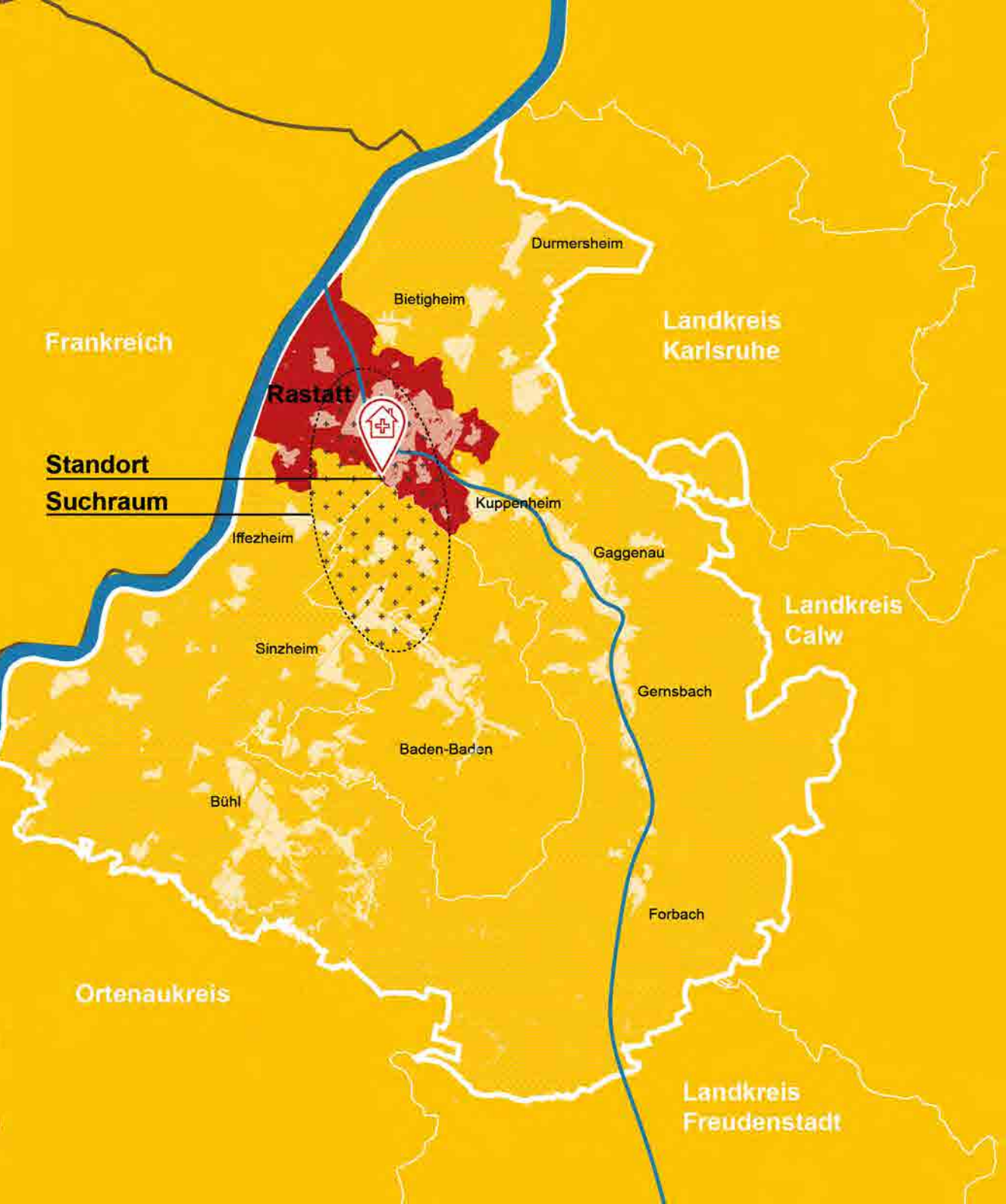


Bewerbung der Stadt Rastatt für das neue Klinikum Mittelbaden



Standort „Am Münchfeldsee“

Inhalt



Einführung / Testentwurf

Rastatt stellt sich vor	05
Klinikum Mittelbaden in Rastatt	09
Standort „Am Münchfeldsee“	11
Erläuterung Testentwurf	13

Kriterium

01 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Mindestgrundstücksgröße i.V.m. Flächenzuschnitt	19
Angemessenheit / Verhältnis Grundstücksgröße zur potentiellen Überbauung	19

Kriterium

02 Bauplanungsrechtliche Eckdaten

Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks	21
Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit	23
Verfügbarkeit des Grundstücks	25

Kriterium

03 Grundstücksbeschaffenheit

Topographie und Bodenbeschaffenheit	27
Kostenbeeinflussende Faktoren	27
Flächenrecycling, Flächenkonversion	29

Kriterium

04 Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung

Regionalität, Einfluss-/Störfaktoren des regionalen Umfelds ...	31
Wirkung der Klinik als Lärmemittent	31

Kriterium

05 Einzugsgebiet, Patientenwanderung und Abdeckung in der Region

Medizinisch-strategische Standortanalyse	33
--	----

Kriterium

06 Öffentliche Erschließung

Anbindung an das Verkehrsnetz	35
Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz	35

Kriterium

07 Beschaffungskosten

Einheitspreis pro m ² - Wirtschaftlichkeit	37
Baunebenkosten / Erschließungskosten	37

Die Kernstadt





Schloss Rastatt

Foto: Joachim Gerstner



Innenstadt Rastatt - Obere Kaiserstraße



Pagodenburganlage

Foto: Oliver Hurst

Rastatt stellt sich vor

Die große Kreisstadt Rastatt liegt in der Oberrheinebene, angrenzend an Rhein und Schwarzwald, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Elsass und zu Karlsruhe. Als **Mittelzentrum innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein** steht Rastatt in einem engen Beziehungsgefüge mit seinen umliegenden Nachbarkommunen.

Rund 50.000 Einwohner leben in der Barockstadt. Und sie leben gerne hier, denn Rastatt ist eine **Stadt mit hoher Lebensqualität, einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot**, mit vielfältigen Möglichkeiten zur Entspannung und Naherholung. Ein leistungsstarkes Mittelzentrum eben. Eine Stadt, die sich dynamisch entwickelt und die stolz auf ihr historisches barockes Erbe ist.

Zwischen Karlsruhe und Offenburg ist Rastatt der größte Wirtschaftsstandort. Global Player wie der Daimler-Konzern, Getinge oder Siemens haben sich hier angesiedelt. Aber auch viele mittelständische Betriebe und Hidden Champions prägen den Standort.

Die Unternehmen profitieren von einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung**, qualifizierten Arbeitskräften und der zentralen Lage innerhalb einer der innovativsten und am stärksten wachsenden Wirtschaftsregionen in Europa - der Technologieregion Karlsruhe. Per Flugzeug, Auto oder Bahn ist Rastatt mit kurzer Fahrtzeit an wichtige Wirtschaftszentren wie Karlsruhe, Stuttgart, Mannheim und Straßburg im Elsass angebunden.

Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist nur 14 Kilometer entfernt, auf der Straße ist Rastatt mit zwei direkten Autobahnanschlussstellen erreichbar und der ÖPNV und die Deutsche Bahn sorgen für eine hervorragende Anbindung mit Bus und Bahn.

Ob Unternehmen, Arbeitnehmer/innen oder Bürger/innen, sie alle fühlen sich in der Barockstadt wohl. Zwei Schlösser, Grünflächen und Parks, eine attraktive Innenstadt mit individuellen inhabergeführten Geschäften und großen Handelsketten, viele Cafés und Restaurants runden die **Attraktivität Rastatts als Lebensmittelpunkt** ab.

Infrastruktur



RASTATT
AM MÜNCHFELDSEE

KA

A5

B36

DURMERSHEIM

ETTLINGEN

A8

B3

MALSCH

IC

IC

KUPPENHEIM

B500

GAGGENAU

BADEN AIRPARK

ICE

BADEN-BADEN

B3

B462

SCHWARZWALD

S-Bahn

B500

BÜHL

FORBACH

A5

ACHERN



Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl Gesamt*: 50.070
- Steigende Bevölkerungsentwicklung um 4% bis zum Jahr 2035**

Anbindung

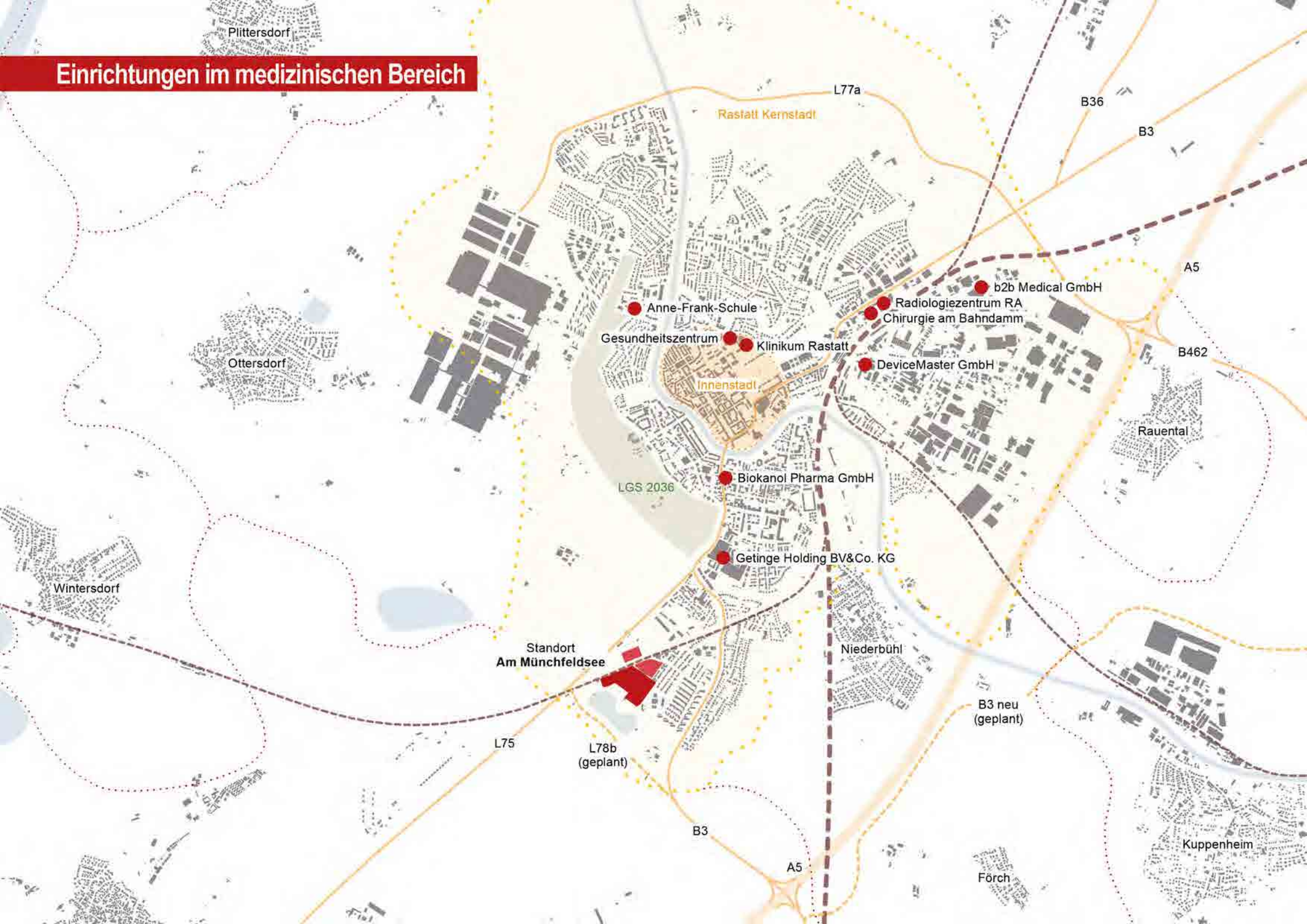
- Zwei Anschlüsse an die A5 (Basel-Karlsruhe)
- Anschlüsse an B3, B3 neu (zukünftig), B36 sowie B462 (Murgtal)
- Nahverkehrsknotenpunkt (Rheinschiene, Murgtal, IC-Haltepunkt)
- Anbindung an das KVV-Netz

