



# Stadt Coswig (Anhalt)

<b>Beschluss</b>  <b>öffentlich</b>		Vorlage-Nr:		COS-BV-386/2017/1			
		Aktenzeichen:		so - kuz			
		Datum:		15.08.2018			
		Einreicher:		Bürgermeister			
		Verfasser:		Bauamt			
Betreff:							
<b>Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)", der Stadt Coswig (Anhalt)</b> <b>- Aufstellungsbeschluss und Einstellung bisheriger Bebauungsplanverfahren</b> <b>- 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses</b>							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
10.09.2018	Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss	9	9	0	9	0	0
27.09.2018	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	29	22	0	22	0	0

## Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt, den Aufstellungsbeschluss COS-BV-386 zum Bebauungsplan Nr. 32 „Herzzentrum Coswig (Anhalt)“ vom 30.11.2017 wie folgt zu ändern:

1. Der Geltungsbereich wird gemäß Lageplan „Bebauungsplan Nr. 32 Herzzentrum Coswig (Anhalt) – Anlage zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vom 27.08.2018 (Anlage 1) geändert. Die Anlage 1 ist Teil des Beschlusses.
2. Es wird als weiteres Ziel des Bebauungsplans festgelegt:
  - Errichtung eines Altenpflegeheims (nach vorläufiger Planung mit ca. 90 Betten, davon 10 Betten für die Kurzzeitpflege).

**Beschlussbegründung:**

Mit der sog. Strichvorlage soll die 1. Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)", der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen werden. Die Firma MediClin GmbH & Co. KG mit Sitz in Offenburg beabsichtigt eine Erweiterung ihres Standortortes. Es handelt sich bei dem Vorhabenträger um den Betreiber der Herzklinik.

Gemeinsam mit dem Vorhabenträger, zwei beauftragten Architektur- bzw. Stadtplanungsbüros sowie Vertretern der Stadt Coswig (Anhalt) fand im Februar dieses Jahres im Herzzentrum Coswig (Anhalt) ein Workshop statt, um die mittel- bis langfristigen Potentiale des Standortortes auszuloten und Vorschläge für die weitere bauliche und funktionale Entwicklung abzustimmen. Die Überlegungen wurden auf der Sitzung vom 19. März 2018 dem Bauausschuss vorgestellt.

Im Ergebnis des Workshops kann der ursprünglich im östlichen Bereich sehr weit greifende Geltungsbereich (bis an den Elberadweg heran) reduziert werden, da diese Flächen eher langfristig beplant werden sollen. Demnach besteht hierfür aktuell kein Planungserfordernis. Außerdem hat der Vorhabenträger im Nachgang zum Workshop seine Investitionsabsichten erweitert. Demnach soll nun auch Planungsrecht für ein Altenpflegeheim geschaffen werden, um den Standort Coswig (Anhalt) weiter zu festigen. Eine entsprechende Begründung liegt diesem Beschlussvorschlag bei.

Mit der nunmehr durch den Eigentümer und Betreiber beabsichtigten Erweiterung des Klinikstandortes ist der Anlass gegeben, den Standort des Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich neu in seinen Entwicklungsperspektiven zu bewerten und über ein städtebauliches Gesamtkonzept für einen Teilbereich verbindliches öffentliches Baurecht entstehen zu lassen und so der gewollten städtebaulichen Entwicklung, im Sinne der medizinischen Erfordernisse des Klinikstandortes, Rechnung zu tragen.

Im Hinblick auf die neu zu etablierenden Funktionen soll auf dem Areal im östlichen Bereich der heutigen Akutklinik eine ergänzende neue Reha-Einrichtung entstehen. Darüber hinaus soll ein Altenpflegeheim realisiert werden. Hierdurch kann die medizinische Rehabilitation nach den neusten verifizierten Erkenntnissen das inhaltliche Angebot für Patienten abrunden und den Standort attraktiv und langfristig festigen. Die neue Reha-Einrichtung ist nach Vorplanung auf 102 Betten ausgelegt mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 9.500 m<sup>2</sup> und einem Bruttorauminhalt (BRI) von ca. 34.000 m<sup>3</sup>. Das Altenpflegeheim würde entsprechend dem gegenwärtig noch frühen Planungsstadium 90 Betten umfassen, davon 10 Betten für die Kurzzeitpflege. Die Baustruktur ist so konzipiert, dass Pflege und Betreuung in kleinen Wohngruppen erfolgt, d. h. 15 Bewohner werden in einer Wohngruppe vereint. Die Bruttogeschosfläche beträgt ca. 5.000 m<sup>2</sup> und soll dreigeschossig daherkommen.

