

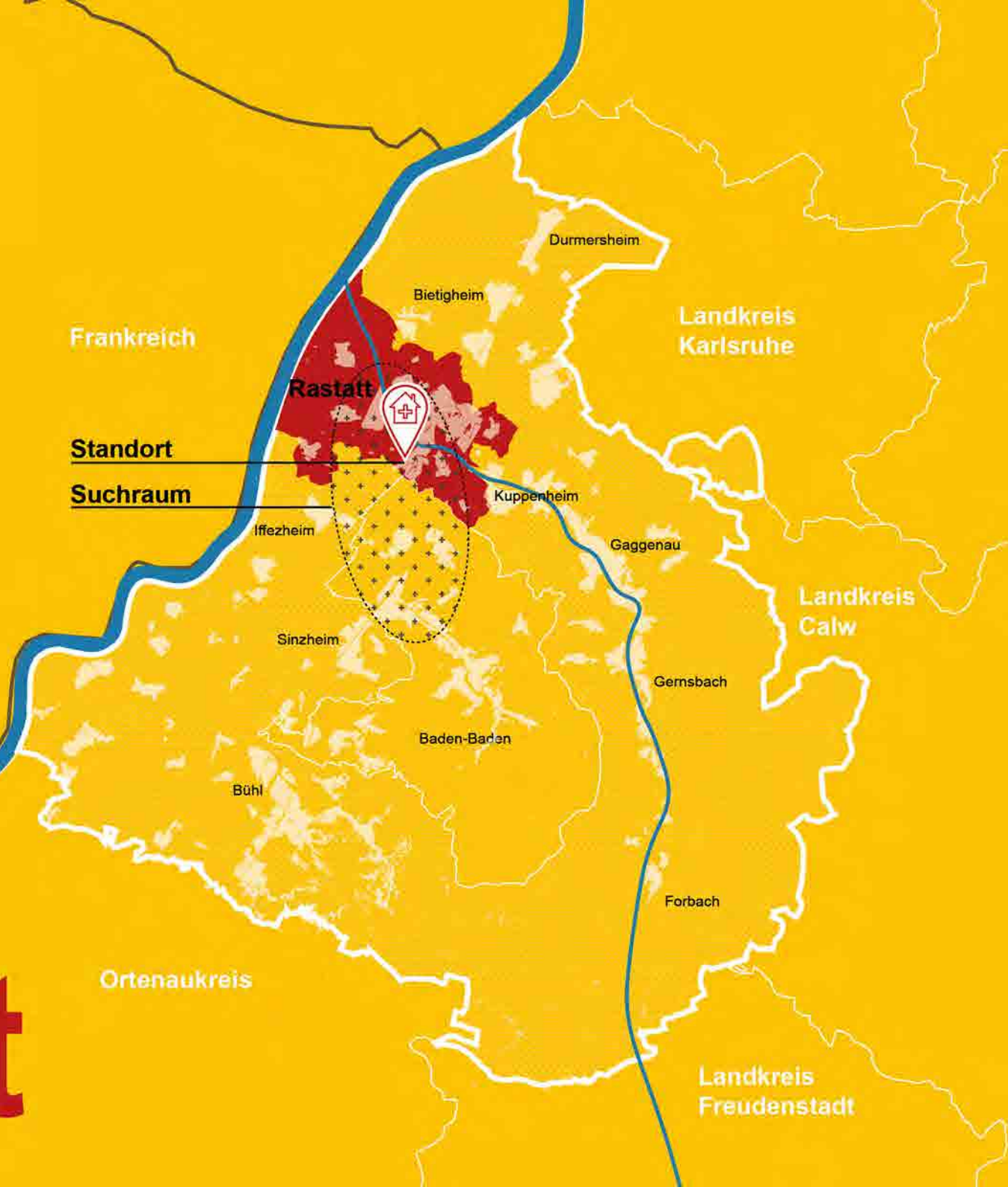
# Bewerbung der Stadt Rastatt für das neue Klinikum Mittelbaden



Standort „Südlicher Stadteingang“



# Inhalt



## Einführung / Testentwurf

Rastatt stellt sich vor .....	05
Klinikum Mittelbaden in Rastatt .....	09
Standort „Südlicher Stadteingang“ .....	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 <sup>2</sup> - 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**  
SÜDLICHER  
STADTEINGANG