* Stand 31.03.2021

** Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Rastatt

Einrichtungen im medizinischen Bereich



Plittersdorf

L77a

Rastatt Kernstadt

B36

B3

Anne-Frank-Schule

b2b Medical GmbH

Radiologiezentrum RA
Chirurgie am Bahndamm

Ottersdorf

Gesundheitszentrum

Klinikum Rastatt

DeviceMaster GmbH

A5

B462

Innenstadt

Raumental

LGS 2036

Biokanol Pharma GmbH

Getinge Holding BV&Co. KG

Wintersdorf

Standort
Am Münchfeldsee

Niederbühl

B3 neu
(geplant)

L75

L78b
(geplant)

B3

A5

Kuppenheim

Förch



Klinikum Mittelbaden in Rastatt

Klinikum Mittelbaden in Rastatt

Die Stadt Rastatt bietet ein gesundes Umfeld

Mit über 290 Betten und etwa 780 Mitarbeitern/innen hat Rastatt bereits heute das zweitgrößte Krankenhaus im Klinikumverbund Mittelbaden. Bereits im 15. Jahrhundert erstmals erwähnt und seit 1853 an dem jetzigen Standort beheimatet, verfügt es über eine lange Geschichte in der Versorgung der Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet. Seit der Gründung Mitte des 19. Jahrhunderts hat sich das Bürgerspital kontinuierlich erweitert und so über viele Jahre in seinem Umfeld eine **ausgeprägte Gesundheitsinfrastruktur** etabliert. Damit ist Rastatt heute für viele Patientinnen und Patienten des Landkreises eine zentrale Anlaufstelle bei stationärer und ambulanter Behandlung.

Eine Besonderheit des Standorts stellt seine integrierte Lage innerhalb des städtischen Kontextes dar. Es herrscht eine **enge funktionale Verflechtung mit vielen weiteren medizinischen Einrichtungen** und Unternehmen vor Ort. So wurde beispielsweise im Jahr 2012 in zentraler städtischer Lage, direkt neben dem bestehenden Krankenhaus, ein neues Gesundheitszentrum errichtet, in dem ein gebündeltes Angebot an Ärzten und Gesundheitsdienstleistungen zu finden ist. Das Zentrum ist mit seinem fachübergreifenden Angebot auf vielfältige Weise an den Klinikbetrieb angebunden, der fachliche Austausch, die unterstützende Versorgung und die **interdisziplinäre Vernetzung** ist hier täglich geübte Praxis.

Die ca. 30 Hausarztpraxen, die über 50 weiteren Fachärzte, das moderne, bundesweit vernetzte Radiologiezentrum Rastatt oder auch die hier ansässige Gemeinschaftspraxis Chirurgie am Bahndamm tragen gleichermaßen zur hohen Versorgungsqualität für Patientinnen und Patienten in Rastatt bei.

Aber auch die Stadt Rastatt sowie die vorhandenen, teils **international agierenden medizinisch-technischen und pharmazeutischen Unternehmen**, wie z.B. die renommierten OP-Einrichtungsproduzenten Getinge / Maquet prägen den starken Gesundheitsstandort. Ferner sind in Rastatt der pharmazeutische Großhändler B2B Medical, das mittelständische Pharmaunternehmen Biokanol Pharma sowie der medizintechnische Dienstleister DeviceMaster ansässig.

Im Bereich der **Lehre und Ausbildung** befindet sich in der Stadt Rastatt außerdem mit der Anne-Frank-Schule ein Zentrum für berufliche Bildung, an welchem unter anderem die Profile Biotechnologie, Ernährung, Gesundheit, Pflege und Sozialpädagogik angeboten werden.



Gesundheitszentrum Rastatt



Anne-Frank-Schule – Bildungszentrum für Gesundheit, Pflege und Sozialpädagogik

Stadtteil Münchfeld



- Seniorenresidenz (Neubau)
- Naherholungsraum Rastatter Bruch, Vernetzung mit Landesgartenschau Gelände (2036)
- Supermarkt
- Recyclingbetrieb BWG GmbH & Co. KG (bei Bedarf kündbar)
- Perspektive Bahnhof
- Kindergarten
- Gemeindezentrum
- Grundschule
- Link GmbH & Co. KG (wird aufgegeben)
- Tankstelle
- L78b (geplant)
- Fußball und Breitensport Vereinsfläche Rastatt 04



Standortqualitäten

- Lage im Siedlungszusammenhang
- Flächenrecycling, zugleich wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch
- Gute Anbindung an die Innenstadt sowie an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur
- Intakter Stadtteil mit Kindergarten, Schule, Gemeindezentrum, Seniorenwohnen und Einkaufsmöglichkeiten
- Attraktive Lage an der Schnittstelle zwischen dem Stadtteil Münchfeld und dem Naherholungsraum Rastatter Bruch
- Attraktive Lage am Münchfeldsee
- Naherholungsräume in unmittelbarer Umgebung
- Wohnbauentwicklung auf benachbartem Grundstück „Südlicher Stadteingang“ - attraktiver Wohnraum für alle Beschäftigungsgruppen, Integration von Tertiärnutzungen möglich

Standort Am Münchfeldsee

Der Stadtteil Münchfeld verändert sein Gesicht

Der **Stadtteil Münchfeld** zeichnet sich durch seine **gute Ausstattung** (Kita, Grundschule, Gemeindezentrum, Seniorenheim, Spiel- und Sportplätze, Nahversorger, Restaurants, Tankstelle) und seine **attraktive Lage** am südlichen Stadtrand aus.

Die Sportflächen der beiden Rastatter Vereine RSC/DJK und Rastatt 04 müssen in absehbarer Zeit saniert werden. In diesem Zuge ist die Zusammenlegung beider Vereine - zum Beispiel im Bereich des Münchfeldstadions - vorstellbar. Auf den Sportflächen südöstlich des Münchfeldsees könnte zukünftig eine neue moderne Sportanlage für beide Vereine entstehen.

Auch der **Standort der Firma Link GmbH & Co. KG wird in den nächsten Jahren** (Zeithorizont ca. 2 Jahre) **aufgegeben** und zumindest teilweise nach Karlsruhe verlagert. Lediglich eine ca. 3.000 m² große Teilfläche würde ggf. weiterhin als Ausstellungsfläche genutzt, sofern sich kein alternativer Standort in Rastatt finden lässt.

Damit **stehen zukünftig** beide Flächen **zum Verkauf und einer Nachnutzung zur Verfügung.** Durch die Konversion der bestehenden Sport- und Gewerbeflächen wird zugleich ein **wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch** geleistet. Die gute Rastatter Tradition eines in das städtische Umfeld integrierten Klinikstandorts, der in vielfältiger räumlicher und funktionaler Verflechtung steht, ist somit auch an diesem Standort gegeben.

Der **benachbarte Standort am Südlichen Stadteingang ist derzeit der bedeutendste Stadtentwicklungsbereich in Rastatt**, nicht zuletzt aufgrund seiner Größe und seiner guten Anbindung - sowohl zur Innenstadt als auch an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur - sondern auch wegen seiner attraktiven Lage an der

Schnittstelle zwischen dem Stadtteil Münchfeld und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet Rastatter Bruch. Der westliche Siedlungsrand wird darüber hinaus mit der Landesgartenschau 2036 eine deutliche Aufwertung als Erholungsraum erfahren.

Seit langem stellen die **ehemaligen Kasernenflächen** eine **wichtige Stadtentwicklungsreserve** für die Stadt Rastatt dar. Mit der **geplanten Wohnbauentwicklung auf der Konversionsfläche** am Südlichen Stadteingang baut der Stadtteil Münchfeld sein Potenzial weiter aus. Neben Wohnnutzungen sind unter anderem auch eine Kita, Nahversorger, Seniorenwohnen, Cafés und attraktive Freiräume vorgesehen. Der Neubau eines Klinikkomplexes in unmittelbarer Nachbarschaft **dieser Stadtentwicklungsfläche** führt folglich zu **Vorteilen hinsichtlich Infrastruktur und Versorgung.** So ist beispielsweise auch die Integration von Tertiärnutzungen (z.B. Wohnen oder Kita) im unmittelbaren Wohnumfeld möglich.

Mit den **nahegelegenen Naturräumen** wie dem **Münchfeldsee**, den angrenzenden Waldgebieten sowie dem **Natur- und Landschaftsschutzgebiet Rastatter Bruch** werden Besuchern und Beschäftigten am zukünftigen Klinikstandort **vielfältige Naherholungsmöglichkeiten** geboten.

Lageplan Testentwurf (Beispielhaftes Szenario)



zusätzliche
Optionsfläche für
Tertiärnutzungen

S
mögliche
Haltestelle

Perspektive S-Bahn

Ruhrstraße

Donaustraße

Moselsstraße

Ambulanz+
Rettungswache

Haupteingang

Erweiterung

P

VIII (+2 UG)

VI (+2 UG)

40,00

II (+2 UG)

VI (+2 UG)

60,00

Fläche für
zusätzliche
Tertiärnutzungen /
Parken

ASV

Münchfeldsee

+8m

-8m

±0m

optionale
Zufahrt

mögliche
Verlagerung
ASV

L78b
(geplant)

ASV
Gaststätte

Stadionstraße

Verkehre	
—	Personal/ Patienten/ Besucher
—	Anlieferung
—	Ambulanz

Erläuterung Testentwurf

Beispielhaftes Szenario

Die Ansiedlung des Klinikzentrums auf dem Sportflächengelände des RSC/DJK bietet nicht nur aufgrund der **attraktiven Lage an der Schnittstelle zwischen einem intakten, gut ausgestatteten Stadtquartier und dem angrenzenden attraktiven Naturraum** Vorteile. Auch die Möglichkeit zur direkten Anknüpfung an die für das Jahr 2025 projektierte Südquerspange L78b und das in unmittelbarer Nachbarschaft stehende Betriebsgelände der Firma Link GmbH & Co. KG tragen (Fa. Link) zum besonderen Potenzial des Standortes bei.