Die Überplanung, einschließlich der baulichen Erweiterung des Standortortes, bringt in ihrer grundsätzlichen Art eine neue städtebauliche Ordnung hervor. Damit einhergehend sollen im erforderlichen Umfang erneut die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie ggf. des Immissionsschutzes ermittelt und bewertet werden. Im Zusammenhang mit der beantragten Planung sollen die in früheren Jahren verfassten Bebauungsplaninhalte ausgewertet und im Hinblick auf die Genehmigungstatbestände einzelner baulicher Anlagen die Rahmenvorgaben des öffentlichen Baurechts geprüft werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) muss für den betreffenden Bereich im Rahmen der zu erarbeitenden Entwurfsfassung hin angepasst werden, sodass die Bebauungsplanung beabsichtigt ist, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entwickeln. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden, ähnlich wie im Bebauungsplan, überwiegend auf Sonderbauflächen hinauslaufen. Mit der MediClin GmbH & Co. KG steht der Klinikbetreiber des Standortortes in Coswig (Anhalt) bereit, den Standort langfristig am Markt zu betreiben und die entsprechenden Investitionen hierzu abzusichern.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA: NEIN: X

Aufwendungen:

Erträge:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

**Anlagen:**

1. „Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" vom 27.08.2018.
2. Kurzbegründung zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens hier: Städtebauliches Konzept MediClin Herzzentrum Coswig (Anhalt).



Stricker  
Vorsitzender des Stadtrates



A. Clauß  
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

des Landesamtes für Vermessung  
und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

Stadt Coswig (Anhalt)