**KA**

**A5**

**B36**

**DURMERSHEIM**

**ETTLINGEN**

**A8**

**B3**

**MALSCH**

IC

IC

**KUPPENHEIM**

**B500**

**GAGGENAU**

BADEN  
AIRPARK

ICE

**BADEN-  
BADEN**

**B3**

**B462**

SCHWARZWALD

S-Bahn

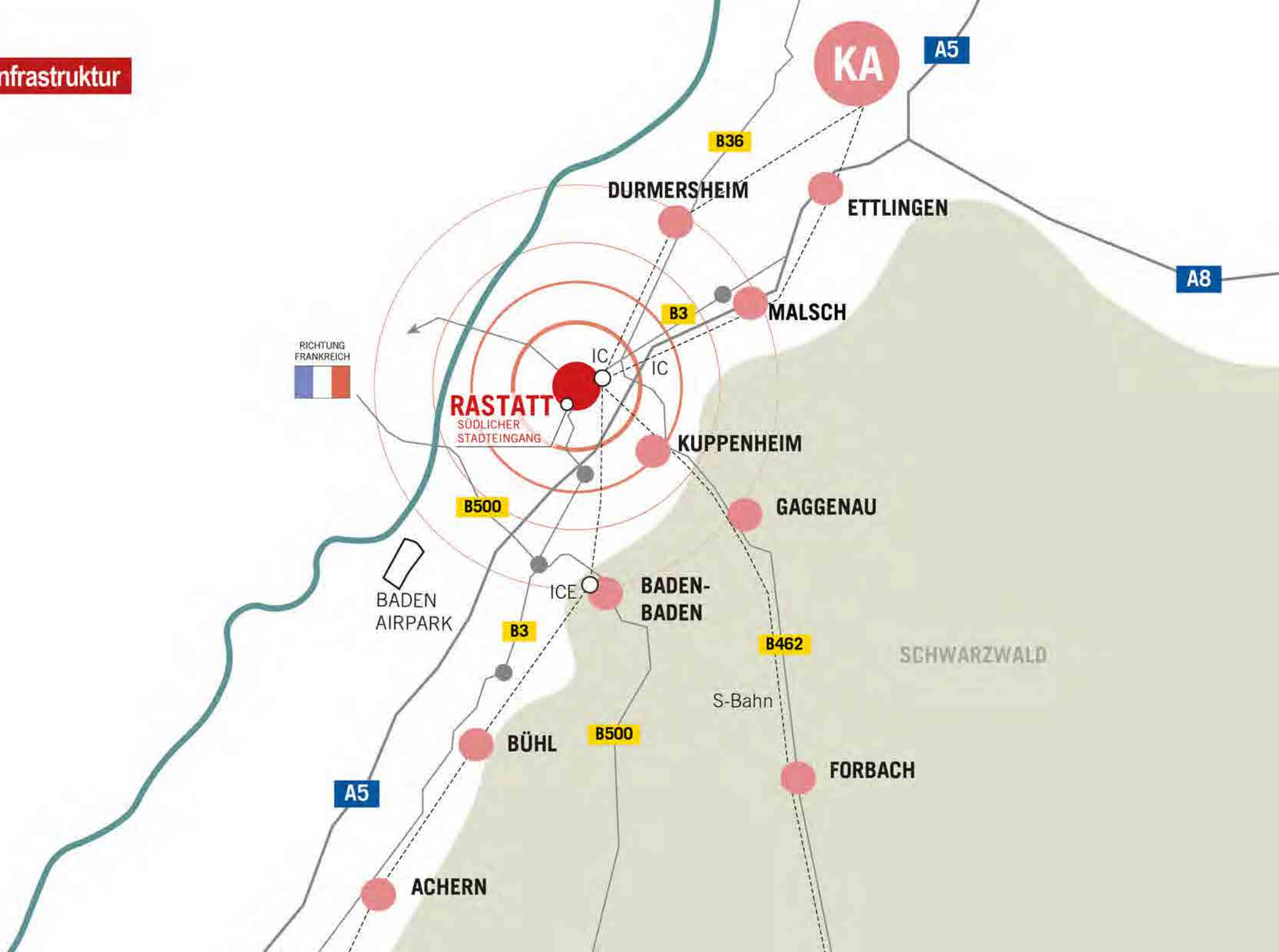