Grundsätzlich können bereits mit einer abschließlichen Bebauung der hier angebotenen Sportflächen die **im Pflichtenheft vorgegebenen Flächen- und Nutzungsanforderungen erfüllt** werden. Der nebenstehende Testentwurf zeigt beispielhaft, welche Möglichkeiten sich darüber hinaus bei einer zusätzlichen Inanspruchnahme der o.g. Erweiterungsfläche der Fa. Link bieten.

Der winkelförmige, **kompakte Hauptbaukörper** folgt dem Verlauf der bestehenden Ruhrstraße und der davon abzweigenden Moselstraße. Die Moselstraße könnte zukünftig privatisiert und an dieser Stelle der Haupteingang sowie die Vorfahrt zur Klinik positioniert werden. Im unmittelbaren Anschluss stellen die erforderlichen Tertiärnutzungen einen sowohl **baulich als auch funktional abgestuften Übergang** in Richtung der angrenzenden Misch- und Wohngebiete her.

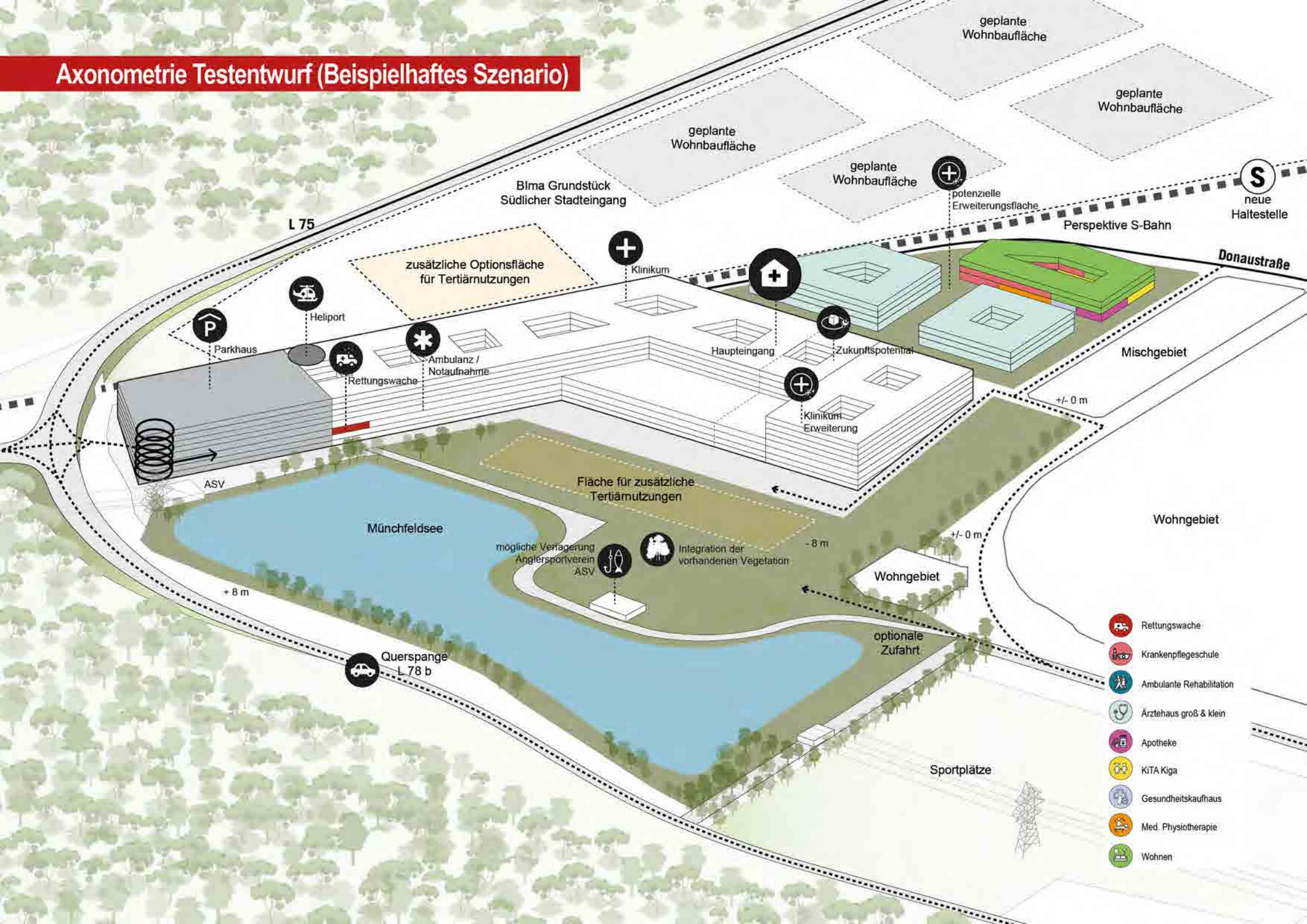
Heliport, Ambulanz, Rettungswache und Parkhaus werden aus **Emissionsgründen ganz im Westen des Hauptbaukörpers positioniert**. Die erwünschte Fläche für den Erweiterungsbau wird auf der gegenüberliegenden Seite in Richtung der Stadionstraße angeordnet.

Ein ca. 60 m breiter Grünzug bildet einen ausreichenden **Puffer zur angrenzenden Wohnnutzung**. Alle weiteren Tertiärnutzungen sind in drei kompakten Baukörpern auf dem Betriebsgelände der Fa. Link untergebracht.

Mit der Positionierung des Parkhauses ganz im Westen kann den Bediensteten, Patienten/innen und Besuchern/innen eine **direkte Einfahrt von der geplanten Brücke der Südquerspange in das Klinikum** ermöglicht und damit das Verkehrsaufkommen im Stadtteil Münchfeld verträglich abgewickelt werden. Für den Notfall erforderliche **Erschließungsredundanzen** sind gleich mehrfach über die Stadionstraße, die Donaustraße und die Ruhrstraße gegeben.

Über die bestehende Ausstattung des Stadtteils Münchfeld hinaus bietet die nördlich auf dem Areal des Südlichen Stadteingangs **geplante Wohnbauentwicklung** perspektivisch **weitere synergetisch nutzbare Angebote**, wie z.B. die Errichtung einer gemeinsam genutzten Kita oder attraktive Wohnungen und Einkaufsmöglichkeiten für Beschäftigte. Bei Bedarf wäre es auch denkbar, eines der dort geplanten südlichen Baufelder als zusätzliche Tertiärfläche für das Klinikum zu nutzen. Eine direkte Verbindung zwischen den Standorten könnte mittels einer Fußgängerbrücke in den oberen Geschossen geschaffen werden.

Axonometrie Testentwurf (Beispielhaftes Szenario)



-  Rettungswache
-  Krankenpflegeschule
-  Ambulante Rehabilitation
-  Arzt haus groß & klein
-  Apotheke
-  KiTA Kiga
-  Gesundheitskaufhaus
-  Med. Physiotherapie
-  Wohnen

Erläuterung Testentwurf

Direktmaßstab 1:500



Phase 1: Hauptbaukörper mit Parkhaus



Phase 2: Tertiärnutzungen und erste Klinikerweiterung („Zukunftspotential“)



Phase 3: zweite Klinikerweiterung

In seinem Aufbau wird der Baukörper den Anforderungen eines **modernen, zukunftsfähigen Klinikbetriebs** gerecht. Aufgrund der etwa 8 m tieferen Lage der Sportflächen kann mit dem **Bau der beiden Untergeschosse auf dem jetzigen Niveau** angesetzt werden. **Das Ausheben einer Baugrube wäre damit obsolet.** Darüber hinaus können später dort untergebrachte Logistik- und Technikflächen von der Seeseite aus belichtet und ebenerdig angefahren werden.

Von der Straßenseite aus sieht der Planungsvorschlag zwei überhöhte **bis zu 100 m tiefe Sockelgeschosse** vor, in denen alle notwendigen Einrichtungen zur Untersuchung, Behandlung und Pflege der Patienten/innen ihren Platz finden.

Darüber sind die erforderlichen Stationsgeschosse mit einer Gesamttiefe von ca. 60 m angeordnet. Die Patientenzimmer und Stationsbereiche orientieren sich darin jeweils um die vorgeschlagenen Innenhöfe und können variabel zu unterschiedlich großen Stationseinheiten zusammengeschlossen werden. Das **Grundsystem lässt sich flexibel erweitern**, so dass auch das gemäß Pflichtenheft angestrebte **„Zukunftspotential“** und die erwünschten Flächen für eine **„Erweiterung“** schrittweise berücksichtigt werden können.

Die nebenstehend dargestellten Nutzungszuordnungen wurden **mit den Flächenvorgaben des Pflichtenheftes abgeglichen.** Bereits an diesem einfachen Strukturbeispiel zeigt sich, dass das **geforderte Raumprogramm** am Standort Am Münchfeldsee **baulich und organisatorisch flexibel untergebracht** werden kann.

Die Hinzunahme der Erweiterungsfläche der Fa. Link bietet darüber hinaus die Möglichkeit, die außerordentliche Lage des Standorts an der Schnittstelle zwischen Stadtquartier und Natur-

raum geschickt und langfristig flexibel zu nutzen. Mit der Umgestaltung der Moselstraße zu einem **zentralen Vorplatz** und der sich anschließenden **campusartigen Tertiärbebauung** erhält das neue Klinikum auf der Nordseite eine **attraktive, städtische Adresse.** Zugleich erfährt der Stadtteil Münchfeld damit gegenüber heute eine deutliche Aufwertung.

Auf der Südseite orientiert sich der Baukörper um den **Landschaftsraum Münchfeldsee** und ermöglicht damit nicht nur einen **besonderen Ausblick**, sondern auch das Erleben einer vielfältigen, naturnahen Landschaft im nahen Klinikumfeld. Die zur Klinik gelegenen Flächen bilden darüber hinaus eine weitere Flächenreserve, so dass hier mittel- bis langfristig weitere Tertiärnutzungen angesiedelt werden können.