Gemarkung Coswig

Flur 7, 8

Maßstab 1 : 1.000

Stand der Planunterlage (Monat/Jahr) 01/2018

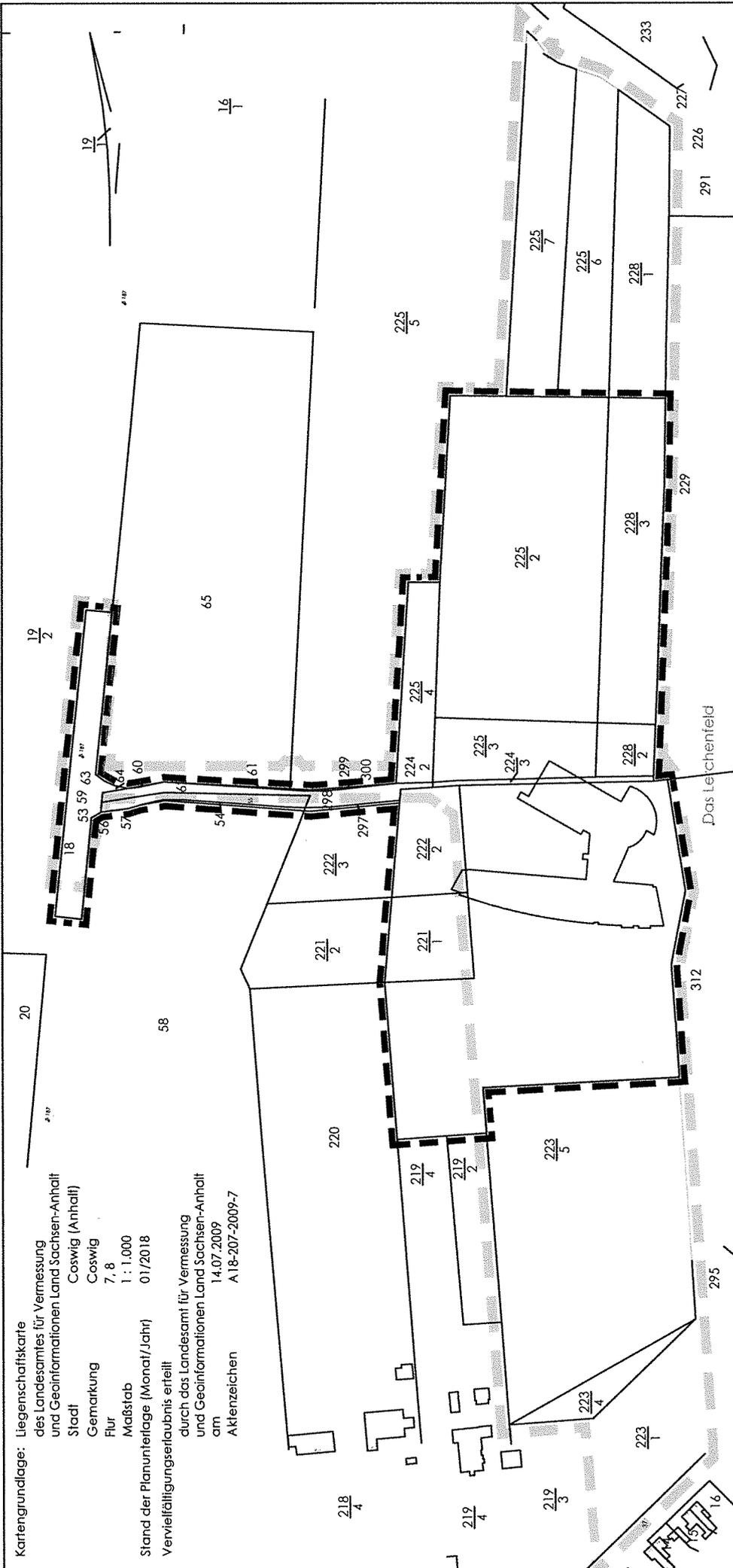
Vervielfältigungserlaubnis erteilt

durch das Landesamt für Vermessung

und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt

am 14.07.2009

Aktenzeichen A18-207-2009-7



**Legende**



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32  
"Herzentrum Coswig (Anhalt)"



Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3  
"Lerchenfeld / am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" - Aufhebung

18

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Maßstab: 1:3.500

+++++  
m 0 25 50 75 100

**STADT COSWIG (ANHALT)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 32  
"HERZENTRUM COSWIG (ANHALT)"**

Anlage zum Aufstellungsbeschluss  
27.08.2018

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing.-W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau  
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

## **Kurzbegründung zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens hier: Städtebauliches Konzept MediClin Herzzentrum Coswig (Anhalt)**

---

Die MediClin GmbH & Co. KG ist ein bundesweit tätiger Klinikbetreiber und ein großer Anbieter in den Bereichen Neuro- und Psychowissenschaften sowie Orthopädie. Mit 34 Klinikbetrieben, 7 Pflegeeinrichtungen und 10 Medizinischen Versorgungszentren in 11 Bundesländern verfügt die MediClin aktuell über eine Gesamtkapazität von rd. 8.000 Betten. Bei den Kliniken handelt es sich um Akutkliniken der Grund-, Regel- und Schwerpunktversorgung sowie um Fachkliniken für die medizinische Rehabilitation. Für die MediClin arbeiten derzeit rd. 9.900 Mitarbeiter (Stand 31.03.2018)

Das 1998 erbaute Herzzentrum in Coswig (Anhalt) mit 113 Betten ist nach neuesten Erkenntnissen der medizinischen Technologie und Forschung eingerichtet. Das Haus vereinigt unter einem Dach die Kliniken für Herz- und Gefäßchirurgie, Kardiologie und Angiologie sowie Anästhesiologie und Intensivmedizin. Das Herzzentrum verfügt über 3 Operationssäle, 3 Links-Herzkatheder-Messplätze, 4 Pflegestationen sowie 2 Intensivstationen. Zur Anwendung kommen, mit Ausnahme der Herztransplantation, sämtliche in der kardiovaskulären Medizin relevanten diagnostischen und therapeutischen Verfahren.

Die planungsrechtliche Absicherung des Klinikstandortes wurde bereits zu Beginn der 1990er Jahre über ein Bebauungsplanverfahren angestrengt. Dieses war u. a. Voraussetzung, um die gegenwärtig am Standort bestehenden baulichen Anlagen, einschließlich der Zufahrt von der B 187, planungsrechtlich abzusichern. Dabei wurde über das Bebauungsplanverfahren für die Anbindung an die B 187 eine anteilig planfeststellungsersetzende Wirkung erzielt. Das Bebauungsplanverfahren wurde zwar zu Ende geführt, jedoch der Plan überwiegend nicht in der festgesetzten Form vollzogen. Erteilte Baugenehmigungen erfolgten in vorgezogener Form gemäß § 33 BauGB. Die errichteten baulichen Anlagen weichen in Teilen auch von den Festsetzungsinhalten der Letztfassungen weiterer Bebauungspläne ab und weisen Diskrepanzen zu den Festsetzungsgegenständen auf. Zwischenzeitlich wurde in einem separaten luftverkehrsrechtlichen Verfahren ein Hubschrauberlandeplatz ergänzend zugelassen.