**B500**

**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

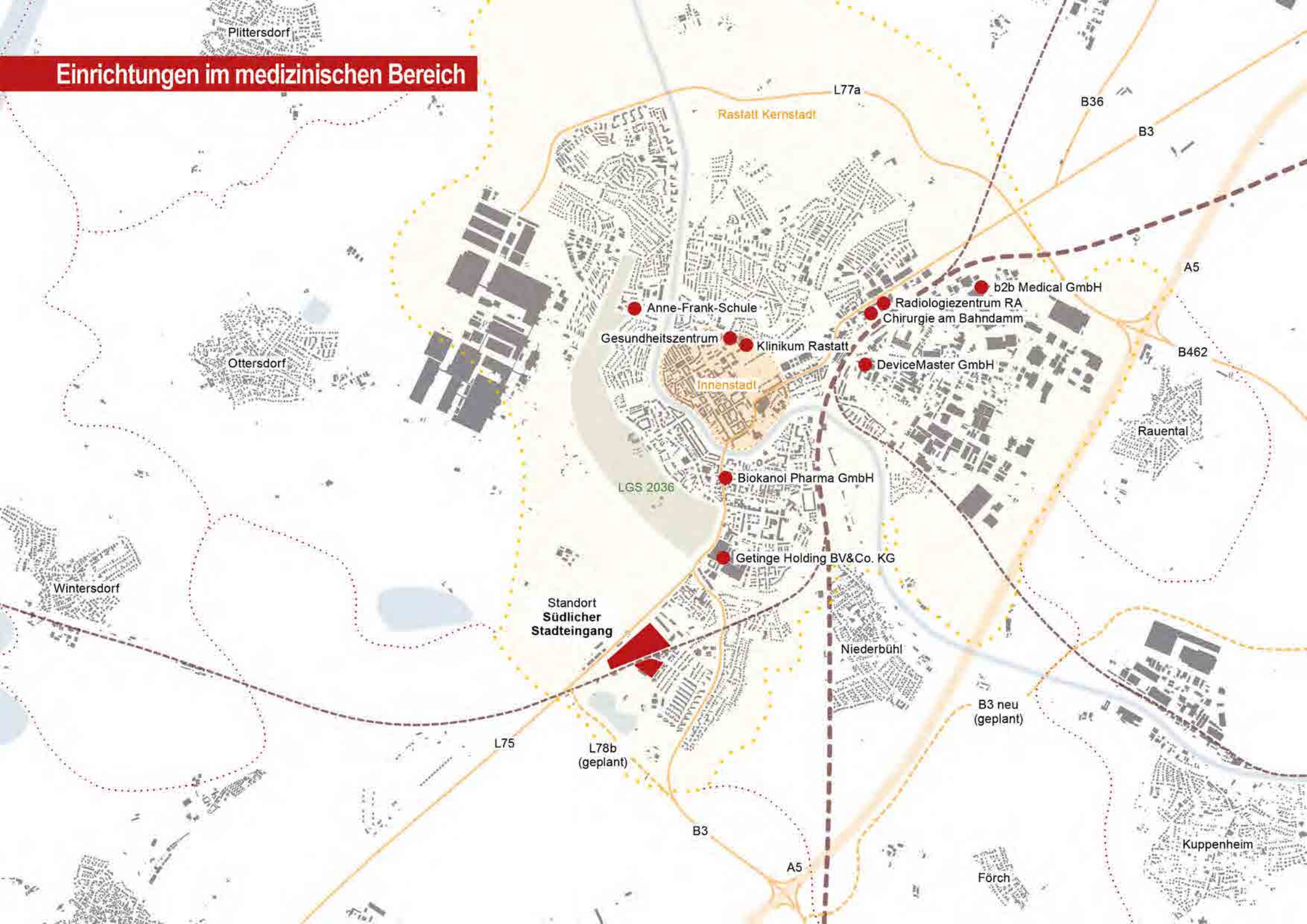
\* Stand 31.03.2021

\*\* Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

# Rastatt



# Einrichtungen im medizinischen Bereich



Plittersdorf

Ottersdorf

Wintersdorf

Standort  
Südlicher  
Stadteingang

L78b  
(geplant)