Grundstückszuschnitt



Perspektive S-Bahn

ca. 1,3 ha
zusätzliche
Optionsfläche

ca. 2,1 ha
potentielle
Erweiterungsfläche

ca. 7,9 ha
angebotene
Fläche

L75

L78b
(geplant)

B3



Erfüllte Kriterien

- ✓ Ca. 7,9 ha Flächengröße
- ✓ Erweiterungsmöglichkeit von bis zu 2,1 ha auf dem Grundstück der Fa. Link GmbH & Co. KG
- ✓ Zusätzliche Optionsfläche (ca. 1,3 ha) für Tertiärnutzungen im Bereich der Wohnbauentwicklungsfläche am Südlichen Stadteingang
- ✓ GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 oder höher durch Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zugesagt
- ✓ Flächenzuschnitt optimal, vielfältig nutzbar und kann auf Bedarfe der Klinik angepasst werden (Teilbarkeit mit Kaufoption)

01 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Kriterium 1.1 Mindestgrundstücksgröße i.V.m. Flächenzuschnitt

- Die angebotene Fläche besitzt eine Größe von **ca. 7,9 ha** und entspricht damit den **Anforderungen** (6,8 ha Mindestgrundstücksgröße + 1 ha Erweiterungsfläche).
- Eine **potentielle Erweiterungsfläche von bis zu 2,1 ha** auf dem Betriebsgelände der Firma Link GmbH & Co. KG grenzt unmittelbar nördlich an die angebotene Fläche an.
- Die **zusätzlich** als **Option** dargestellte Fläche am Südlichen Stadteingang (**ca. 1,3 ha**) nördlich der Bahntrasse ermöglicht die Anordnung weiterer Tertiärnutzungen in unmittelbarer Umgebung.
- Der **Flächenzuschnitt** sowie die **zusätzlichen Erweiterungsoptionen ermöglichen vielfältige Gebäudepositionierungen**. Eine beispielhafte Form der Bebauung wird im Testentwurf (S. 12 - 15) dargestellt.
- Der **Gemeinderat der Stadt Rastatt** hat am 26.07.2021 einen **Grundsatzbeschluss** gefasst und sagt im Falle des Zuschlags die zügige Einleitung und Durchführung der erforderlichen Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht im erforderlichen Umfang (**GRZ 0,8 / GFZ 2,4 oder höher / mindestens sechs oberirdische Geschosse** – zzgl. einer Technikzentrale und eines Heliports – und zwei unterirdische Geschosse) zu. (Zur Realisierbarkeit „unterirdischer“ Geschosse siehe Anmerkung im Testentwurf)

Kriterium 1.2 Angemessenheit / Verhältnis Grundstücksgröße zur potentiellen Überbauung

- Der **Zuschnitt der Flächen** kann sowohl im Bereich der Sportflächen, im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Link GmbH & Co. KG als auch auf der Optionsfläche am Südlichen Stadteingang **auf die Gesamtflächenbedarfe der Klinik angepasst werden** (Teilbarkeit mit Kaufoption).
Somit ist ein **kompakter und wirtschaftlicher Standort realisierbar**.

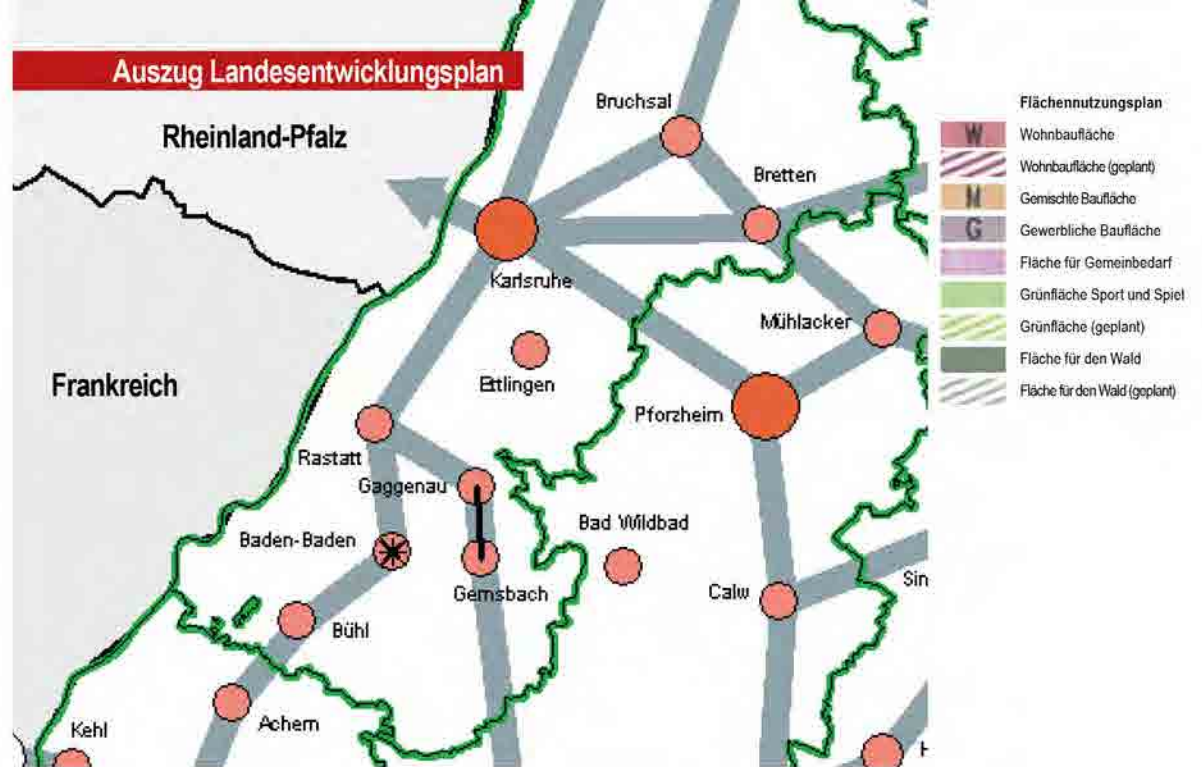
ANHANG

- Lageplan (Anhang A)
- Grundbuchauszüge (Anhang B)
- Kataster- und Topografiedaten sowie städtische Liegenschaften (CAD) (Anhang D)

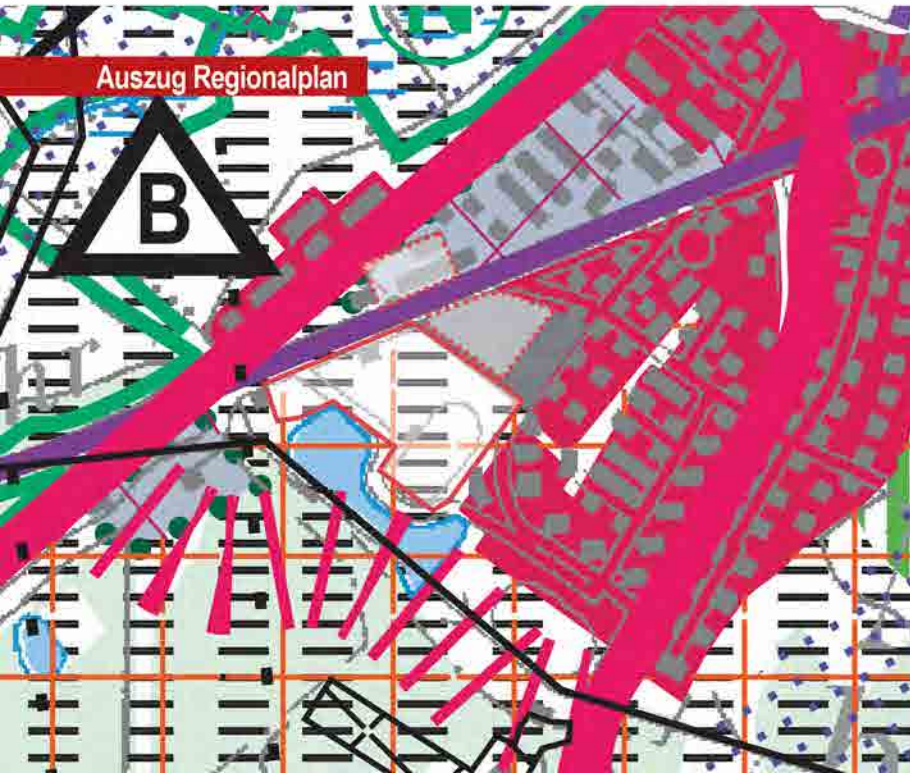
Auszug Flächennutzungsplan



Auszug Landesentwicklungsplan



Auszug Regionalplan



Auszug Regionalplanentwurf





Erfüllte Kriterien

- ✓ Mittelzentrum in raumstrategisch günstiger Lage
- ✓ Regionalplanänderung im Rahmen der aktuellen Fortschreibung beantragt
- ✓ Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur zügigen Einleitung und Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren
- ✓ Kein Vorliegen von Ausschlusskriterien für Bauleitplanverfahren
- ✓ Bauplanungsrecht in angemessener Zeit erzielbar

02 Bauplanungsrechtliche Eckdaten

Kriterium 2.1 Grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks

- Gemäß dem Zentrale Orte-Konzept des **Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg** wird der Stadt Rastatt die Funktion als **Mittelzentrum** zugewiesen. Sie befindet sich in raumstrategisch günstiger Lage am Kreuz der **drei Entwicklungsachsen** Karlsruhe, Baden-Baden und Gaggenau / Gernsbach.
- Der **Regionalplan Mittlerer Oberrhein (RPL)** befindet sich momentan in der Fortschreibung. Im Regionalplan sowie im Regionalplanentwurf ist das Sportflächengelände als „Regionaler Grünzug“ und „Schutzbedürftiger Bereich für Erholung“ festgelegt. Beim Regionalverband wurde **im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung bereits beantragt**, die angebotene Fläche auf dem Sportflächengelände als „**Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterung**“ aufzunehmen.
- Im **Flächennutzungsplan** ist im Bereich des Sportflächengeländes eine Grünfläche / Sportanlage sowie nördlich davon eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. **Der Flächennutzungsplan kann parallel zur Bebauungsplanaufstellung geändert werden** (Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebiets „Klinik“ o.ä.).
- Der **Gemeinderat der Stadt Rastatt** hat am 26.07.2021 einen **Grundsatzbeschluss** gefasst und sagt im Falle des Zuschlags die **zügige Einleitung und Durchführung der erforderlichen Planverfahren** zur Schaffung von Planungsrecht im erforderl. Umfang zu.