Ungeachtet der vorstehend beschriebenen planerischen "Gemengelage" sind alle Genehmigungen für die bislang erfolgten baulichen Maßnahmen rechtswirksam und nicht zu beanstanden. Es fehlt an einer die Gesamtbebauung planungsrechtlich absichernden Bebauungsplansatzung, einschließlich der verkehrlichen Anbindung des MediClin-Standortes an die B 187 (s. o.), mit den hierin verankerten öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Bebauung bzw. Nutzung selbst und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Gegenwärtig befindet sich ein nächster Bauabschnitt für das MediClin Herzzentrum Coswig (Anhalt) in Vorbereitung. Im Hinblick auf die neu zu etablierenden Funktionen soll auf dem Areal im östlichen Bereich der heutigen Akutklinik eine ergänzende neue Reha-Einrichtung entstehen. Darüber hinaus soll ein Altenpflegeheim realisiert werden. Hierdurch kann die medizinische Reha-

bilitation nach den neusten verifizierten Erkenntnissen das inhaltliche Angebot für Patienten abrunden und den Standort attraktiv und langfristig festigen. Die neue Reha-Einrichtung ist nach Vorplanung auf 102 Betten ausgelegt mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 9.500 m<sup>2</sup> und einem Bruttorauminhalt (BRI) von ca. 34.000 m<sup>3</sup>. Das Altenpflegeheim würde entsprechend dem gegenwärtig noch frühen Planungsstadium 90 Betten umfassen, davon 10 Betten für die Kurzzeitpflege. Die Baustruktur ist so konzipiert, dass Pflege und Betreuung in kleinen Wohngruppen erfolgt, d. h. 15 Bewohner werden in einer Wohngruppe vereint. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 5.000 m<sup>2</sup> und soll dreigeschossig daherkommen.

In der Gesamtsicht geht es darum, verbindliches öffentliches Baurecht für das MediClin Herzzentrum Coswig (Anhalt) entstehen zu lassen und im Sinne der gewollten städtebaulichen Entwicklung auch den entwicklungs-dynamischen medizinischen Erfordernissen des Klinikstandortes, einschließlich sekundärer Leistungen der medizinischen Betreuung Rechnung zu tragen. Für die angestrebten Nutzungen im MediClin Herzzentrum Coswig (Anhalt) wird es erforderlich, den der Anlage ersichtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes funktional auszugestalten. Die bereits hergestellten Erschließungsanlagen werden ohne signifikante Änderungen Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie sind auch zukünftig in guter Weise geeignet, den erweiterten Nutzungskontext zu erschließen.

Die Überplanung, einschließlich der baulichen Erweiterung des Standortes, bringt in ihrer grundsätzlichen Art eine neue städtebauliche Ordnung hervor. Damit einhergehend sollen im erforderlichen Umfang erneut die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie ggf. des Immissionsschutzes ermittelt und bewertet werden. Im Zusammenhang mit der beantragten Planung sollen die in früheren Jahren verfassten Bebauungsplaninhalte ausgewertet und im Hinblick auf die Genehmigungstatbestände einzelner baulicher Anlagen die Rahmenvorgaben des öffentlichen Baurechts geprüft werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) muss für den betreffenden Bereich im Rahmen der zu erarbeitenden Entwurfsfassung hin angepasst werden, sodass die Bebauungsplanung beabsichtigt ist, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entwickeln. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden, ähnlich wie im Bebauungsplan, überwiegend auf Sonderbauflächen hinauslaufen.

Mit der MediClin GmbH & Co. KG steht der Klinikbetreiber des Standortes in Coswig (Anhalt) bereit, den Standort langfristig am Markt zu betreiben und die entsprechenden Investitionen hierzu abzusichern.

Offenburg, den .....

.....  
Antragsteller