B3

A5

Förch

B3 neu  
(geplant)

Niederbühl

Kuppenheim

Raumental

B462

A5

B3

B36

L77a

Rastatt Kernstadt

Innenstadt

LGS 2036

Gesundheitszentrum

Anne-Frank-Schule

Klinikum Rastatt

Biokanol Pharma GmbH

Getinge Holding BV&Co. KG

DeviceMaster GmbH

Radiologiezentrum RA  
Chirurgie am Bahndamm

b2b Medical GmbH





Klinikum Mittelbaden in Rastatt



Gesundheitszentrum Rastatt



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

## 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.

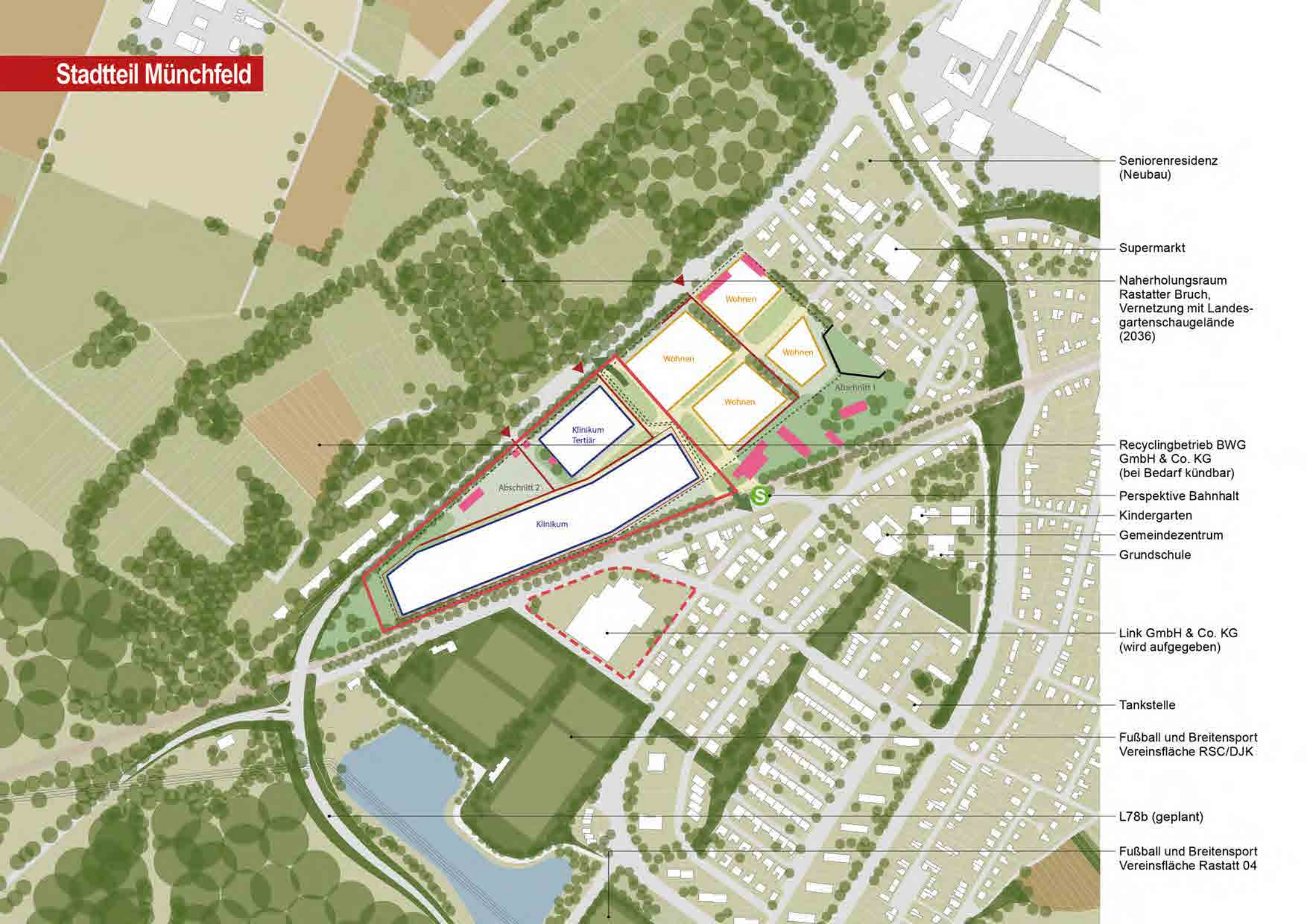
Die ca. 30 Hausarztpraxen, die über 50 weiteren Fachärzte, das moderne, bundesweit vernetzte Radiologiezentrum Rastatt oder auch die hier ansässige Gemeinschaftspraxis Chirurgie am Bahndamm tragen gleichermaßen zur hohen Versorgungsqualität für Patientinnen und Patienten in Rastatt bei.