- Für die **Bauleitplanverfahren** ist folgender Zeitplan vorstellbar:

- Aufstellungsbeschluss	2. Quartal 2022
- Frühzeitige Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit	2./3. Quartal 2023
- Offenlage und TÖB-Beteiligung	4. Quartal 2023
- Satzungsbeschluss und Rechtskraft B-Plan / Rechtswirksamkeit FNP	1. Quartal 2024

ANHANG

- Gemeinderatsbeschluss als Niederschrift (Anhang E.3a)
- Terminplan Bauleitplanung als Vorschlag (Anhang E.3b)
- Auszug aus Landesentwicklungsplan (Anhang F)
- Auszug aus Regionalplan Mittlerer Oberrhein inkl. Auszug aus Regionalplanentwurf 2022, Stand Feb. 2021 (Anhang E.1a)
- Auszug aus Flächennutzungsplan (Anhang E.2a)
- Bebauungspläne benachbarter Grundstücke / Gebiete (Anhang E.4)

Auszug Schutzgebiete (LUBW)



Auszug Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan (LUBW)





Erfüllte Kriterien

- ✓ Keine beschränkenden Faktoren wie Gestaltungssatzung, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches
- ✓ Keine Einschränkungen durch Windräder oder Windparks
- ✓ Keine denkmalschutzrechtliche Beschränkungen
- ✓ Kein Wasserschutzgebiet
- ✓ Keine unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Belange betroffen
- ✓ Realisierbarkeit eines Heliports möglich
- ✓ Keine Einschränkungen durch Nebelbildung bekannt

02 Bauplanungsrechtliche Eckdaten

Kriterium 2.2 Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit

- Mit Verlagerung der Sportflächen des Vereins RSC/DJK ist von einer **Löschung des bestehenden Erbbaurechts** (ca. 1.840 m²) im Grundbuch auszugehen.
- Vorhandene **Hausanschluss-/Entwässerungsleitungen** einschließlich Schachtpumpwerk **werden im Vorfeld** eines Verkaufs **zurückgebaut**.
- Der Münchfeldsee wird vom **Angelsportverein ASV Rastatt** genutzt. Unmittelbar am Münchfeldsee befinden sich zwei Vereinsgebäude. Eine **Verlegung** des nordwestlichen Vereinsgebäudes ist **denkbar** (siehe Testentwurf). Eine Beeinträchtigung der See- und Pachtflächen des Angelsportvereins sollte vermieden werden. **Der Testentwurf zeigt, dass eine Planung ohne weitere Beeinträchtigung des ASV möglich ist.**
- Die bestehende 110 kV-**Hochspannungsleitung** verläuft in einem Abstand von mindestens 30 m Entfernung zur angebotenen Fläche. Es gilt die 26. BImSchV § 3 Absatz 1, nach der von der Anlage **keine schädlichen Umwelteinwirkungen** auf das Umfeld ausgehen dürfen.
- Die Existenz von **Denkmälern** u.Ä. sind im Bereich der angebotenen Fläche **nicht bekannt**.
- Der Standort befindet sich **außerhalb von Wasserschutzgebieten**.
- Trotz der insgesamt attraktiven, naturnahen Lage befinden sich auf der Fläche selbst **keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**. Der an die angebotene Fläche angrenzende Münchfeldsee (Gewässer mit Röhricht und Feldgehölzen) ist als geschütztes Biotop mit lokaler Bedeutung kartiert. Im Nordwesten **schneidet die angebotene Fläche geringfügig einen Wildtierkorridor** internationaler Bedeutung. Nach einer fachlichen Ersteinschätzung existieren auch keine weiteren, unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Hindernisse. Von negativen Auswirkungen auf im Umfeld vorhandene Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung bzw. dazwischenliegender Verkehrsstrassen nicht auszugehen.
- Die **Realisierbarkeit eines Heliports** ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart auf der angebotenen Fläche grundsätzlich **als Dachlandeplatz möglich**. Genauere Aussagen zur Realisierbarkeit eines Bodenlandeplatzes sind erst mit einer konkreten Planung möglich.
- **Einschränkungen durch Nebelbildung sind nicht bekannt**, auch nicht im Bereich des Münchfeldsees.

ANHANG

- Grundbuchauszüge (Anhang B)
- Kataster- und Topografiedaten sowie städtische Liegenschaften (CAD) (Anhang D)
- Leitungsführungspläne (Anhang H.1)
- Übersichtsplan Verlauf Hochspannungsleitung (Anhang H.3)
- Auszug Übersicht Wasserschutzgebiete LUBW (Anhang E.5d)
- Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart zur Realisierbarkeit eines Heliports (Anhang M.1)

Übersicht Flächenverfügbarkeit



BlmA

Privatbesitz

Link GmbH &
Co. KG

Stadt
Rastatt



Erfüllte Kriterien

- ✓ Angebotene Fläche befindet sich zu ca. 99% im Eigentum der Stadt Rastatt
- ✓ LOI der Vereine (angebotene Fläche), der Firma Link (potentielle Erweiterungsfläche) sowie der BImA (zusätzliche Optionsfläche) liegen vor.
- ✓ Keine gesetzlichen, sonstigen rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb des Grundstückes vorhanden

02 Bauplanungsrechtliche Eckdaten

Kriterium 2.3 Verfügbarkeit des Grundstücks

- Die angebotene Fläche (Sportgelände) befindet sich heute zu ca. 99% (ca. 7,8 ha) im Eigentum der Stadt Rastatt.
- Lediglich eine ca. 1.085 m² große Fläche an der Ruhrstraße ist im Privatbesitz. Grundsätzlich lässt sich das Klinikum auch ohne das genannte Privatgrundstück an diesem Standort realisieren.
Ggf. ist die Grundstücksverfügbarkeit über Anwendung der §§ 85 ff. BauGB auf Grundlage einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB erreichbar.
- Auf der potentiellen Erweiterungsfläche befindet sich der Gewerbebetrieb der Firma Link GmbH & Co. KG. Die mit der Link GmbH & Co. KG getroffene Vereinbarung (LOI) sieht vor, dass eine ca. 3.000 m² große Teilfläche ggf. nicht verkauft wird - sofern keine Standortalternative für die Firma Link im Stadtgebiet Rastatt gefunden wird. Eine Realisierung des Klinikums ist auch ohne diese potentielle Erweiterungsfläche möglich.
- Die zusätzliche Optionsfläche am Südlichen Stadteingang befindet sich heute zu 100% im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.06.2020 der Ausübung des Erstzugriffsrechts u.a. an einer Teilfläche des bundeseigenen Grundstückes Flst. Nr. 4444 der Gemarkung Rastatt (ehemalige Kaserne Merzeau) sowie an dem Grundstück Flst. Nr. 4425 der Gemarkung Rastatt (ehemalige Kaserne Perè) - jeweils mit Ausnahme der Flächen, welche die BImA für eigene Zwecke benötigt - zugestimmt.

Dieses wurde mit Schreiben vom 30.06.2020 durch Herrn Oberbürgermeister Pütsch gegenüber der BImA ausgeübt.

- Es bestehen somit keine gesetzlichen, sonstigen rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb der Grundstücksflächen durch die KMB gGmbH.

ANHANG

- Grundbuchauszüge (Anhang B)
- Kataster- und Topografiedaten sowie städtische Liegenschaften (CAD) (Anhang D)
- Absichtserklärung (LOI) Vereine RSC / DJK (Anhang C.1)
- Absichtserklärung (LOI) Firma Link GmbH & Co. KG (Anhang C.2)
- Absichtserklärung (LOI) BImA (Anhang C.3)

Auszug Überflutungsflächen (LUBW)



Überflutungsflächen (LUBW)

- mögliche Änderung
- Geschützter Bereich HQ100
- HQ 100
- HQ-Extrem
- Überflutungsfläche HQ100
- Überflutungsfläche HQ-Extrem

Geländetopografie





Erfüllte Kriterien

- ✓ Weitgehend ebene Grundstückstopographie
- ✓ Angebotene Fläche liegt 8 bis 8,5 m tiefer als umliegendes Straßenniveau - kein Bodenaushub für Baugrube erforderlich
- ✓ Tragfähiger Baugrund für eine mehrgeschossige Bebauung
- ✓ Kein Überschwemmungsgebiet bei HQExtrem
- ✓ Niederschläge können vom Münchfeldsee aufgenommen werden
- ✓ Fläche wird frei von hochbaulichen Anlagen übergeben
- ✓ Archäologische Funde u.Ä. sind nicht bekannt
- ✓ Gravierende Belastungen des Baugrundes sind unwahrscheinlich

03 Grundstücksbeschaffenheit

Kriterium 3.1 Topographie und Bodenbeschaffenheit

- Die Vereinsflächen liegen ca. 8 bis 8,5 m tiefer als das umliegende Gelände. Die Tiefenerlegung entstand im Zuge einer ehemaligen Kies- und Sandgewinnung. Durch nochmals tiefere Abaggerungen entstand hier der Münchfeldsee. Das Gelände ist **weitgehend eben** mit einer Geländehöhe von ca. 116 m NHN. Das Gelände der Fa. Link liegt wie das umliegende Straßenniveau auf etwa 122,5 m NHN und ist ebenfalls weitgehend eben.
- Es liegen keine **Baugrundaufschlüsse** zu diesem Standort vor. Es ist aber wahrscheinlich, dass die geologischen Standortverhältnisse denen am benachbarten Standort „Südlicher Stadteingang“ ab einer Tiefe von etwa 6 m entsprechen. Demnach wären zunächst Sande und Kiese zu erwarten. Im Allgemeinen ist an diesem Standort voraussichtlich eine Flachgründung von 6- bis 8-geschossigen Krankenhausgebäuden auf einer tragenden Bodenplatte oder Einzel- und Streifenfundamenten möglich. Für sehr hohe Einzellasten kommen auch Tiefgründungen (Pfähle) in Frage.
- Die **Grundwasserstände** bei mittleren Grundwasserhältnissen liegen zwischen 113,3 m NHN und 114,2 m NHN. Bei einer Geländehöhe von 116 m NHN ergibt sich ein **mittlerer Flurabstand von ca. 1,8 bis 2,7 m**. Der maximale Grundwasserstand beträgt ca. 116 m NHN und entspricht dem Geländeniveau. Der Wasserstand des Sees spiegelt den Grundwasserstand wider.
- Nach aktueller Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen) liegt der Standort selbst bei einem Überschwemmungsszenario HQExtrem **außerhalb von Überflutungsflächen**.

- Aufgrund der Topographie des umgebenden Geländes verfügt die tiefer liegende Fläche über kein natürliches Einzugsgebiet. **Niederschläge – auch Starkniederschläge – die auf die Fläche selbst fallen, können vom Münchfeldsee aufgenommen bzw. gepuffert werden.** Der vorhandene, kiesige Untergrund stellt den Abfluss durch die punktuelle Erhöhung des Grundwasserspiegels und die daraus resultierende hydraulische Gradienten sicher. Jede Anhebung des Gründungsniveaus führt zu einer zusätzlichen Risikominimierung.

