlich Einvernehmen - gerade auch vor dem Hintergrund des bestehenden Sondergebietes „Klinik“ - erzielt.</p> <p>b) Darüber hinaus planen die RECURA-Kliniken auf dem Flurstück 354 – und damit in unmittelbarer Nähe zum Gebäude B3 – zum einen die Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes. Zum anderen beabsichtigt die Recura-Kliniken, dem Landkreis Potsdam-Mittelmark den Bau einer neuen, erweiterten Rettungswache einzuräumen.</p>	<p>Die Absicht zur Errichtung von Klinik- und Schulbauten wird zur Kenntnis genommen. Beschäftigte, Auszubildende sowie Schülerinnen und Schüler, die nicht zwingend auch Klinikbeschäftigte sind, erhöhen den Bedarf an kleinen Unterkünften am Standort. Insofern ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans bedarfsgerecht.</p> <p>Folglich steigt der Bedarf an kleinen Apartments für die Schüler, Beschäftigte und Auszubildende. Dieser Bedarf wird kaum über freie, kleine Wohnungen oder WGs in Beelitz abgedeckt werden können. Schon jetzt deckt – nach Auskunft der Recura - das eigene Wohnungsangebot für die Schüler der Akademie für Sozialberufe die Nachfrage nicht mehr.</p> <p>Die Absicht zum Bau einer erweiterten Rettungswache sowie eines Hubschrauberlandeplatzes werden zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass schon aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Schutzanspruch gegenüber der festge-</p>

				<p>legten Wohnnutzung für Klinikpersonal bei der Planung und Zulassung zu berücksichtigen ist. Die Möglichkeit, einen Hubschrauberlandeplatz für die Klinik einzurichten, wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht vereitelt</p>
			<p>7. Das feststehende und geplante Wachstum der RECURA-Kliniken – wie auch der Klinikalltag – sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. "13-1 „Reha-Nord“, insbesondere durch die vorgesehene überwiegende Wohnnutzung im Sondergebiet B3 gefährdet.</p> <p>a) Eine steigende Bettenzahl bedeutet eine wachsende Patientenzahl. Diese geht wiederum mit mehr Besucherverkehr, Lieferverkehr (Speiseversorgung, Medizin- und Materialbelieferung) sowie Kranken- und Rettungswagentransporten einher. Auch nachts ist regelmäßig mit Einlieferungen und Abtransporten von Patienten zu rechnen. Dies bedingt – neben der Beleuchtung des Klinikgeländes und der Klinik selbst – Lichtemissionen durch Fahrzeuge. Im Durchschnitt werden die Kliniken am Standort Paracelsusring etwa 60- bis 90-mal pro Woche von Rettungswagen oder Krankentransporten angefahren. Hinzukommen wird bei Umsetzung eines Neubaus einer Rettungswache durch den Landkreis eine Vielzahl von An- und Abfahrten von Rettungswagen hinzukommen, nochmals vervielfachen wird sich dies, wenn ein Hubschrauberlandeplatz in Betrieb genommen wird.</p> <p>b) Die Patienten haben pro Woche etwa 1.000 Besucher. Gerade an den Wochenenden werden sie verstärkt von ihren Angehörigen und Bekannten besucht. Sofern die Patienten nicht bettlägerig sind, wird für die Besuche regelmäßig die Cafeteria mit Außensitzgelegenheiten genutzt. Diese Cafeteria wird neben zudem von den Klinikbeschäftigten sowie von Dritten besucht, etwa den Gästen des Baumkronenpfades und des Barfußparks. Die Cafeteria ist ausgerichtet zum Gebäude B3.</p> <p>c) Da die Erweiterung des Klinikbetriebes perspektivisch auch mit einer Steigen der Mitarbeiterzahl verbunden ist, wird sich auch der Verkehr durch die rund um die Uhr an- und abfahrenden Mitarbeiter erhöhen. Die Pflegemitarbeiter arbeiten ohnehin in einem Dreischichtsystem. Hinzukommen die Ärzteschaft und die Therapiemitarbeiter, die wiederum andere Dienstzeiten als die Pflegemitarbeiter haben, ebenso die Mitarbeiter der umliegend angesiedelten Technik, ambulanten Intensivpflege und Verwaltung. Der Verkehr auf der Straße nach Fichtenwalde, der Dr.-Herrmann-Straße und dem Paracelsusring ist bereits jetzt hoch und wird sich künftig noch erhöhen. Mit einer überwiegenden Wohnnutzung im Sondergebiet B3 verträgt sich das alles nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine perspektivisch steigende Anzahl an Mitarbeitenden, Besuchenden und Schülerinnen und Schülern verursacht einen erhöhten Wohnraumbedarf am Standort, insbesondere an kleinen und temporär nutzbaren Unterbringungsmöglichkeiten. Die beabsichtigte B-Plan-Änderung trägt dem Rechnung. Die Beschränkung der Wohnungen auf die Nutzergruppe „Klinikbeschäftigte“, wie sie die derzeitige Fassung des B-Plans vorsieht, schliesse nicht bei der Recura-Klinik Angestellte wie z.B. Schülerinnen und Schüler, Azubis anderer Unternehmen, Besucherinnen und Besucher und letztendlich auch Patientinnen und Patienten selbst von diesem, speziell für diese Nutzergruppen ausgelegten Wohnraumbot Angebot aus. Da die Schülerinnen und Schüler und Patienten-Angehörige oftmals nicht in der Nähe wohnhaft sind, wie die Stellungnahme darlegt, ist gerade für diese Nutzergruppen ein erweitertes Angebot erforderlich, da sie gemäß derzeit geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans von einer Nutzung von Wohnungen im B3-Gebäude ausgeschlossen sind.</p> <p>Etwaige, für den Immissionsschutz der Nutzungen erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abhängigkeit von der beantragten Nutzung nachzuweisen. Die Möglichkeit des nächtlichen Patiententransports wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Der Schutzanspruch von Wohnnutzungen hängt nicht von der Nutzergruppe ab und ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Planung von an die festgesetzte Wohnnutzung potenzieller Emissionsquellen (Rettungsstelle / Hubschrauberlandeplatz) auch ohne Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Soweit die Umsetzung eines Neubaus einer Rettungswache durch den Landkreis angesprochen wird, ist die Umsetzung der Rettungswache bei Änderung des Bebauungsplans ohne weiteres möglich.</p>