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.



# Stadtteil Münchfeld



Seniorenresidenz (Neubau)

Supermarkt

Naherholungsraum Rastatter Bruch, Vernetzung mit Landesgartenschau Gelände (2036)

Recyclingbetrieb BWG GmbH & Co. KG (bei Bedarf kündbar)

Perspektive Bahnhof

Kindergarten

Gemeindezentrum

Grundschule

Link GmbH & Co. KG (wird aufgegeben)

Tankstelle

Fußball und Breitensport Vereinsfläche RSC/DJK

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
- Naherholungsräume in unmittelbarer Umgebung
- Wohnbauentwicklung auf angrenzendem Grundstück „Südlicher Stadteingang“ - attraktiver Wohnraum für alle Beschäftigungsgruppen, Integration von Tertiärnutzungen möglich
- Prominente Lage am südlichen Stadteingang Rastatts

# Standort Südlicher Stadteingang

## 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.

**Der 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 an dieser Stelle ist damit Teil einer Gesamtentwicklung und bietet **Vorteile hinsichtlich Infrastruktur und Versorgung**. So ist auch die Integration von Tertiärnutzungen wie beispielsweise eine Kita oder Wohnen/Appartements im unmittelbaren Wohnumfeld möglich. Für das Klinikpersonal könnten darüber hinaus eigene Bauplätze zur Verfügung gestellt werden.

Mit den **nahegelegenen Naturräumen** wie dem **Münchfeldsee**, den angrenzenden Waldgebieten sowie dem **Natur- und Landschaftsschutz-**

**gebiet Rastatter Bruch** werden Besuchern und Beschäftigten am zukünftigen Klinikstandort **vielfältige Naherholungsmöglichkeiten** geboten.

