

**Städtebaulicher Vertrag**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplans**  
**Nr. 13-1 „Reha-Nord“**  
**Stadt Beelitz, GT Beelitz-Heilstätten**

zwischen

**Stadt Beelitz**

Berliner Straße 202, 14547 Beelitz,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
nachstehend "Stadt" genannt,

und

**Pavillon B3 GbR**

Goethestraße 10, 14482 Potsdam,  
vertreten durch Jan Kretschmar,  
nachstehend "Vorhabenträger" genannt.

## **Vorbemerkung**

Das Vertragsgebiet liegt in Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ im GT Beelitz-Heilstätten der Stadt Beelitz. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.2021 wurde für das Bebauungsplangebiet die Änderung des Bebauungsplans als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeleitet. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Sondergebiet SO-Klinik im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets (Gebäude B3), das im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Das Vertragsgebiet bezieht sich auf den Geltungsbereich der Änderung.

Dieser Vertrag wird auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossen. Der Vertrag stellt zugleich sicher, dass die Planungshoheit der Stadt nicht eingeschränkt wird.

## **§ 1**

### **Vertragsgegenstand**

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ (1. Änderung) gelegenen Flächen des zukünftigen Sondergebiets „Wohnungen sowie den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen in Gestalt von Forschung, Bildung, Tagungen“. Die Planzeichnung der Änderung des Bebauungsplans ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 375, Gemarkung Beelitz, Flur 2, das im Eigentum der Pavillon B 3 GbR steht.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich – soweit erforderlich – nach Maßgabe der folgenden Regelungen zur Durchführung von Planungs- und Ordnungsmaßnahmen, zur Erstellung der erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen und der Anbindung an die Landesstraße 88, zur Durchführung von naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes. Die übertragenen Maßnahmen sind im Sinne des § 11 BauGB Voraussetzung für die von dem Vorhabenträger angestrebte bauliche Nutzung; die übernommenen Kosten sind Voraussetzung bzw. Folge dieser baulichen Nutzung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Der Vorhabenträger führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch.
- (4) Die Stadt wird das erforderliche Verfahren zur Festsetzung eines Bebauungsplans für das Vertragsgebiet betreiben. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über Änderung und Festsetzung eines Bebauungsplans sowie über dessen Inhalt der kommunalen

Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Stadt für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden.

## **§ 2**

### **Städtebauliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten**

Der Vorhabenträger hat die für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der geplanten Maßnahmen erforderlichen städtebaulichen Planungen, Untersuchungen und Gutachten beauftragt und trägt die entstehenden Kosten. Soweit weitere Untersuchungen und Planungen erforderlich werden, hat er auch hierfür die Kosten zu tragen.

## **§ 3**

### **Nutzungskonzept**

(1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, im denkmalgeschützten Gebäude B3, das vollständig im Vertragsgebiet liegt, folgende Nutzungen unterzubringen:

- 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,
- Anlagen für Forschung und Bildung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Tagungen und Konferenzen,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Verwaltungs- und Büronutzungen,
- Verkaufseinrichtungen bis zu einer Gesamtgröße von 100 qm Verkaufsfläche,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(2) Darüber hinaus soll im Vertragsgebiet, idealerweise westlich des Gebäudes B3, eine ober- und/oder unterirdische Stellplatzanlage zur Unterbringung des mit den geplanten Nutzungen in Zusammenhang stehenden ruhenden Verkehrs errichtet werden.

(3) Der Vorhabenträger beabsichtigt im Rahmen der Entwicklung des Gebiets die Sicherung und Sanierung des denkmalgeschützten baulichen Bestands. Die Gebäude und Gartenanlagen im Vertragsgebiet sind als Denkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Dem

Vorhabenträger ist bekannt, dass für die von ihm geplanten Maßnahmen denkmalrechtliche Erlaubnisse erforderlich sind.

#### **§ 4**

##### **Bauverpflichtung Stellplätze**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Schaffung von mindestens 64 PKW-Stellplätzen. Davon sind möglichst viele unterirdisch unterzubringen. Mindestens 4 Stellplätze sind oberirdisch herzustellen.
- (2) Die Stellplätze sind spätestens zwei Jahre nach Vorliegen einer vollzugsfähigen Baugenehmigung betriebsfertig herzustellen. Der Stadt ist bekannt, dass die Baugenehmigung für die Tiefgarage noch nicht beantragt ist.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Bauantrag zur Stellplatzanlage binnen 6 Monaten nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der zuständigen Bauaufsicht einzureichen. Die Einreichung des Bauantrags, die Erteilung der vollzugsfähigen Baugenehmigung sowie die Fertigstellung sind der Stadt anzuzeigen.
- (4) Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass die Anzahl von 60 Stellplätzen nicht genehmigt wird, verständigen sich die Parteien auf eine angemessene und umsetzbare Anzahl an herzustellenden Stellplätzen.
- (5) Die Frist gemäß Abs. 2 kann im Einvernehmen mit der Stadt verlängert werden.

#### **§ 5**

##### **Umwandlungsverbot Mietwohnungen und Größenbeschränkung**

- (1) Die vom Vorhabenträger geplanten Wohnungen sollen an vor Ort Beschäftigte, Beschäftigte in medizinischen Einrichtungen, Angehörige von vor Ort gepflegten oder medizinisch behandelten Personen und Personen mit einem besonderen Wohnbedarf vermietet werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Größe der Apartments auf eine Mietfläche von maximal 65 m<sup>2</sup> zu begrenzen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Aufteilung der Apartments in Eigentumswohnungen und den Verkauf einzelner Einheiten zu unterlassen.