		<p>d) Anders als entlang der Erschließungsstraßen stellt sich die Situation auf den Grünflächen zwischen den Gebäuden B5 und B3 dar. Diese werden zu therapeutischen Zwecken genutzt. Es werden neben ergo- und physiotherapeutisch geleiteten Spaziergängen der Patienten auch Musiktherapien etwa mit Gitarrenmusik und Gesang im Freien durchgeführt. Es bedarf hier einerseits der für die Behandlung notwendigen Ruhe, andererseits aber auch der Möglichkeit, Behandlungen durchführen zu können, ohne dass Anwohner – etwa durch Musik – beeinträchtigt werden. Mit einer überwiegenden Wohnnutzung im Sondergebiet B3 verträgt sich auch das nicht.</p> <p>e) Der Klinikalltag kann für Anwohner, die nicht im Gesundheitswesen tätig sind und somit nicht über eine entsprechende Toleranz und Gewöhnung verfügen, nicht nur wegen der mit einem Klinikbetrieb verbundenen Lärm- und Lichtbelästigungen zu Beeinträchtigungen führen. Auch soweit sich Anwohner mit Rücksicht auf den Klinikbetrieb in ihrer Entfaltung einschränken müssen, sind Beeinträchtigungen der beiderseitigen Nutzungen zu besorgen. Eine überwiegende Wohnnutzung im Sondergebiet B3 und der bestehende wie auch ein erweiterter Klinikbetrieb vertragen sich miteinander nicht.</p>	<p>In dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Beelitz und dem Projektträger sowie durch eine zugunsten der Stadt einzutragende Dienstbarkeit wird zudem eine Duldungspflicht der Eigentümer und Nutzer des B3-Gebäudes gegenüber den Kliniknutzungen geregelt. Durch die zugunsten der Stadt einzutragende Dienstbarkeit wird der Klinikstandort zudem unabhängig von dessen Betreiber gesichert. Die Duldungspflicht erlischt somit nicht bei Betreiberwechsel. Klinikbeschäftigte sind Beschäftigten jedweder anderen Berufsgruppe und Nichterwerbstätigen gleichzustellen. Insofern kann ein Beschäftigungsverhältnis mit dem derzeitigen Klinikbetreiber keine Zugangsvoraussetzung zu dem geplanten Wohnraumangebot sein. Auch unterscheidet sich der Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse nicht in Abhängigkeit von der Zugehörigkeit zu einer Berufsgruppe oder von der Zugehörigkeit zu einem bestimmten Unternehmen.</p> <p>Die beabsichtigte Änderung steht einer Nutzung des B3-Gebäudes als Klinik nicht entgegen.</p> <p>Dass es zu mit einem Klinikbetrieb verbundenen Lärm- und Lichtbelästigungen kommen wird, die für die Bewohner unzumutbar sind, ist nicht erkennbar und wird auch nicht dargelegt.</p>
		<p>8. So wurde bereits zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reha-Nord“ der Krankenhausnutzung ein wesentlicher Vorrang in dem gegenständlichen Quadranten des Ortsteils eingeräumt. Dafür dürfte auch ausschlaggebend gewesen sein, die ursprüngliche Nutzung des Gesamtkomplexes „Beelitz Heilstätten“ als Krankenhaus- und Rehabilitationsstandort zumindest in einem Teilbereich weiter verhaftet sehen zu wollen.</p> <p>a) Mit Ausnahme des sogenannten B-Quadranten – hier kommt künftig noch Verwaltungsnutzung durch den Landkreis hinzu – sind mittlerweile alle weiteren Quadranten in Beelitz-Heilstätten der Wohnungsnutzung gewidmet. Wird nun auch noch im Plangebiet B3 uneingeschränkte Wohnnutzung ermöglicht, steht nicht nur zu befürchten, dass die vorgenannte Zielsetzung vollständig unterlaufen wird. Es muss auch erwartet werden, dass die Kliniknutzung – gerade zu einem Zeitpunkt, zu dem Erweiterungen konkret geplant und umgesetzt werden – immer weiter zurückgedrängt wird. Was auf den ersten Blick lediglich eine Herausforderung für die Recura-Kliniken zu sein scheint, ist in Wahrheit ein Problem für die Stadt:</p>	<p>Der Quadrant A dient fast ausschließlich einer touristischen Nutzung. Im Quadranten B gibt es bisher keinerlei Wohnnutzungen. Quadrant C wird zukünftig Gewerbe und Wohnen umfassen, während in Quadrant D weiterhin die Kliniknutzung überwiegt. Eine Verdrängung von Kliniknutzungen durch die beabsichtigte Änderung findet nicht statt.</p> <p>Mit der Einschränkung der Nutzergruppen, der Wohnungsgrößen sowie dem Gesamtanteil der Wohnnutzung gemäß geänderter Textfestsetzung Nr. 2a werden die Belange der Recura-Kliniken vollständig berücksichtigt. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Beelitz und dem Projektträger (Entwurf von November 2021) werden darüber hinaus weitere Nutzungsbeschränkungen für die Wohnnutzung festgelegt. Darüber hinaus sollen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch andere Nutzungen wie beispielweise Forschungs-, Bildungs-, Büro- und Konferenzeinrichtungen festgesetzt werden</p>

		<p>Sobald bekannt wird, dass die Stadt bereit ist, im gesamten Gebiet von Beelitz-Heilstätten uneingeschränkt Wohnbebauung zuzulassen, muss befürchtet werden, dass auch der Eigentümer des Gebäudes „B5“ eine Wohnnutzung als finanziell attraktiver erachten wird und sich vom Mietverhältnis mit den Recura-Kliniken zu lösen vermag, um bessere Profite zu erzielen. Wenn die Stadt Beelitz die „B3“ für die erweiterte Wohnnutzung öffnet, wird sie keine Argumente haben, dies für die „B5“ zu verweigern. Im Ergebnis würde dies das Ende des Gesundheitsstandorts Beelitz-Heilstätten bedeuten.</p> <p>b) Dies läuft der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Beelitz zuwider. Mehrfach hat die Stadt auch gegenüber Dritten betont, dass es der ursprüngliche Zweck der Beelitzer Heilstätten war, Menschen zu kurieren und zu heilen. Der Name „Beelitz-Heilstätten“ stünde damals wie heute für einen hochmodernen Gesundheitsstandort vor den Toren Berlins, nicht zuletzt deshalb, weil die RECURA-Kliniken diese Tradition pflegten, Verantwortung übernehmen würden und Sanierung und Nachnutzung der historischen Bausubstanz eindrücklich bewiesen hätten. Dieses städtebauliche Ziel lässt sich mit der Zulassung uneingeschränkter Wohnnutzung im Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung nicht erreichen.</p>	<p>Von der Zulassung einer zukünftige Wohnnutzung für das derzeitige Klinikgebäude Gebäude B5 ist langfristig nicht auszugehen. Die Öffnung gegenüber neuen Nutzungen resultiert aus dem Mangel an potenziellen Nutzern für das Gebäude B3 und der Abwehr des fortschreitenden Verfalls der historischen Bausubstanz. Zivilrechtliche Absprachen</p> <p>Das geplante Vorhaben bietet im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Klinikstandortes wie auch die Schaffung von dringend benötigtem (temporären) Wohnraum für Klinikpersonal und weitere Nutzergruppen Potenzial, das der Stärkung des Klinikstandorts zugutekommt. Nicht zuletzt sichert nur die Wiederinnutzung des B3-Gebäudes die denkmalgerechte Erhaltung.</p>
		<p>III. Rechtliche Würdigung Bei hinreichender Würdigung der vorstehend dargelegten Belange der Recura-Kliniken muss die Stadt Beelitz von der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-1 "Reha-Nord" Abstand nehmen. Hilfsweise sollte die Wohnnutzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur für Klinikbeschäftigte und Patienten zugelassen werden. Die vorstehend dargelegten Belange der Recura-Kliniken stehen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes entgegen, soweit der geänderte Bebauungsplan in dem Sondergebiet B3 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einschränkungslos Wohnnutzung festsetzen soll. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf verkennt die Bedeutung der Belange der Recura-Kliniken und nimmt den Ausgleich mit den anderen von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vor, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht im Verhältnis steht. Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes wird die - historisch klinikbezogene Nutzung der Sondergebiete B3 und B5 sowie des Gesundheitsstandortes insgesamt gefährdet, mindestens aber erschwert. Wenn im nächsten Umfeld eine überwiegende Wohnnutzung einschränkungslos zugelassen</p>	<p>Mit der Einschränkung der Nutzergruppen, der Wohnungsgrößen sowie dem Anteil der Wohnnutzung gemäß geänderter Textfestsetzung Nr. 2a werden die Belange der Recura-Kliniken vollständig berücksichtigt.</p> <p>Die Belange der Recura-Kliniken werden durch die Bebauungsplanänderung sowie vertragliche Vereinbarungen hinreichend berücksichtigt. Es liegt bisher keine so verfestigten Planungen der Kliniken vor, dass erkennbar ist, dass diese nicht realisiert werden kann. Die bisher zulässigen Nutzungen können fortgeführt werden. Nutzungserweiterungen sind in einem angemessenen</p>