Kriterium 3.2 Kostenbeeinflussende Faktoren

- Die angebotene Fläche als auch die potentielle Erweiterungsfläche werden **frei von hochbaulichen Anlagen** übergeben.
- **Archäologische Funde u.Ä. sind** im Bereich der angebotenen Fläche **nicht bekannt**.
- Umwelttechnische Untersuchungen liegen für die angebotene Fläche nicht vor. Zumindest **gravierende Belastungen des Baugrundes** im Bereich der Sportflächen sind aber **unwahrscheinlich**. Auf dem Sportgelände des DJK befand sich bis 2006 umlaufend um das Hauptspielfeld eine Aschenbahn. Die schwermetallhaltigen Schlacken wurden ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Der nach dem Ausbau vorhandene Geländeerschnitt wurde mit kultivierfähigem Oberboden egalisiert, die Fläche im Anschluss als Rasenfläche angelegt. Obwohl der **Rückbau der gesamten Aschenbahn** im September 2006 sehr sorgfältig erfolgte und von einem Fachbüro begleitet wurde, können in diesem Zusammenhang Restbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

ANHANG

- Baugrunduntersuchung der benachbarten Fläche „Südlicher Stadteingang“ (Anhang I.1a)
- Fachgutachterliche Stellungnahme Boden (Anhang I.1b)
- Stellungnahme Umweltamt LRA Rastatt zur ehem. Aschenbahn (Anhang I.1d)
- Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen LUBW) (Anhang I.4)

Am Münchfeldsee



03 Grundstücksbeschaffenheit



Erfüllte Kriterien

- ✓ Geringe PFC-Belastungen - aufgrund der topografischen Lage sind Eingriffe in das Grundwasser unnötig
- ✓ Lärmkonflikte lassen sich mit aktiven und / oder passiven Schallschutzmaßnahmen vollständig lösen
- ✓ Konversionsfläche (Sportgelände, Gewerbefläche) in integrierter Lage

sen werden. Daher ist die Fläche nach wie vor im Bodenschutzkataster des Landkreises mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) unter dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Das Grundstück der Fa. Link ist nicht als alllastverdächtige Fläche gekennzeichnet.

- **PFC-Belastungen im Grundwasser liegen in geringem Umfang vor** (Probenahme RSC/DJK am 01.04.2021, Quotientensumme 0,63 bzw. 0,78). In Anbetracht der topografischen Lage sowie des vorliegenden Grundwasserflurabstandes können Eingriffe in das Grundwasser vermieden werden. Beprobungen des Bodens weisen lediglich Spuren von PFC im unbedecklichen Bereich (QS 0,143) auf, nach Mitteilung des Landratsamts Rastatt liegt die Entsorgungsqualität bei Z0.
- Der Standort weist **großflächig bombardierte Bereiche** auf. Es liegen Hinweise vor, dass im Rahmen des Kies- und Sandabbaus in den Nachkriegsjahren (bis in die 1960 Jahre) über die Jahre Blindgänger aufgefunden und auf dem Gelände umgelagert und - ohne weitere Dokumentation - wieder eingegraben wurden. Unterlagen hierzu können bei Bedarf vorgelegt werden. Punktuell fanden - zuletzt im August 2013 - Überprüfungen von Blindgängerverdachtspunkten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) i.Z. mit einer Nutzungserweiterung statt (siehe Anhang). Eine flächendeckende Kampfmittelfreiheit konnte aufgrund punktueller Untersuchungen nicht erteilt werden. Der KMBD empfiehlt daher - wie bei der Bebauung vergleichbarer Flächen üblich - bei Baumaßnahmen eine entsprechende vorherige Erkundung. Vor Baubeginn sollte daher eine system- und flächenhafte Vor-Ort-Überprüfung des Gesamtgrundstückes - fürsorglich auch außerhalb der als „Bombardierter Bereich“ gekennzeichneten Flächen - auf

Kampfmittel erfolgen. **Kosten für die Kampfmittelentschärfung und -beseitigung trägt das Land.**

- Der sich aus den auf das Klinikum einwirkenden **Verkehrslärmimmissionen** ergebende Lärmkonflikt **lässt sich mit aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen vollständig lösen**. Der Lärmkonflikt zwischen **Gewerbe** und Klinikum lässt sich durch geeignete Maßnahmen am Klinikum selbst **grundsätzlich lösen**. Der Lärmkonflikt zwischen Gewerbe und Tertiärnutzungen lässt sich entweder durch geeignete Maßnahmen an den Tertiärnutzungen selbst oder durch eine alternative Gebietsausweisung lösen. Lärmkonflikte aus **Sport- und Freizeitlärm** sind am Klinikum auch bei Umsiedlung der bestehenden Sportanlagen an das Münchfeldstadion **nicht zu erwarten**.

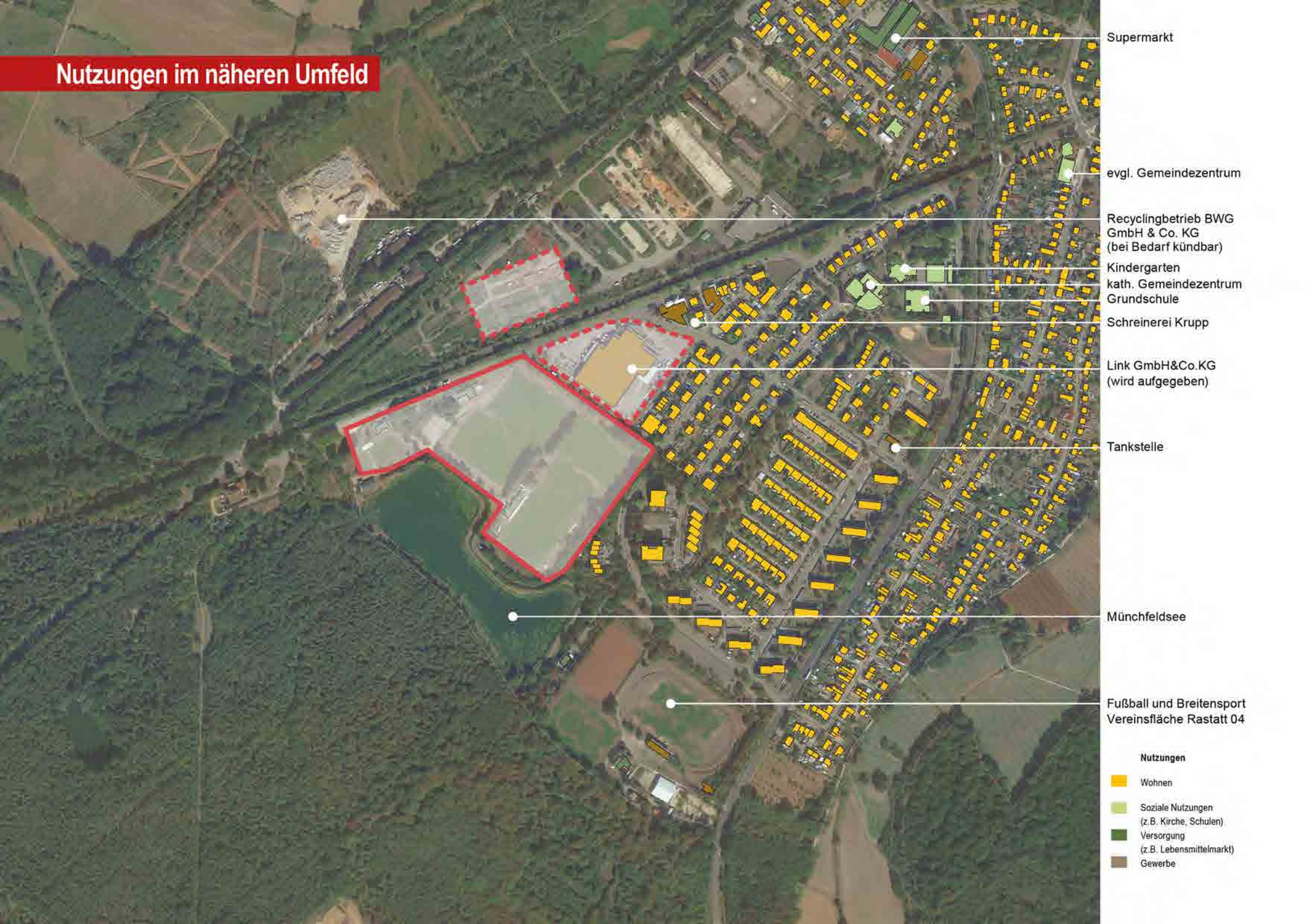
Kriterium 3.3 Flächenrecycling, Flächenkonversion

- Auf den Sportflächen des RSC/DJK wurde bis in die 1960er Jahre Kies- und Sandabbau betrieben. Heute weisen die Sportflächen der Rastatter Vereine RSC/DJK und Rastatt 04 Sanierungsbedarf auf. Bei einem Verkauf der angebotenen Fläche würden die Flächen des RSC/DJK abgegeben. Bei einer möglichen Zusammenlegung mit Rastatt 04 würde im Bereich des Münchfeldstadions eine neue Sportanlage für beide Vereine entstehen. Der Standort der Fa. Link wird teils in den nächsten Jahren (Zeithorizont ca. 2 Jahre) abgegeben und nach Karlsruhe verlagert. **Der Standort stellt somit in vielerlei Hinsicht einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch dar.**

ANHANG

- Baugrunduntersuchung der benachbarten Fläche „Südlicher Stadteingang“ (Anhang I.1a)
- Fachgutachterliche Stellungnahme Boden (Anhang I.1b)
- Stellungnahme Umweltamt LRA Rastatt zur ehem. Aschenbahn (Anhang I.1d)
- Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung (Anhang I.2)
- PFC-Untersuchungsergebnisse (Anhang I.3)
- Schalltechnische Untersuchung (Anhang J)

Nutzungen im näheren Umfeld



- Supermarkt
- evgl. Gemeindezentrum
- Recyclingbetrieb BWG GmbH & Co. KG (bei Bedarf kündbar)
- Kindergarten
- kath. Gemeindezentrum
- Grundschule
- Schreinerei Krupp
- Link GmbH&Co.KG (wird aufgegeben)
- Tankstelle
- Münchfeldsee
- Fußball und Breitensport Vereinsfläche Rastatt 04

Nutzungen

- Wohnen
- Soziale Nutzungen (z.B. Kirche, Schulen)
- Versorgung (z.B. Lebensmittelmarkt)
- Gewerbe



Erfüllte Kriterien

- ✓ Integrierter Standort in naturnaher Lage
- ✓ Keine Störfallbetriebe im näheren Umfeld
- ✓ Keine negativen Einfluss- / Störfaktoren des regionalen Umfelds bekannt
- ✓ Wirkung des Klinikums als Lärmemittent gegenüber angrenzender Bebauung und Nutzung im Umfeld planerisch beherrschbar

04 Regionalität, Wohnortnähe, Anbindung

Kriterium 4.1 Regionalität, Einfluss- / Störfaktoren des regionalen Umfelds (Radius 5 km), Attraktivität des Umfeldes

- Der Stadtteil Münchfeld zeichnet sich durch seine **gute Ausstattung und attraktive Lage am südlichen Stadtrand** aus. Mit den bestehenden Planungen am „Südlichen Stadteingang“ unmittelbar nördlich der angebotenen Fläche (siehe S. 12) baut er dieses Potenzial weiter aus. Hier wird ein neues Wohnquartier mit Kita, Nahversorger, Seniorenwohnen, Cafés und attraktiven Freiräumen entstehen. Aber auch die Integration von Tertiärnutzungen für den neuen Klinikstandort wären denkbar. Mit den nahegelegenen Naturräumen wie dem Münchfeldsee, den angrenzenden Waldgebieten sowie dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet Rastatter Bruch - das im Rahmen der geplanten Landesgartenschau 2036 eine Aufwertung erfahren wird - werden dem zukünftigen Klinikstandort vielfältige Naherholungsmöglichkeiten geboten.
- Erst im weiteren Umfeld (jenseits der L75 und südlich der zukünftigen Südquerspange) liegen **Waldgebiete**. Der Standort befindet sich in attraktiver Lage am **Münchfeldsee**.
- Der Pachtvertrag mit dem Landkreis Rastatt über die Flächen der **Baustoffwiederaufbereitungsanlage** soll bis zum 31.12.2025 verlängert werden. Danach verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein Jahr, falls es nicht mit einer Frist von 9 Monaten gekündigt wird. Bei Auswahl der angebotenen Fläche könnte das **Pachtverhältnis unter Einhaltung der genannten Frist gekündigt werden**.