(4) Ein Verkauf aller Apartments en bloc oder des gesamten Gebäudes B3 steht dem Vorhabenträger frei.

(5) 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.

## **§ 6**

### **Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers**

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen.

(2) Der Vorhabenträger wird im Falle der Übereignung seiner im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auferlegen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind.

## **§ 6 a**

### **Duldung von Lärmimmissionen durch den Vorhabenträger**

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Lärmimmissionen auf dem Flurstück 375, gebucht im Grundbuch von Beelitz Blatt 5599 (= „Grundstück B3“), die von den Flurstücken 299, 304, 305, 310, 343, 354, 359, 360 und 372 (= „Nachbargrundstück“), auf dem eine Klinik wird, unter Beachtung der jeweils geltenden Bestimmungen und der erteilten Genehmigungen verursacht werden, kostenfrei zu dulden. Dies gilt für die derzeitige und auch für die künftige Kliniknutzung in ihrer jeweiligen Form, umfasst also z.B. auch eine künftige „Rettungsstelle“. Der Vorhabenträger verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger hinsichtlich der vorgenannten Einwirkungen auf alle Ansprüche nach öffentlichem Recht und Zivilrecht, insbesondere auf solche aus § 1004 BGB i.V.m. § 906 BGB, dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie den dazu erlassenen Rechtsverordnungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keinen Rechtsschutz gegen die vorgenannten Einwirkungen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Plananlage (**Anlage 2**) zur Verdeutlichung der Lage der Flurstücke wird verwiesen.

(2) Im Grundbuch des Grundstücks B3 (Beelitz Blatt 5599) ist die vorstehende Duldungsverpflichtung durch eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Beelitz grundbuchlich zu sichern. Die Dienstbarkeit hat folgenden Wortlaut:

„Der Eigentümer des im Grundbuch von Beelitz Blatt 5599 gebuchten Grundstücks = Flurstück 375 ist verpflichtet, die Lärmimmissionen, die von den Flurstücken 299, 304, 305, 310, 343, 354, 359, 360 und 372, auf denen eine Klinik betrieben wird, unter Beachtung der jeweils geltenden Bestimmungen und der erteilten Genehmigungen verursacht werden, kostenfrei zu dulden. Dies gilt für die derzeitige und auch für die künftige Kliniknutzung in ihrer jeweiligen Form, umfasst also z.B. auch eine künftige „Rettungsstelle“. Er verzichtet hinsichtlich der zu duldenden Einwirkungen auf alle Ansprüche nach öffentlichen Recht und Zivilrecht, insbesondere auf solche aus § 1004 BGB i.V.m. § 906 BGB, dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie den dazu erlassenen Rechtsverordnungen. Er verpflichtet sich, keinen Rechtsschutz gegen die vorgenannten Einwirkungen in Anspruch zu nehmen.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung zu Lärmimmissionen) zu Gunsten der Stadt Beelitz im Grundbuch von Beelitz Blatt 5599 an rangbereiter Stelle im Grundbuch“

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorstehende Duldungsverpflichtung einem Rechtsnachfolger in gleicher Weise aufzuerlegen und diesen wiederum mit einer entsprechenden Weitergabeklausel zu binden.

## **§ 7**

### **Verpflichtungen der Stadt**

(1) Die Stadt wird den Vorhabenträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehender Rechtsvorschriften unterstützen.

(2) Die Stadt hat das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

## **§ 8**

### **Anpassung und Kündigung**

(1) Dieser Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.

(2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger Pflichten in den vereinbarten Fristen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist von drei Monaten nicht einhält und

er die Nichteinhaltung zu vertreten hat oder über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zugelassen wurde.

(3) Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt nicht zu einer bestimmten Planung. Deshalb werden sich die Vertragspartner im Falle wesentlicher Abweichungen des künftigen Bebauungsplans gegenüber dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen. Die Vertragspartner werden in diesem Falle jeder zumutbaren Vertragsanpassung zustimmen.

(4) Sollte der Bebauungsplan nicht oder nicht bis spätestens 30.11.2022 von der Stadt beschlossen oder später von einem Gericht für unwirksam erklärt werden, kann der Vorhabenträger diesen Vertrag kündigen. Ersatzansprüche gegen die Stadt sind in diesen Fällen ausgeschlossen.

Eine weitergehende Haftung der Vertragsparteien wegen schuldhafter Vertragsverletzung bleibt unberührt.

## **§ 9**

### **Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen**

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in dem Vertrag übernommene Verpflichtungen gegen das Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB oder das Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

## **§ 10**

### **Wirksamkeit, Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen**

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Stadtverordnetenversammlung diesem Vertrag zugestimmt hat.

(2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Beelitz.

(3) Die Vertragsschließenden teilen ihre E-Mail-Adressen wie folgt mit:

Stadt: stadtverwaltung@beelitz.de

Vorhabenträger: kretzschmar@kw-development.com; wulf@kw-development.com

(4) Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ in der Fassung vom Juni 2022, Planzeichnung

Anlage 2: Übersicht Flurstücke

Beelitz, den

Potsdam, den 09.11.2022

---

Stadt Beelitz  
vertreten durch den Bürgermeister



---

Pavillon B3 GbR  
vertreten durch Jan Kretzschmar



# Anlage 2

299  
304  
305  
310  
343  
354  
359  
360  
372