			<p>wird, müssen die Recura-Kliniken befürchten, Beschränkungen in ihrem bisherigen Betriebsablauf unterworfen zu werden. Zudem wären ihre konkreten, aber auch noch unbenannte Erweiterungsabsichten in der Krankenhausnutzung des Bebauungsplangebietes wohl nicht mehr zu realisieren.</p>	<p>Umfang möglich. Erweiterungen wären weiterhin unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen möglich. Der Schutzanspruch ändert sich durch die Öffnung der Wohnnutzung für Dritte nicht.</p>
			<p>1. Als existierender Krankenhausbetrieb und sowohl eigentumsrechtlich wie obligatorisch berechnete Grundstücksnachbarn haben die RECURA-Kliniken zumindest einen Anspruch darauf, dass ihre Belange im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung vollständig ermittelt, mit dem ihnen entsprechen den abstrakten wie relativen Gewicht in die Abwägung eingestellt und auch im Abwägungsergebnis hinreichend berücksichtigt werden. Das gilt auch, soweit sie mit ihrer aktuellen und beabsichtigten Nutzung sowie ihren eigentumsrechtlichen Grundstücken nicht unmittelbar im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen. Denn sie können sich insoweit auf das auch im Bauleitplanverfahren zu beachtende bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme berufen.</p> <p>a) Mit den Worten des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs – B. v. 09.06.2020, 15 CS 20.901, juris, Rn. 27 – kommt dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme drittschützende Wirkung zu, „(...) soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist.“ Unter dem Stichwort der „heranrückenden Wohnbebauung“ muss demnach das Gebot der Rücksichtnahme beachtet werden, wenn sich infolge der neuen Nutzung die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen ein emittierender Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtern. Insbesondere ist das der Fall, wenn mit der neuen Nutzung nachträgliche immissionsschutzrechtliche Auflagen auf den emittierenden Betrieb zukommen (BayVGh, a.a.O. Rn. 27 m.w.N.). Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme findet Ausdruck auch in dem im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachtenden Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (vgl. BayVGh, U. v. 28.04.2017 – 9 N 14.404, juris, Rn. 44).</p>	<p>Bei der Schaffung von möblierten kleinen Mietappartements handelt es sich nicht um die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum, sondern um temporäre Nutzungen, die insbesondere ausländisches Klinikpersonal und Schüler bzw. Auszubildende aber auch andere, nicht in einem Beschäftigungs- oder Patientenverhältnis mit der Recura stehenden Menschen ansprechen sollen. Dies betrifft u.a. Nutzergruppen wie Angehörige, Mitarbeitenden und Auszubildende anderer, ggf. mit der Kliniknutzung in Zusammenhang stehender, Unternehmen am Standort, und Schülerinnen und Schüler, z.B. der Akademie für Sozialberufe. Hier wird die geplante Änderung eine ergänzende Funktion übernehmen und keine Gefährdung darstellen.</p> <p>Die späteren Mieter sind über die Nähe zum Klinikstandort und die entsprechenden Auswirkungen durch Lärm- und Lichtbelastung der Rettungsfahrzeuge sowie den angrenzenden Cafeteriabetrieb hinzuweisen. Die genannten Einschränkungen werden durch die Nähe des Appartementstandortes zum Arbeits-, Besuchs- und Ausbildungsplatz kompensiert. Die fachgesetzlich geregelten Grenzwerte für z.B. die Lärmbelastung sind einzuhalten und ggf. durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Eine Wohnnutzung ist bereits zulässig. Klinikbeschäftigte sind Beschäftigten jedweder anderen Berufsgruppe und Nichterwerbstätigen gleichzustellen. Insofern kann ein Beschäftigungsverhältnis mit dem derzeitigen Klinikbetreiber keine Zugangsvoraussetzung zu dem geplanten Wohnraumangebot sein. Auch unterscheidet sich der Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse nicht in Abhängigkeit von der Zugehörigkeit zu einer Berufsgruppe oder von der Zugehörigkeit zu einem bestimmten Unternehmen.</p> <p>Die Belange des Klinikstandorts wurden umfangreich ermittelt und berücksichtigt. Dies schlägt sich insbesondere in der textlichen Festsetzung 2a und individuell den §§ 5 und 6a des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Beelitz und dem Vorhabenträger nieder. Die Ermöglichung von Forschungs- und Bildungseinrichtungen stärkt den Klinikstandort genauso nachhaltig wie die Schaffung von möblierten, temporären Mietappartements und Tagungseinrichtungen. Die beabsichtigte Änderung ermöglicht keine heranrückende</p>

				<p>Wohnbebauung. Erstens werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, zweitens wird Wohnen nur maximal auf 65% der Geschossfläche zulässig sein und dies auch nur in Form von temporär nutzbaren, möblierten Mietapartments, und drittens ist Wohnen bereits nach geltendem Bebauungsplan eine zulässige Nutzung. Für diese Nutzung wird die Nutzergruppe lediglich erweitert und nicht mehr auf Wohnheime für Klinikbeschäftigte beschränkt. Nutzungen wie Forschung, Bildung, Büro und Tagungseinrichtungen werden ergänzt.</p>
			<p>b) Bei einem Krankenhaus handelt es sich um einen emittierenden Betrieb.</p> <p>Ein Krankenhausstandort umfasst nicht nur die Versorgungseinrichtung als solche, sondern auch sämtliche Nebeneinrichtungen, etwa Parkmöglichkeiten (BayVGH, a.a.O. Rn. 62). Der Betrieb eines Krankenhauses hat zudem Verkehrsauswirkungen (OVG Münster, U. v. 16.09.2016 – 2 D 46/14.NE, juris, Rn. 90). Auch sonstige Lärm- und Lichtimmissionen sind mit einem Krankenhaus betrieb verbunden (vgl. OVG Münster, a.a.O., Rn. 93, 98, 99; OVG Münster, U. v. 21.08.2015 – 7 D 61/14.NE – juris, Rn. 72).</p> <p>Damit ist zum einen zu befürchten, dass die RECURA-Kliniken hinsichtlich ihres existierenden Betriebsumfangs nachträglich immissionsbezogenen Abwehransprüchen der künftigen Nachbarn – öffentlich-rechtlich wie privatrechtlich – ausgesetzt werden. Denn es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die künftigen Anwohner, die – anders als Beschäftigte im Gesundheitswesen und Krankenhauspatienten – nicht an einen Krankenhausbetrieb gewöhnt sind, von der Lärm- und Lichtemissionen, die von den RECURA-Kliniken ausgehen, erheblich beeinträchtigt fühlen</p>	<p>Die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Etwaige, für den Immissionsschutz der jeweiligen Nutzungen erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren für jedes Vorhaben zu ermitteln und nachzuweisen. Insofern muss jedes neu beantragte Vorhaben die aktuell geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einhalten.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Beelitz und dem Projektträger sowie zusätzlich grundbuchlich durch eine einzutragende Dienstbarkeit wird explizit eine Duldungspflicht der Eigentümer und Nutzer des B3-Gebäudes gegenüber den Kliniknutzungen geregelt. Insofern ist die Kliniknutzung über die gesetzlichen Regelungen zum Schallschutz, über den städtebaulichen Vertrag und über die Dienstbarkeit vor immissionsbezogenen Abwehransprüchen der künftigen Nutzer und des Eigentümers des B3-Gebäudes abgesichert.</p> <p>Seitens des Landesamtes für Umwelt liegt eine Stellungnahme (TÖB Nr. 4, SN vom 19.07.2021) zum Immissionsschutz vor. In der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass die Grenzwerte für die besonders schützenswerten Bereiche der Klinik ausgehend von Emissionen durch die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich durch ausreichenden Abstand eingehalten werden können. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird als erfüllt angesehen. Eine abschließende Prüfung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.</p> <p>Auch bezüglich der auf den Änderungsbereich Einwirkungen Lärmimmissionen durch Verkehrslärm (Autobahn, Landesstraße, Bahntrasse) führen diese nicht zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- und Orientierungswerten.</p> <p>Der geplanten Bebauungsplanänderung wird aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt.</p>

		<p>c) Zum anderen würden die abstrakten Erweiterungsmöglichkeiten in der Krankenhausnutzung eingeschränkt und die konkreten Erweiterungspläne der RECURA-Kliniken unmöglich gemacht werden. Denn mit dem bauplanungsrechtlichen Abwehranspruch ist nicht ausgeschlossen, dass sich die künftigen Nachbarn gegen ein „Heranrücken“ einer erweiterten Kliniknutzung wehren würden.</p> <p>Dabei steht fest, dass auch beabsichtigte Betriebserweiterungen einen im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigungspflichtigen Belang darstellen. Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Betriebsinhaber aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt (vgl. etwa OVG Lüneburg, U. v. 04.01.1983 – 1 C 2/81, juris). Dies ist hier – wie dargelegt – der Fall.</p>	<p>Die Bebaubarkeit aller nicht von der beabsichtigten Änderung betroffenen Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs bleibt unverändert.</p>
		<p>2. Mit dieser Maßgabe gilt in den Worten des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg – U. v. 15.01.2004, 1 KN 128/03, juris, Rn. – für die hier vorzunehmende Abwägung: „Eine sachgerechte Abwägung muss überhaupt stattfinden. In sie muss eingestellt werden, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Dabei darf die Bedeutung der betroffenen privaten Belange nicht verkannt und muss der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen werden, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange im Verhältnis steht.“ Mit Blick auf die dargelegten Belange der RECURA-Kliniken folgt daraus, dass die Stadt von der angestrebten Bebauungsplanänderung Abstand nehmen, jedenfalls aber auf eine nach der Art der baulichen Nutzung unbeschränkte Wohnnutzung im Geltungsbereich der Änderung verzichten sollte.</p>	<p>Auch hier ist erneut auf die spezielle Ausrichtung der geplanten Nutzung durch Mietappartements als Unterscheidungsmerkmal zu den klassischen Miet- und Eigentumswohnungen zu nennen. Insbesondere die räumliche Nähe zu den Arbeits- und Ausbildungsstätten ist auch mit dem Hinblick auf Verkehrsvermeidung als vorteilhaft zu werten.</p> <p>In Bezug auf den Gesamtstandort und den Geltungsbereich ist die bis zu 65-prozentige Wohnnutzung eines Gebäudes als "untergeordnet" zur Kliniknutzung anzusehen. Der Plangeber hat zur Sicherung des Klinikstandorts auf eine unbeschränkte Wohnnutzung im Geltungsbereich der Änderung verzichtet. Mit der Einschränkung der Nutzergruppen, der Wohnungsgrößen sowie dem Anteil der Wohnnutzung gemäß geänderter Textfestsetzung Nr. 2a werden die Belange der Recura-Kliniken vollständig berücksichtigt.</p>
		<p>a) Folgende Belange der RECURA-Kliniken, aber auch öffentliche Belange streiten für eine umfängliche Beibehaltung des gültigen Bebauungsplans, mindestens aber für eine Einschränkung der Wohnnutzung.</p> <p>aa) Im Rahmen der Abwägung ist mit erhöhtem Gewicht zu berücksichtigen, dass der Betrieb der RECURA-Kliniken aufgrund seiner örtlichen Lage von der beabsichtigten Bebauungsplanänderung – neben der geplanten, aber derzeit noch nicht aufgenommenen Nutzung der südlich gelegenen Flächen durch die Kreisverwaltung – als einziger direkt betroffen ist. Das bedeutet,</p>	<p>Aus Sicht der Stadt Beelitz werden durch die Bebauungsplanänderung und die getroffenen Festsetzungen sowie dem städtebaulichen Vertrag die Belange der RECURA-Kliniken gewahrt.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, warum die Errichtung von maximal 65 % Mietappartements in einem Gebäude, die gleichzeitig durch ihre Eigenschaft den Klinik- und Ausbildungsstandort ergänzen sowie die Ansiedlung von Einrichtungen im Bereich Forschung, Konferenz und Bildung dem städtebaulichen Ziel zur Sicherung des Klinikstandorts nicht entsprechen würde. Aus Sicht der Stadt Beelitz handelt es sich bei den im Zuge der Planänderung festgesetzten</p>