- **Störfallbetriebe befinden sich frühestens in einem Abstand von ca. 1,4 km** (Stadtwerke Rastatt: Konsultations- / Sicherheitsabstand 200 m) Entfernung.
- Außer den auf Seite 29 genannten Lärmemissionen sind **keine negativen Einfluss- / Störfaktoren des regionalen Umfeldes bekannt**.

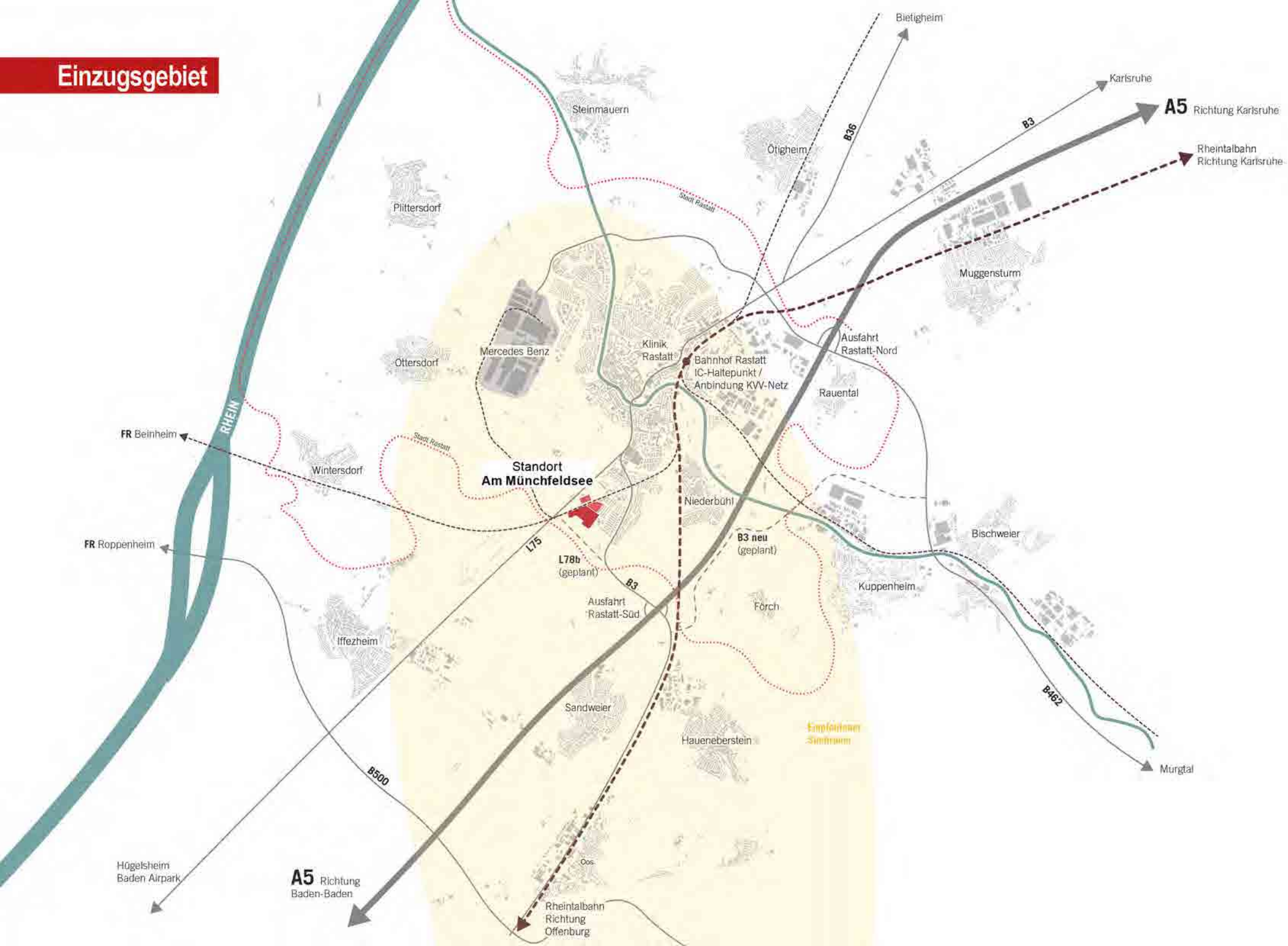
Kriterium 4.2 Wirkung der Klinik als Lärmemittent

- Die Pegelzunahmen aus dem zusätzlichen Klinikumsverkehr einschließlich der Tertiärnutzungen liegen im Umfeld des Plangebietes bei mehr als 2 dB(A) und es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Somit wird ein Lärmkonflikt in der Donaustraße hervorgerufen.
- **Durch geeignete verkehrslenkende Maßnahmen**, wie zum Beispiel die Aufspaltung der Fahrströme in die Donaustraße und die Stadionstraße, **lässt sich dieser Lärmkonflikt lösen**.
- Ein **Lärmkonflikt** zwischen auftretendem Fluglärm **durch Rettungshubschrauber** und umliegender Wohnbebauung **lässt sich durch eine geeignete Standortwahl im Dachbereich der Gebäude im Südwesten des Klinikums vermeiden**.

ANHANG

- Einfluss- / Störfaktoren des regionalen Umfelds - Auszug DTK25 als Nachweis (Anhang G.1a)
- Übersicht Störfallbetriebe (Anhang G.1b)
- Übersicht Nutzungen im näheren Umfeld (Anhang G.1c)
- Schalltechnische Untersuchung (Anhang J)
- Übersicht Waldgebiete / Schutzgebiete / Biotope, etc. (Anhang E.5)

Einzugsgebiet





Erfüllte Kriterien

- ✓ Zentrale Lage im empfohlenen Suchraum
- ✓ Optimale und flächendeckende Versorgung der Region Mittelbaden
- ✓ Verkehrlich optimale Anbindung an ÖPNV, MIV und Radverkehr
- ✓ Verbesserung der regionalen Anbindung durch zukünftige Südquerspange L78b und B3 neu
- ✓ Suchkorridor für potentielle Radschnellverbindung in unmittelbarer Umgebung

05 Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region

Kriterium 5.1 bis 5.3 Medizinisch-strategische Standortanalyse

- Im „Strukturgutachten Klinikum Mittelbaden“ (>>aktiva) wurde für die Einstandort-Lösung ein Suchraum (Oval - siehe Abbildung) empfohlen, innerhalb dessen die bestmögliche Erreichbarkeit im gesamten Landkreis gegeben ist (mind. Abdeckungsquote 95,5 % - bei 30 min Fahrzeit). Die angebotene Fläche liegt **zentral im empfohlenen Suchraum**. Damit ist eine **optimale, flächendeckende Versorgung der Region Mittelbaden** gewährleistet.
- Der Standort befindet sich in **verkehrlich gut integrierter Lage**, sowohl hinsichtlich der Anbindung an das Autobahn-, Bundesstraßen- und Radwegenetz als auch an den regionalen ÖPNV.
- Die zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im Ist-Zustand (insb. für die Wohngebiete Münchfeld und Münchfeld-Siedlung) vorgesehene **Südquerspange L78b** wird sich auf die Erreichbarkeit des Standortes günstig auswirken.

Das Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg hat die Südquerspange Münchfeld aufgrund ihrer Bedeutung für Rastatt und für die Werkserweiterung Daimler in den Maßnahmenplan für den Generalverkehrsplan des Landes aufgenommen.

Anfang 2023 soll hierzu das Planfeststellungsverfahren eingeleitet und Mitte 2024 beschlossen werden. Ende 2025 könnte dann mit dem Bau der Südquerspange begonnen werden. Das Klinikum könnte über einen zusätzlichen Knoten angeschlossen werden.

- Darüber hinaus ist mit der geplanten Ortsumfahrung **B3 neu zwischen Rastatt-Süd und Kuppenheim** eine direkte Verknüpfung von der B3 an die B462 Richtung Forbach/Freudenstadt geplant.

In einer Prüfung des Ministeriums für Verkehr wurde festgestellt, dass eine Kopplung der umweltfachlichen Planungen der B3 neu, der Südquerspange L78b sowie der Werkserweiterung der Daimler AG erforderlich ist und diese Projekte daher möglichst gleichzeitig geplant werden müssen. Das Scoping-Verfahren wurde bereits durchgeführt. Mitte 2025 ist die Einreichung der Planfeststellungsunterlagen vorgesehen.

- In der Machbarkeitsstudie zu „**Radschnellverbindungen Mittlerer Oberrhein**“ des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein wird ein Suchkorridor für potenzielle RS-Verbindungen aufgezeigt. Der **Suchkorridor für die Verbindung Bühl - Karlsruhe** (Trasse 6) führt **unmittelbar am vorgeschlagenen Standort** (entlang B3) vorbei. Über die bereits heute existierenden nationalen, regionalen und lokalen Radwege wird zukünftig eine direkte Anbindung an die Radschnellverbindung angestrebt. Aufgrund der ebenen Topographie im Rastatter Umfeld ist insgesamt eine optimale Situation für den Radverkehr gegeben.