		<p>dass sich die von den RECURA-Kliniken geltend gemachten Belange nicht in eine Vielzahl anderer privater und öffentlicher Belange einreihen müssen, sondern dass sie unmittelbar mit den von der Bebauungsplanänderung verfolgten Zielen ins Verhältnis gesetzt und abgewogen werden müssen.</p> <p>Das gilt umso mehr, als die Bebauungsplanänderung nur zugunsten eines anderen privaten Interesses erfolgen soll. Auch wenn es sich formal nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird damit im Ergebnis doch einem einzigen privaten Interesse, nämlich dem Interesse der Pavillon B3 GbR, als neuer Eigentümerin der „B3“ Rechnung getragen. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist damit nur ein konkretes Vorhaben. Das ist zwar nicht per se unzulässig, bedarf aber der städtebaulichen Rechtfertigung. Dem privaten Vorhabenträger durch eine Änderung des Bebauungsplans bloß die Refinanzierung seiner Investition zu eröffnen, ist kein städtebaulicher Grund (vgl. BVerwG, U. v. 12.12.1969 - IV C 105/66, juris; so aber Seite 3 der Begründung).</p> <p>Das (allein) städtebauliche Interesse an diesem einen Vorhaben ist also unmittelbar mit dem städtebaulichen Ziel, den Gesundheitsstandort Beelitz-Heilstätten insgesamt zu erhalten und weiterzuentwickeln, abzuwägen. Es ist aber dieses, sogar übergeordnete städtebauliche Ziel, welches die Stadt Beelitz selbst wiederholt betont hat und das die Recura-Kliniken verkörpern.</p> <p>bb) Ebenfalls mit erhöhtem Gewicht sind die vorstehend dargelegten Tatsachen zu den von den RECURA-Kliniken erbrachten Gesundheitsdienstleistungen zu berücksichtigen. Dabei steht fest, dass es sich in dieser Hinsicht nicht allein um private Belange des Klinikbetreibers handelt, sondern dass es mit ihnen gleichsam um öffentliche Belange geht. Das gilt nicht nur allgemein für das öffentliche Interesse an einer leistungsfähigen Gesundheitsversorgung, sondern auch im Besonderen für die krankhausplanerisch beabsichtigte Erhöhung der vor gehaltenen Betten. Da es sich hierbei um eine im Ermessen der Krankenhausplanungsbehörde stehende Entscheidung im öffentlichen Interesse handelt, muss diese Entscheidung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Es muss den RECURA-Kliniken weiterhin möglich bleiben nicht nur ihren bisherigen Krankenhausbetrieb weiterzuführen, sondern mit Blick auf die erwartete Erhöhung der Bettenzahlen auch entsprechende bauliche Erweiterungen vorzunehmen. All das ist – wegen auch von der Stadt erkannter Funktions- und Nutzungskonflikte – gefährdet, wenn im Sondergebiet B3 einschränkungslos Wohnnutzung zugelassen wird.</p>	<p>Nutzungen überwiegend um den Standort ergänzende Nutzungen. Mit Einschränkungen des Krankenhausbetriebes aufgrund der Bebauungsplanänderung ist durch die getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung der Wohnnutzung und dem städtebaulichen Vertrag nicht zu rechnen.</p> <p>Der Forderung nach ausschließlicher Beschränkung der Wohnnutzung auf Klinikbeschäftigte und Patienten kann nicht gefolgt werden. Bedarfe bestehen auch für andere Nutzergruppen wie z.B. Angehörige, Schülerinnen und Schüler sowie Azubis und Mitarbeitende anderer Unternehmen am Standort oder der näheren Umgebung. Ein ausreichendes Wohnraumangebot im hier geplanten Segment ist ebenso von öffentlichem Interesse wie die Ermöglichung von Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die mit der beabsichtigten Änderung ebenfalls verfolgt wird. Die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes B3 ist zudem mit erheblichen Kosten verbunden. Ein Monopol eines einzigen Unternehmens auf die geplanten Apartments ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar und dem Vorhabenträger nicht zuzumuten. Mögliche Konflikte zwischen temporärer Wohnnutzung und Klinikstandort sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wie auch die Regelungen im städtebaulichen Vertrag gelöst bzw., soweit nicht im Bebauungsplan lösbar, im Baugenehmigungsverfahren lösbar und stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.</p> <p>Die bereits heute zulässige Wohnnutzung im B3-Gebäude verhält sich zum Klinikbetrieb im selben Maße wie die zukünftige Wohnnutzung. Die Bebaubarkeit aller nicht von der beabsichtigten Änderung betroffenen Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs bleibt unverändert. Etwaige, für den Immissionsschutz der jeweiligen Nutzungen erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren für jedes Vorhaben zu ermitteln und nachzuweisen. Dies gilt mit oder ohne Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans liegt im öffentlichen Interesse der Stadt Beelitz und ist erforderlich, um die Entwicklung dieses Gebietes anforderungsgerecht zu befördern. Sie dient auch der Stärkung des Klinikstandorts. Denn die Schaffung bisher verfügbarer Wohnraumangebote, die Schaffung von Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie der Erhalt von im Bestand gefährdeten Baudenkmalen ist ohne die Planänderung nicht so realisierbar, wie es für die Entwicklung des Gebietes von der</p>
--	--	--	---

			<p>cc) In die Abwägung ebenfalls mit erhöhtem Gewicht einzustellen, ist die Tatsache, dass die RECURA-Kliniken einer der größten Arbeitgeber der Stadt sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB). Sollte es infolge der zugelassenen Wohnnutzung zu baurechtlichen Einschränkungen des existierenden Krankenhausbetriebs kommen, hätte dies Konsequenzen auch für die zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze; sollten Erweiterungen des Betriebes in Zukunft nicht mehr möglich sein, könnten keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden. Gerade die Schaffung neuer Arbeitsplätze dürfte im öffentlichen Interesse liegen und muss daher über die privaten Belange des Krankenhausbetreibers hinaus besonderer Berücksichtigung in der Abwägung finden.</p> <p>dd) Es dürfte ebenfalls im öffentlichen Interesse der Stadt liegen, auch in Zukunft als Gesundheitsstandort mit überregionaler Strahlkraft wahrgenommen zu werden. Auch wenn der Wohnraumversorgung unbestritten grundlegende Bedeutung zukommt, darf nicht verkannt werden, dass jede Gefährdung des existierenden Krankenhausbetriebes vermieden werden sollte und Betriebserweiterungen auch künftig möglich sein müssen. Angesichts zu erwartender Funktions- und Nutzungskonflikte muss bezweifelt werden, dass diese Zielsetzung mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung in Einklang zu bringen ist.</p>	<p>Stadt gewollt ist. Der Erhalt des Gesundheitsstandortes ist weiterhin im Interesse der Stadt Beelitz. Im städtebaulichen Vertrag (Entwurf von November 2021) wird die Duldung von Lärmimmissionen zukünftiger Mieter vertraglich geregelt. Gleichwohl verbleibt die Lösung des Nutzungskonflikts auf der bauleitplanerischen Ebene und wird dort sowie im Baugenehmigungsverfahren gelöst. Der Vertrag enthält insoweit nur festsetzungsergänzende Regelungen, die die rücksichtsvolle bauliche Entwicklung ermöglichen und deren Hemmung vermeiden.</p>
			<p>b) Der Begründungsentwurf zur Bebauungsplanänderung lässt nicht erkennen, dass die Belange der RECURA-Kliniken, einschließlich gleichlaufender öffentlicher Interessen, zutreffend gewichtet und der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen worden ist, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange im Verhältnis steht.</p>	<p>Nach Ansicht des Planaufstellers bieten die geplanten Nutzungen eher das Potenzial, den Klinikbetrieb zu ergänzen als ihn einzuschränken. Die Belange der RECURA-Kliniken werden ausreichend berücksichtigt.</p>
			<p>aa) Die Stadt geht zwar selbst davon aus, dass es zu Funktions- und Nutzungskonflikten zwischen Krankenhausbetrieb und Wohnnutzung kommen kann (vgl. etwa Seite 8), ermittelt aber nicht bzw. nicht ausreichend, welche Erheblichkeit diesen Konflikten zukommen wird – wie sehr also die eine Nutzung die andere Nutzung beeinträchtigen wird –, und wie sie möglichst vermieden oder aber ausgeglichen werden können. Denn eine hinreichende Auseinandersetzung mit der Frage, ob und wie sich die beabsichtigte einschränkungslose Wohnnutzung im Sondergebiet B3 mit dem Krankenhausbetrieb vereinbaren lässt, lässt die Begründung nicht erkennen.</p> <p>Auch die geplante Rettungsstelle sowie ein Hubschrauberlandeplatz finden in der Begründung keine Erwähnung. Nicht nur insoweit deutet sich ein Abwägungsausfall an, der - worauf noch einzugehen sein wird - auch nicht dadurch vermieden wird, dass</p>	<p>Eine einschränkungslose Wohnnutzung im Sondergebiet B3 ist nicht Inhalt der Änderung. Möglichen Konflikten zwischen Kliniknutzung und der über die bisher schon zulässige Wohnnutzung hinausgehenden Nutzung für möblierte Apartments wurden auf drei Ebenen (Textliche Festsetzung, Städtebaulicher Vertrag und Dienstbarkeit) vorgebeugt. Konflikte zwischen den weiteren durch die Änderung ermöglichten Nutzungen und der Kliniknutzung sind nicht erkennbar, ermöglichen diese doch explizit den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen in Gestalt von Forschung, Bildung und Tagungen.</p> <p>In der Stellungnahme vom 29.7. wurden die Planungen zur Rettungsstelle und zum Hubschrauberlandeplatz nicht erwähnt. Die neuen Planungsabsichten wurden erst mit der vorliegenden Stellungnahme sowie der Machbarkeitsstudie vorgelegt und konnten</p>

			<p>der städtebauliche Vertrag nunmehr vertragliche und dingliche Regelungen zur Abwehr von Nachbaransprüchen vorsieht.</p>	<p>bislang nicht Erwähnung finden. Da diese beabsichtigten Nutzungen bisher nicht bekannt waren, Details dieser Planungen weiterhin unbekannt sind und diese Nutzungen nicht genehmigt sind, besitzen sie im Rahmen der Abwägung der Belange ein relativ geringes Gewicht. Denn es ist der Stadt unbenommen, in der jetzigen Phase der Planung die Belange an der hier vorgesehen Entwicklung höher zu gewichten als die noch recht unbestimmten Absichten der Kliniken. Abgesehen davon wird durch die Planung weder die Einrichtung eines Hubschrauberlandesplatzes noch die Installierung einer Rettungsstelle unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert. Die vertraglichen Regelungen sind mit Blick auf die bereits bestehenden Wohn-Nutzungsrechte ohne Relevanz.</p>
			<p>bb) Darüber hinaus ist die Begründung hinsichtlich der städtebaulichen Ziele des Bauleitplanverfahrens widersprüchlich. In dem die geplante Änderung des Bebauungsplanes den derzeitigen Krankenhausbetrieb gefährdet und konkrete Erweiterungsabsichten voraussichtlich unmöglich machen würde, setzt sich der Planentwurf in Widerspruch zu seiner eigenen Begründung. Dort heißt es auf Seite 3, dass der Bebauungsplan entsprechend dem übergeordneten städtebaulichen Ziel, die medizinische Tradition des Standorts fortzuführen, die Ausweisung von Sondergebieten für Kliniknutzungen sowie nachgeordneter, auf die klinikbezogene gemischte Nutzungen vorgibt. Zwar gibt die Begründung des Bebauungsplanentwurfes zutreffend wieder, dass am Paracelsusring mittlerweile ein Gesundheitspark entstanden ist, auf dessen Gelände auch ergänzende klinikbezogene Nutzungen zulässig sind. Er erkennt auch, dass die RECURA-Kliniken den Klinikbereich am Standort derzeit mit zusätzlichen Intensivpflegeplätzen erweitern und damit die erfolgreiche Entwicklung des Klinikgebietes am Paracelsusring – neben der Straße nach Fichtenwalde – fortsetzen. Es dürfte aber gerade vor diesem Hintergrund einen Abwägungsfehler darstellen, wenn die vorstehend wiedergegebenen Tatsachen nicht mit dem ihnen entsprechenden Gewicht berücksichtigt werden und das Abwägungsergebnis nicht erkennen lässt, dass die betroffenen Belange der RECURA-Kliniken, insbesondere ihre Erweiterungsabsichten ordnungsgemäß abgewogen worden sind, das heißt, soweit möglich, auch vor einer Beeinträchtigung bewahrt werden sollen.</p>	<p>Die beabsichtigte Änderung steht einer Erweiterung der Recura-Klinik nicht entgegen. Weder werden Flächen der Recura-Klinik überplant, noch ändert sie gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit einer solchen Erweiterung.</p>
			<p>cc) Auch die städtebauliche Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung ist fraglich. Es stellt zweifellos ein städtebaulich legitimes Ziel dar, das Gebäude B3 einer dauerhaften Nutzung zuzuführen und damit die</p>	<p>Eine einschränkungslose Wohnnutzung im Sondergebiet B3 ist nicht Inhalt der Änderung. Zusätzlich zur bisher schon zulässigen Wohnnutzung sollen möblierte Apartments und den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen in Gestalt von Forschungs-, Bildungs-</p>