ANHANG

- Voruntersuchung „Südquerspange L78b“ (Anhang G.3a)
- Auszug Maßnahmenplan Generalverkehrsplan des Landes mit Eintrag „Südquerspange L78b“ (Anhang G.3b)
- BVWP - Anmeldung B3 neu OU Rastatt-Süd / Kuppenheim (Anhang G.4a)
- Informationsunterlagen zum Scoping-Verfahren B3 neu Lückenschluss bei Kuppenheim (Anhang G.4b)
- Radwegenetz (Anhang G.2c)
- Potentieller Korridor Radschnellverbindung (Anhang G.5)

Öffentliche Erschließung





Erfüllte Kriterien

- ✓ Gute Erreichbarkeit über Hauptverkehrswege
- ✓ Lage im Einzugsgebiet der Bundesstraße B3 und der Autobahn A5 (optimierte Anbindung über zukünftige Südquerspange L78b und B3 neu)
- ✓ Vorhandenes Busverbindungssystem im fußläufig erreichbaren Umfeld, Halt unmittelbar am Klinik-Eingang sowie weitere Eilbuslinie vorstellbar
- ✓ Zukunftsperspektive S-Bahnanschluss (Reaktivierung der Schienenstrecke Rastatt - Hagenau)
- ✓ Einbindung in das städtische Radnetz gegeben, Lage am RadNetz BW

06 Öffentliche Erschließung

Anbindung an das ÖPNV- und Straßen- / Wegenetz in der Region sowie an das Ver- / Entsorgungsnetz

Kriterium 6.1

Anbindung an das ÖPNV- und Straßen- / Wegenetz in der Region

- Die Grundstücksflächen sind über die Ruhrstraße, die Donaustraße, die Moselstraße sowie über die Stadionstraße **optimal erschlossen**. Mit einer Anknüpfung an die zukünftige Südquerspange (L78b) ist der Standort auf kurzer Strecke an die B3 bzw. an die Anschlussstelle „Rastatt-Süd“ (A5) angebunden, eine Durchfahrung von Siedlungsbereichen wird dabei vermieden. **Redundanzen für den Rettungsdienst sind damit gegeben.**
- Die Buslinie 212 (Haltestelle Stadionstraße) stellt eine direkte Verbindung zum Bahnhof Rastatt, Sandweier und Baden-Baden / Bahnhof Oos her. **Ein neuer Halt unmittelbar am Klinik-Eingang kann eingerichtet werden.** Zur Takterhöhung wäre die Inbetriebnahme einer weiteren Eilbuslinie vorstellbar. Über die Bushaltestelle Rastatt - Merzeau an der L75 ist der Standort zudem durch die Linie 234 (Rastatt - Baden-Airpark - Schwarzach) sowie die Schnellbuslinie X34 erschlossen.
- Der **Rastatter Bahnhof ist eingebunden in den Fernverkehr (IC-Haltepunkt), den Regionalverkehr sowie den Stadtbahnverkehr (AVG, KVV)**. Er ist Haltepunkt der Rheinbahn und Rheintalbahn (Rheinschiene) und Ausgangspunkt der Murgtalbahn.
- Eine vielversprechende Zusatzperspektive stellt die derzeit in Prüfung befindliche Reaktivierung des sog. Wintersdorfer Gleises dar, mit der die **Einrichtung eines S-Bahn-Haltes unmittelbar am Standort** einhergehen könnte. Erste Ergebnisse der Prüfung sollen

bis Ende 2021 vorliegen. Die Ansiedlung eines Klinikums würde dem Vorhaben zusätzliches Gewicht verleihen.

- Die Erschließung mit dem Fahrrad ist durch **Lage am RadNetz BW** auf der L 75 über die Bahnüberführung an der Ruhrstraße und die **Einbindung in das städtische Radnetz gegeben**. Aus Richtung Baden-Baden ist der Standort ebenfalls gut erreichbar.

Kriterium 6.2

Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz

- Der **Anschluss an das Mittelspannungs- und Gasmitteldrucknetz** ist möglich. Die Versorgung mit Wasser ist mit einer Verstärkung des Leitungsnetzes möglich. Eine Aussage, ob eine Erschließung mit **Nahwärme** erfolgen kann, ist erst nach der Wärmebedarfsermittlung möglich. Der gesamte Stadtteil Münchfeld inkl. der angebotenen Fläche befindet sich im **Ausbaugebiet „FTTH-Glasfasernetz“** der Telekom.
- Da sich die angebotene Fläche nicht im Bereich von Wasserschutzgebietszonen befindet, ist auch die Versorgung durch **Geothermie** am Standort **grundsätzlich möglich**.
- Vorhandene Hausanschluss-/Entwässerungsleitungen werden im Vorfeld eines Verkaufs von der Stadt Rastatt zurückgebaut.

ANHANG

- Übersicht regionale Anbindung (Anhang G.2a)
- Übersicht Erschließung sowie konzeptionelle Überlegungen zur Optimierung (Anhang G.2b)
- Radwegenetz (Anhang G.2c)
- Potentieller Korridor Radschnellverbindung (Anhang G.5)
- Leitungsführungspläne (Anhang H.1)
- Ausbau FTTH-Netz der Telekom (Anhang H.2)

07 Beschaffungskosten

Kriterium 7.1 Einheitspreis pro Quadratmeter

- **150 €/m²** (einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträge) für die primäre Kliniknutzung auf der angebotenen Fläche.
- **250 €/m²** für potentielle Erweiterungsfläche Firma Link GmbH & Co. KG.
- Für evtl. höherwertige Nutzungen (beispielsweise „Wohnen“) auf der angebotenen Fläche sowie auf der Optionsfläche am „Südlichen Stadteingang“ wird im Kaufvertrag eine Nachzahlungsklausel aufgenommen.
- Der **Zuschnitt der Fläche kann** aufgrund des sich entwickelnden Umfelds **auf die Gesamtflächenbedarfe der Klinik angepasst werden** (Teilbarkeit mit Kaufoption).

Kriterium 7.2 Baunebenkosten / Erschließungskosten

- **Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind im Kaufpreis enthalten.** Anfallende Kosten für die Vermessung des Kaufgegenstandes teilen sich beide Vertragsparteien je zur Hälfte. Die weiteren Baunebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren, Hausanschlusskosten etc. gehen zu Lasten des Käufers. Evtl. weitere Bodenuntersuchungen und Gutachten sind ebenfalls vom Käufer zu tragen.

- ✓ Lage im Siedlungszusammenhang
- ✓ Flächenrecycling - wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch
- ✓ Attraktive Lage an der Schnittstelle zwischen dem intakten, gut ausgestatteten Stadtteil Münchfeld und umliegenden Naherholungsräumen
- ✓ Attraktive Lage am Münchfeldsee
- ✓ Bewahrung des Landschaftsraums - keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft
- ✓ Ausreichende Flächengröße und Optimale Erweiterungsmöglichkeiten
- ✓ Optimale und flächendeckende Versorgung der Region Mittelbaden - zentrale Lage im empfohlenen Suchraum
- ✓ Verkehrlich optimale Anbindung an ÖPNV, MIV und Radverkehr
- ✓ Keine Baugrube erforderlich - Gelände liegt bereits ca. 8 - 8,5 m tiefer als umliegendes Straßenniveau
- ✓ Tragfähiger Baugrund für eine mehrgeschossige Bebauung
- ✓ Außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Fazit



Anhang

A Lageplan (Maßstab 1:1.000)

- mit Darstellung des genauen Grenzverlaufs zum Grundstück,
- mit Angabe zum Höhenverlauf auf dem Grundstück,
- mit Ausweisung der Grundstücksgröße sowie Angaben zur Erweiterbarkeit bzw. Teilbarkeit der Grundstücksfläche

B Grundbuchauszüge

- als Nachweis zur Größe des Grundstücks,
- als Eigentumsnachweis,
- als Nachweis von eingetragenen Baulasten

C Vorvertrag / LOI in Ergänzung zum Grundbuchauszug

- C.1 Absichtserklärung (LOI) - Vereine RSC/DJK
- C.2 Absichtserklärung (LOI) - Fa. Link GmbH & Co. KG
- C.3 Absichtserklärung (LOI) - BImA
als Nachweis zur Verfügbarkeit des Grundstücks

D Vermessungs- / Katasterdaten

- Kataster- und Topografiedaten sowie städtische Liegenschaften (CAD)

E Auszug aus den Bauleitplänen (Bebauungs- und / oder Flächennutzungsplan)

- E.1a Auszug aus Regionalplan / -entwurf
- E.2a Auszug aus Flächennutzungsplan
- E.3a Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Stadt Rastatt, dass ein Bebauungsplan zu Gunsten des künftigen Klinikgebäudes in einem kurzfristigen Verfahren aufgestellt werden kann und zielführend unterstützt wird
- E.3b Terminplan mit allen erforderlichen Gremienbeschlüssen
- E.4 Bebauungspläne benachbarter Grundstücke/ Gebiete inkl. Anlagen der Bauleitpläne
- E.5a-d Darstellung von Waldgebieten, Biotopen, Wasserschutzgebieten sowie schützenswerter Fauna und Flora

F Nachweis der Lage des Grundstücks in Konformität mit dem Zentrale Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans LEP BaWü

G Auszug aus Regionalkarten (Maßstab 1:50.000)

- G.1a Einfluss- / Störfaktoren des regionalen Umfelds (5 km)
- G.1b Übersicht Störfallbetriebe
- G.1c Übersicht Nutzungen im näheren Umfeld
- G.2a Übersicht regionale Anbindung
- G.2b Erschließung und konzeptionelle Überlegungen zur Optimierung – z.B. Verlegungen oder klinikeigene Zufahrten im Straßen-/Wegenetz und Optionen von Bus- / Bahnhaltstellen im ÖPNV
- G.2c Radwegenetz
- G.3a-b Voruntersuchung „Südquerspange L78b“; Auszug Maßnahmenplan Generalverkehrsplan des Landes
- G.4a-b BVWP - Anmeldung B3 neu OU Rastatt-Süd/ Kuppenheim sowie Informationsunterlagen zum Scoping-Verfahren B3 neu
- G.5 Potentieller Korridor Radschnellverbindung

H Leitungsführungspläne / -angaben der öffentlichen Erschließung

- H.1a Darstellungen von Art und Lage der Wasser-/ Abwasserleitungen, der Energieversorgung
- H.2 Ausbau FTTH-Netz der Telekom
- H.3 Übersicht Verlauf Hochspannungsleitung

I Baugrunduntersuchung

- I.1a-d Aussagen zu Tragfähigkeit, Grundwasserhaushalt, Altlastenkontamination und archäologischen Funden für das Grundstück, Teilflächen des Grundstücks oder benachbarter Grundstücke
- I.2 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung
- I.3 PFC-Untersuchungsergebnisse
- I.4 Überflutungsflächen (LUBW)

J Schalltechnische Untersuchung

K Fotodokumentation

L Konzeptionelle Überlegungen / Testentwürfe

M Sonstiges

- M.1 Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart zur Realisierbarkeit eines Heliports
- M.2 Übersicht Pachtfläche Angelsportverein

Herausgeber und Bewerber
Stadt Rastatt
Marktplatz 1
76437 Rastatt
Telefon 07222 / 972-0
Fax 07222 / 972-1008
E-Mail stadt@rastatt.de



Bearbeitung

ASTOC

ARCHITECTS AND PLANNERS

**ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH**

Maria-Hilf-Straße 15
D - 50677 Köln

Herrenstraße 26-28
D - 76133 Karlsruhe

T 0221 271 80 6-0
F 0221 310 08 33
info@astoc.de
www.astoc.de