		<p>bauliche Rekonstruktion der historischen Heilstätten zu vollenden. Gleichwohl ist es dafür nicht erforderlich, einschränkungsfreie Wohnnutzung zuzulassen, zumal die Begründung als Planungsanlass festhält, dass das sanierte Objekt Nutzungen zugeführt werden soll, die den Klinikstandort funktional ergänzen. Es erschließt sich nicht, warum es vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung sachdienlich sein soll, die bislang bestehende Beschränkung, dass Wohnnutzung nur für Klinikbeschäftigte und Patienten zulässig sein soll, aufzugeben.</p> <p>Es mutet noch unverständlicher an, wenn die Begründung des Planentwurfes betont, dass zwar Nutzungen zulässig werden sollen, die eine Rentabilität der finanziellen Aufwendungen – für die Sanierung des Gebäudes B3 – ermöglichen, gleichzeitig jedoch eine Gebäudenutzung beabsichtigt ist, die Nachbarschaft und in Ergänzung mit dem umliegenden Klinikgebäude langfristig tragfähig bleibt. Denn wenn dies in der Tat die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes sein soll, ist nicht nachvollziehbar, warum es dann nicht mit der beschränkten Wohnnutzung sein Bewenden haben kann.</p> <p>Das gilt umso mehr, als die Recura-Kliniken dem Vorhabenträger angeboten haben, als Ankermieter für einen großen Teil der Appartements zu fungieren.</p> <p>Hierzu ist folgendes Angebot unterbreitet worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anmietung durch die Recura-Kliniken (oder ein Verbundunternehmen) von 60 Apartments für den Betrieb eines Wohnheims über eine Laufzeit von 5 Jahren mit einer zweimaligen Verlängerungsoption über jeweils 5 Jahre für den Mieter; • Anmietung durch die Recura-Kliniken (oder ein Verbundunternehmen) von weiteren 10 Apartments für eine flexible Recura-interne Nutzung über eine Laufzeit von 5 Jahren mit einer zweimaligen Verlängerungsoption über jeweils 5 Jahre für den Mieter. <p>Bei unverändertem Bebauungsplan wurde zusätzlich angeboten, den Vorhabenträger bei der Vermietung der restlichen Apartments/Wohnungen etwa wie folgt zu unterstützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Vorhabenträger erhält Recura-intern (bspw. über das konzernweite Social Intranet, Auslage von Flyern) Werbemöglichkeiten für die Vermietung der weiteren Appartements an Mitarbeiter aus dem Recura-Verbund; • der Vorhabenträger erhält zudem Werbemöglichkeiten für Angehörige, etc. für die Vermietung weiterer Apartments (bspw. Homepage, Auslage Flyer). <p>Geht es mit der Bebauungsplanänderung aber darum, dem Vorhabenträger eine Rentabilität seiner finanziellen Aufwendungen zu ermöglichen, sind vorstehende Angebote im Rahmen der Ab-</p>	<p>und Tagungseinrichtungen sowie Büros zulässig sein. Um die denkmalgerechte Sanierung auch langfristig wirtschaftlich tragfähig zu gestalten, ist eine Ausweitung der im rechtskräftigen Bebauungsplan möglichen Nutzungen für das Gebäude B3 erforderlich. Die Ausgrenzung von allen Nutzergruppen, die nicht in einem Beschäftigungs- oder Patientenverhältnis zur Recura-Klinik stehen, bei der Zugänglichkeit zu den Apartments ist nicht geeignet, etwaige Konflikte zwischen Nutzungen auszuschließen. Da es aktuell nur einen Klinikbetreiber am Standort gibt, ist die Schaffung eines Monopols zugunsten dieses Klinikbetreibers auf die geplanten Apartments zudem aus wirtschaftlicher Sicht für den Vorhabenträger nicht zumutbar. Die RECURA-Kliniken sind hauptsächlich Mieter und nur Eigentümer weniger Grundstücke. Bei einer zukünftigen möglichen Standortverlagerung wäre ein wirtschaftlicher Betrieb des B3-Gebäudes nicht mehr bzw. eine Vermietung nur noch an Recura-Beschäftigte möglich.</p> <p>Über die fehlerhafte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hinaus werden keine Belange aufgeführt, die einer Umsetzung der Bebauungsplanänderung entgegenstehen. Die aufgeführten möglichen Konflikte zwischen Kliniknutzung und den zulässigen Mietappartements sind zum einen spekulativ und können durch bauliche Ausgestaltung sowie vertragliche Vereinbarungen (Hausordnung, Mietverträge) praxisnah geregelt werden. Zudem wurde ihnen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wie den Inhalten des städtebaulichen Vertrags weitgehend vorgebeugt.</p> <p>Das Angebot der Recura-Kliniken zur Unterstützung für die Vermietung der Appartements durch Klinikpersonal wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nur von relativ geringem städtebaulich relevantem Gewicht. Davon unabhängig ist jedoch wie zuvor erläutert die ausschließliche Konzentration auf einen Mieter aufgrund wirtschaftlicher Risiken, wie eine mögliche Standortverlagerung nicht tragbar. Zumal besitzt der Vorhabenträger keinen dauerhaften Rechtsanspruch auf eine Anmietung sämtlicher Appartements durch die Recura-Kliniken.</p> <p>Es wird neben den privaten Interessen des Vorhabenträgers erneut auf das öffentliche Interesse der Stadt zur Beseitigung von Leerstand, Schaffung von zusätzlichem und stark nachgefragtem Wohnraum in Form kleiner Mietappartements sowie dem Erhalt der historischen Bausubstanz hingewiesen.</p>
--	--	--	---

			<p>wägung zu berücksichtigen. Das Ziel, den wirksamen Bebauungsplan zugunsten einer privaten Investitionsentscheidung zu ändern, verliert jedoch schon insoweit an Gewicht - ungeachtet der Frage, ob es überhaupt ein städtebaulich legitimes Ziel ist.</p> <p>Soweit die befristete Unterbringung einer Grundschule in der „B3“ beabsichtigt ist, ließe sich der geltende Bebauungsplan auch nur insoweit ändern, als eine befristete Schulnutzung festgesetzt wird. Dies wäre gegenüber den Recura-Kliniken das mildere Mittel und würde dennoch dem städtebaulichen Interesse der Stadt Beelitz Rechnung tragen. Die Aufgabe des Sondergebietes Klinik ist dafür nicht erforderlich.</p>	
			<p>dd) Die beabsichtigte Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung entspricht nicht der eigenen Begründung. Dort heißt es auf Seite 6, Schwerpunkt der Nutzung blieben weiterhin verschiedene den Gesundheitspark ergänzende Funktionen. Inwiefern eine mit Blick auf die Nutzungsart unbeschränkte Wohnnutzung eine den Gesundheitspark ergänzende Funktion darstellt, bleibt die Begründung schuldig.</p> <p>Zwar mag die Erwartung der Stadt, wonach die zu errichtenden Mietapartments von Klinik beschäftigten und Auszubildenden genutzt werden sollen, für sich genommen noch einen Funktionsbezug zur Kliniknutzung aufweisen, der Zusatz wonach die Apartments auch von Dritten genutzt werden sollen, tut dies nicht. Auch die im weiteren Fortgang der Begründung erwähnten Mitarbeiter des Pflegepersonals der Kliniken, die Schüler der Akademie für sozial und Gesundheitsberufe, ja sogar die Beschäftigten des benachbarten Baumkronen oder die Auszubildenden am zukünftigen Sitz der Landkreisverwaltung mögen sich als künftige Bewohner mutmaßlich mit dem Klinikbetrieb und auch künftigen Klinikerweiterungen arrangieren.</p>	<p>In der Stellungnahme werden mehrfach Nutzungskonflikte durch Rettungswagen, Belieferung und Besucherverkehr aufgeführt, die vom Klinikstandort ausgehen. Die geplante Nutzung durch unter anderem Mietapartments im Gebäude B3 erscheint dabei als untergeordnet für die Beeinträchtigung von Erholung und Rehabilitation. Vielmehr wird angeregt, die klinikinternen Nutzungskonflikte zwischen Rettungswagen, Belieferung und Besucherverkehr und den ruhebedürftigen und besonders schützenswerten Patienten bei der Erweiterungsplanung zu berücksichtigen und zu lösen.</p> <p>Mit der Einschränkung der Nutzergruppen, der Wohnungsgrößen sowie dem Anteil der Wohnnutzung gemäß geänderter Textfestsetzung Nr. 2a wird auf eine unbeschränkte Wohnnutzung im Geltungsbereich der Änderung verzichtet und damit die Belange der Recura-Kliniken vollständig berücksichtigt.</p>
			<p>ee) Rechtlich sichergestellt wird dies von dem geänderten Bebauungsplan aber nicht.</p> <p>Dagegen kann auch nicht eingewandt werden, dass eine Beschränkung auf Klinikbeschäftigte und Patienten durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger erreicht wird. Denn § 5 Abs. 1 des Vertrages ist als „Soll-Vorschrift“ formuliert und erfasst nicht nur Beschäftigte in den Gesundheitseinrichtungen von Beelitz-Heilstätten sondern jegliche in Beelitz-Heilstätten und Umgebung Beschäftigte, Auszubildende und Dritte.</p> <p>Es besteht zudem die Gefahr, dass der Vorhabenträger den Gesamtkomplex des Gebäudes B3 zu einem späteren Zeitpunkt an</p>	<p>Die Belange des Klinikstandortes werden im Zuge der Abwägung ausreichend berücksichtigt. Die Planänderung ist im Textteil ausführlich begründet.</p> <p>Dem Vorhabenträger ist es untersagt, einzelne Einheiten zu veräußern. Beabsichtigt der Vorhabenträger, das gesamte Gebäude B3 oder Teile davon an einen Käufer zu veräußern, ist er verpflichtet, vor Verkauf die Zustimmung der Stadt einzuholen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Käufer die Verpflichtungen aus §§ 4 und 5 vollumfänglich übernimmt und dies im Kaufvertrag gesichert wird. Zudem ist ein Rechtsnachfolger über die zugunsten der Stadt einzutragende Dienstbarkeit an die Duldungsver-</p>

		<p>einen Dritten verkauft, der durch die städtebauliche Vereinbarung nicht gebunden ist. Denn nach § 5 Abs. 3 des abzuschließenden Vertrages steht dem Vorhabenträger ein Verkauf aller Apartments en bloc oder des gesamten Gebäudes B3 frei. Für den Dritten bestünde nach dem Bebauungsplan ein uneingeschränktes Baurecht für die Wohnnutzung.</p> <p>Dagegen kann nicht eingewandt werden, dass § 5 Abs. 4 des Vertrages für diesen Fall die Zustimmung der Stadt zu dem Verkauf vorsieht. Denn zum einen gilt diese Bestimmung des Vertrages nach ihrem Wortlaut nur für den Verkauf einzelner Apartments, zum anderen bietet dies – wie auch die Pflicht zur Übertragung der vertraglichen Beschränkungen auf den Dritten – nur eine vertragliche Sicherheit. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine unbeschränkte Wohnnutzung zulassen – hätten uneingeschränkt Gültigkeit zugunsten des Dritten.</p> <p>Dass eine rein vertragliche Lösung nicht ausreichend ist, hat seinen Grund also auch in dem zu ändernden Bebauungsplan selbst. Denn der ausgelegte Änderungsentwurf sieht eine Einschränkung der Wohnnutzung nicht vor. Es hinge am Ende allein von der Einhaltung des städtebaulichen Vertrages ab, dass die Appartements des Gebäudes „B3“ nur von den benannten Bevölkerungsgruppen bewohnt würden. Für die Baugenehmigungsbehörde und etwaige Nutzungsänderungen wären künftig hingegen allein die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich. Diese würden wiederum kein Sondergebiet für die Kliniknutzung mehr ausweisen. Die Krankenhausnutzung würde im Quadranten nicht mehr den Schwerpunkt darstellen.</p> <p>Dies läuft der städtebaulichen Zielsetzung, dass der Charakter eines Medizin- und Gesundheitsstandortes gewahrt bleiben soll, zuwider. Zwar erkennt die Stadt Beelitz, dass es zu funktions- und nutzungsbedingten Konflikten zwischen der Wohnnutzung und dem Klinikbetrieb kommen kann, die die bisherigen Erfolge der Renaissance des Klinikbetriebs gefährden könnten.</p> <p>Es entspricht aber nicht dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, wenn die Stadt zur Vermeidung dieser Konflikte lediglich beabsichtigt, Eigentumswohnungen auszuschließen, und darauf vertraut, dass es zu einer verträglichen Nutzungsdurchmischung kommen wird. Denn nur eine entsprechende Einschränkung der vorgesehenen Festsetzungen kann dem hinreichend Rechnung tragen. Allein durch eigentumsrechtliche Gestaltungen können Funktions- und Nutzungskonflikte nicht vermieden werden.</p> <p>Gleiches gilt auch, soweit nunmehr beabsichtigt ist, in den städtebaulichen Vertrag einen Verzicht des Vorhabenträgers auf</p>	<p>pflichtung gebunden. Die über den städtebaulichen Vertrag gesicherten Einschränkungen der Wohnnutzung besteht also auch bei Änderung der Eigentumsverhältnisse fort.</p> <p>Die Duldung der Lärmemissionen des angrenzenden Klinikbetriebes werden durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Weitere Einschränkungen können in den jeweiligen Mietverträgen bzw. ergänzend durch Hausordnung geregelt werden.</p> <p>Sofern die gesetzlichen Grenzwerte für Emissionen und Immissionen ausgehend von bzw. einwirkend auf den Änderungsbereich eingehalten werden, ist nicht mit Ansprüchen künftiger Nutzer der Mietappartements bezüglich des Lärmschutzes zu rechnen. Die abschließende Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag eine Duldung von Lärmimmissionen durch den angrenzenden Klinikbetrieb vereinbart und grundbuchlich durch Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert.</p> <p>Mit der Einschränkung der Nutzergruppen, der Wohnungsgrößen sowie dem Anteil der Wohnnutzung gemäß geänderter Textfestsetzung Nr. 2a wird auf eine unbeschränkte Wohnnutzung im Geltungsbereich der Änderung verzichtet und damit die Belange der Recura-Kliniken vollständig berücksichtigt.</p> <p>Wie zuvor erläutert ist mit erheblichen negativen Auswirkungen der geplanten Nutzungen des Gebäudes B3, dessen Wiedereinnutzungnahme durch die Bebauungsplanänderung vorbereitet wird, nicht zu rechnen. Vielmehr dient die Änderung der Stärkung des Gesundheitsstandorts.</p> <p>Die Wohnnutzung wird einerseits durch die Flächenbegrenzung von 65% als auch durch den städtebaulichen Vertrag mit Abschluss von Eigentumswohnungen begrenzt.</p> <p>Die Nutzungsänderung des Gebäudes B3 mit überwiegend klinik- und gesundheitsbezogenen Nutzungen bedeutet keinen Verlust des Schwerpunktes Krankenhausnutzung im Quadranten. Denn diese Nutzung bleibt uneingeschränkt möglich.</p> <p>Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan werden Wohnnutzungen in Form von Wohnheimen für Klinikbeschäftigte und Beherbergungen im Zusammenhang mit der Klinik zugelassen. In Bezug auf den Schutzanspruch ist in der Art der Nutzergruppen</p>
--	--	--	---

		<p>nachbarliche Abwehransprüche für sich und seine Rechtsnachfolger aufzunehmen sowie eine sogenannte Immissionsdienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. Dies kann die planerische Konfliktbewältigung nicht ersetzen.</p> <p>Die Gemeinde muss die zwischen verschiedenen Bodennutzungen auftretenden Funktion- und Nutzungskonflikte im Bebauungsplan selbst lösen und kann sich davon nicht dadurch befreien, dass schlichtweg einfach alle Nachbarn auf ihre Abwehransprüche verzichten (vgl. OVG Lüneburg, U. v. 4.01.1983 - 1 C 2/81, juris). Das Bauplanungsrecht regelt die Nutzbarkeit von Grundstücken in öffentlich-rechtlicher Beziehung auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Das schließt es aus, allein das bei objektiver Betrachtung maßgebliche Schutzniveau auf das Maß zu senken, das der lärmbeeinträchtigte Bauwillige nach seiner persönlichen Einstellung bereit ist, hinzunehmen (BVerwG, U. v. 29.11.2012 - 4 C 8/11, NwZ 2013, 372, Rn. 5).</p> <p>Die Unverträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wird durch den Verzicht auf Abwehransprüche nicht behoben; der Bauleitplan verfehlt daher seine Aufgabe, die bauliche Nutzung entsprechend den Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzubereiten, wenn er den künftigen Konflikt vorprogrammiert, anstatt den Konflikten vorzubeugen (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.), Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, § 1 Rn. 116; vgl. auch BVerwG, B. v. 23.01.2002 - 4 BN 3/02, juris).</p> <p>Ein vertraglicher und dinglicher Verzicht auf die Geltendmachung von Abwehransprüchen kann die planerische Konfliktlösung höchstens flankieren, nicht aber ersetzen.</p> <p>Neben dem Vorstehenden hat die hier konkret vorgeschlagene Vertragskonstruktion weitere Schwächen.</p> <p>Die Recura-Kliniken sind in dem bislang ausliegenden Entwurf zum einen nicht Vertragspartner des städtebaulichen Vertrages. Zum anderen soll der mit der vertraglichen und dinglichen Sicherung verbundene Duldungsanspruch nur zugunsten Stadt Beelitz bestehen und eingetragen werden. Das heißt, weder der Eigentümer der „B5“ noch die Recura-Kliniken, sei es als Eigentümerin, sei es als Nutzerin, können die Duldungsansprüche gegen den Vorhabenträger, seinen Rechtsnachfolgern oder seinen Mietern aktiv geltend machen. Dies kann nur die Stadt Beelitz.</p> <p>Im übrigen sind nur Lärm-, aber keine Lichtimmissionen (etwa durch nächtliche An- und Abfahrten, insbesondere mit Rettungs- und Krankentransporten) von den Regelungen erfasst. Auch löst die vorgeschlagene Regelung nicht die Tatsache, dass um den</p>	<p>nicht zu unterscheiden. Die planergänzende Funktion des städtebaulichen Vertrags sichert eine rücksichtsvolle Entwicklung des Gebietes auch durch die zusätzlichen Wohnnutzungen und vermeidet Klagen, die die städtebauliche Entwicklung hemmen können.</p> <p>Funktions- und Nutzungskonflikte, die darüber hinaus durch die 1. Änderung ausgelöst werden, sind nicht erkennbar. Der Nutzungskonflikt wird bereits auf der Ebene der Bauleitplanung und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren gelöst, so dass der städtebauliche Vertrag dazu einen Beitrag nicht zu leisten braucht.</p> <p>Die benachbarten Nutzungen sind nicht untereinander unverträglich. Da Wohnnutzungen bisher schon zulässig sind, besteht eine gegenseitige Rücksichtnahmeverpflichtung. Diese wird nicht in einem unzumutbaren Maße vergrößert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Recura-Kliniken selbst Schutzansprüche insbesondere gegenüber Lärmimmissionen besitzen, die lärmintensive Nutzungen im Umfeld der Kliniken ausschließen. Insofern wird bei der Planung neuer Nutzungen auf dem Klinikgelände auch der Schutz der eigenen Patienten zu berücksichtigen sein, sodass auch von einer Verträglichkeit von Wohnnutzungen ausgegangen werden kann.</p> <p>Die Stadt Beelitz ist sich als Trägerin der Planung ihrer Verantwortung bewusst. Die Beachtung und Erfüllung der vertraglichen Regelungen werden von ihr durchgesetzt.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanes wurden seitens der Fachbehörden über die Betrachtung des Lärmschutzes hinaus keine Untersuchungen gefordert. Im Zuge der Baugenehmigung kann es darüber hinaus zur Notwendigkeit der Betrachtung weiterer Einflussfaktoren kommen.</p> <p>Wie bereits argumentiert muss die Einrichtung einer Rettungswache und eines Hubschrauberlandeplatzes auch dem Schutzanspruch der Klinik insbesondere im Reha-Bereich gerecht werden. Die Schutzansprüche einer Wohnnutzung gehen nicht darüber</p>
--	--	---	--

		<p>Krankenhausbetrieb herum mit einer gewissen und stetigen Unruhe zu rechnen ist, die vor allem dann noch einmal zunehmen wird, wenn tatsächlich etwa eine Gesundheitsfachschule oder ein weiterer Klinikbau hinzukommen. Dies gilt erst recht, wenn die Rettungswache und ein Hubschrauberlandeplatz errichtet werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bieten die vorgeschlagenen vertraglichen und dinglichen Regelungen keine hinreichende Sicherheit gegenüber zu besorgenden Abwehrensprüchen. Grenzen finden derartige Regelungen und Dienstbarkeiten - selbst wenn die Recura Kliniken Vertragspartner des städtebaulichen Vertrages würden - zudem etwa in deliktischen Ansprüchen oder Ansprüchen, die gegenüber jedermann bestehen. Diese können nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein. Wird also die Gesundheit vorsätzlich oder fahrlässig durch eine Immission nachweislich geschädigt und löst etwa Schadensersatzansprüche aus, kann hierauf nicht schon im Vorfeld verzichtet werden.</p> <p>Es kann zudem nicht verkannt werden, dass sich der Verzicht - aus derzeit noch nicht absehbaren Gründen - bei einer Veräußerung oder Vermietung der Wohnungen in der „B3“ den Bewohnern gegenüber als unwirksam erweisen könnte. Erlaubt dann aber der Bebauungsplan die uneingeschränkte Wohnnutzung in dem Gebäude, wäre das Wohnen zulässige Nutzungsart. Sollte es hierbei zu Immissionsbeeinträchtigungen durch den Klinikbetrieb kommen, wären Abwehrensprüche der Anwohner nicht ausgeschlossen.</p> <p>Gerade in einer derartigen Konstellation aber zeigt sich das Risiko, das die Verwaltungsgerichte missbilligen, wenn sie verlangen, dass der Bebauungsplan den künftigen Konflikt nicht vorprogrammieren darf, sondern ihm vorbeugen muss. Dem wird der Änderungsentwurf für den Bebauungsplan Nr. 13-1 "Reha Nord" auch mit den vorgeschlagenen Verzichtsregelungen nicht gerecht.</p>	<p>hinaus. Daher wird durch die Wohnnutzung die betriebliche Erweiterung der Kliniken nicht unzumutbar erschwert.</p> <p>Die zugunsten der Stadt einzutragende Dienstbarkeit sowie die Duldungsverpflichtung geht an den Rechtsnachfolger nach möglicher Veräußerung über. Die über den städtebaulichen Vertrag gesicherten Einschränkungen der Wohnnutzung bestehen auch bei Änderung der Eigentumsverhältnisse fort.</p> <p>Der Verzicht auf Abwehrensprüche oder Schadensersatz ist ohne städtebauliche Bedeutung. Entscheidend sind die Abwägung der Belange, auch der Lärmschutzbelange und die darauf fußenden Festsetzungen und die Beachtung der im Baugenehmigungsverfahren geltenden Vorschriften. Diese stellen hinreichend sicher, dass Verstöße gegen das Rücksichtnahmegebot ausgeschlossen sind.</p> <p>Nach Auffassung des Plangebers werden durch die 1. Änderung keine neuen Konflikte erzeugt, denen im Änderungsverfahren vorab vorgebeugt werden muss. Die darüber hinaus zu treffenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie die Eintragung einer Dienstbarkeit bieten benachbarten Grundstückseigentümern und Nutzern Vorteile gegenüber dem gültigen Bebauungsplan.</p>
		<p>ff) Ferner hätte die Bebauungsplanänderung Vorbildwirkung gegenüber Dritten, wenn diese am Beispiel des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens erkennen, dass die Stadt Beelitz bereit ist, bestehende Bebauungspläne zugunsten uneingeschränkter Wohnnutzung zu ändern. Dies ist geeignet, das Vertrauen des existierenden Klinikbetreibers – wie auch anderer Gewerbebetriebe in Beelitz Heilstätten – in den Bestand ihrer Bau- und Nutzungsrechte zu erschüttern.</p>	<p>Es besteht grundsätzlich immer die Möglichkeit einer Kommune, Bauleitpläne zu ändern, sofern dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Leerstand) und zum Erhalt historischer Bausubstanz ist die Änderung für den betreffenden Teilbereich erforderlich. Die Bau- und Nutzungsrechte der Anrainer werden- sofern dies überhaupt der Fall ist – nur mittelbar und nicht in unzumutbarem Maße eingeschränkt.</p>

			<p>c) Dagegen kann auch nicht eingewandt werden, dass die privaten Belange des Vorhabenträgers die Änderung des Bebauungsplans erforderlich machten. Da diese bereits vor etwa einem Jahr mit den Bauarbeiten begonnen hat, dürften sowohl die erforderliche Baugenehmigung als auch ihre Investitionsentscheidung ihre Grundlage in dem aktuell gültigen Bebauungsplan haben.</p> <p>Mit dem Angebot der Recura-Kliniken, auf Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplanes als Ankermieter der „B3“ zu fungieren, verlieren die privaten Belange des Vorhabenträgers zudem an Gewicht. Es ist ihm möglich, das erworbene Gebäude auch nach dem bisherigen Bebauungsplan wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.</p>	<p>Die Belange der Stadt, des privaten Grundstückseigentümers sowie der Allgemeinheit bezüglich des Erhalts eines historisch wertvollen denkmalgeschützten Gebäudes, der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes des leerstehenden und dem baulichen Verfall ausgesetzten Gebäudes und der Bereitstellung temporären Wohnraums für Auszubildende und Schüler sowie nicht ortsansässiges Personal stehen den Belangen der RECURA-Kliniken insofern entgegen, als dass an der beabsichtigten Änderung festgehalten wird. Ein Heranrücken schützenswerter Nutzungen an die Klinik kann ausgeschlossen werden, da die beabsichtigte Änderung keine neuen Baugebiete ausweist. Die Erweiterung der Nutzungsarten stärkt den Klinikstandort und kann beitragen, die Erweiterung des Klinikstandorts begünstigende Angebote zu schaffen. Aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Berücksichtigung der Belange angrenzender Nutzungen in Baugenehmigungsverfahren ist die Änderung des Bebauungsplans für das B3-Gebäude für die RECURA-Kliniken und ihre geplante Erweiterung zumutbar.</p> <p>Auch das Angebot der Recura-Kliniken als Ankermieter zu fungieren ist aufgrund der mangelnden Rechtssicherheit und damit langfristigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit nicht zumutbar für den Vorhabenträger.</p> <p>Neben den privaten Belangen werden ebenso gewichtige öffentliche Belange genannt, die eine Planänderung erforderlich machen.</p>
				<p>Die Stellungnahme der RECURA-Kliniken wird berücksichtigt. Die Planung wird durch Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 2a. geändert. Für die geänderten Planunterlagen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit einzuholen. Von der Möglichkeit, Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Planteilen abzugeben wird Gebrauch gemacht.</p>