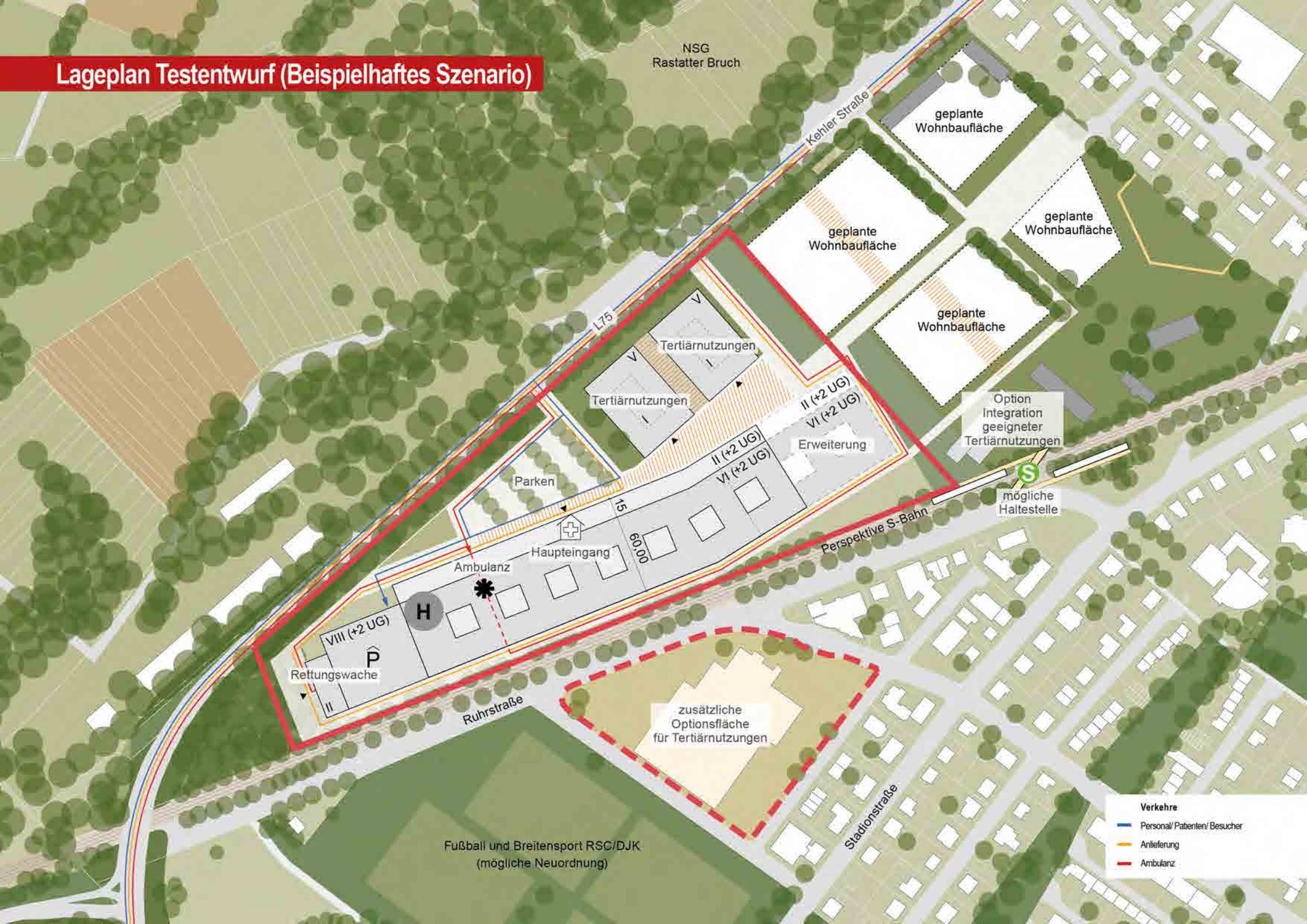
Durch die **Konversion der ehemaligen Kasernenfläche** wird zugleich ein **wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch** geleistet. Die gute Rastatter Tradition eines in das städtische Umfeld integrierten Klinikstandorts, der in vielfältiger räumlicher und funktionaler Verflechtung steht, ist somit auch an diesem Standort gegeben.

**Der 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 m<sup>2</sup> große Teilfläche würde ggf. weiterhin als Ausstellungfläche genutzt, sofern sich kein alternativer Standort in Rastatt finden lässt. Damit steht auch diese Fläche als **optionale Erweiterungsfläche für beispielsweise Tertiärnutzungen zur Verfügung**.

Mit dem angebotenen Standort hat Rastatt die **Chance, das Bild des südlichen Stadteingangs mit einem attraktiven und prominenten Klinikneubau neu zu prägen**.



# Lageplan Testentwurf (Beispielhaftes Szenario)



NSG  
Rastatter Bruch

Kehler Straße

geplante  
Wohnbaufläche

geplante  
Wohnbaufläche

geplante  
Wohnbaufläche

geplante  
Wohnbaufläche

L75  
Tertiärnutzungen  
Tertiärnutzungen

II (+2 UG)  
VI (+2 UG)  
Erweiterung

Option  
Integration  
geeigneter  
Tertiärnutzungen

Parken

Haupteingang

Ambulanz

VIII (+2 UG)  
P  
Rettungswache  
II

15

6000

Perspektive S-Bahn

mögliche  
Haltestelle

Ruhrstraße

zusätzliche  
Optionsfläche  
für Tertiärnutzungen

Fußball und Breitensport RSC/DJK  
(mögliche Neuordnung)

Stationstraße

- Verkehre**
- Personal/ Patienten/ Besucher
  - Anlieferung
  - Ambulanz



## Erläuterung Testentwurf

### Beispielhaftes Szenario

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts der ehemaligen Kasernenflächen bestehen für die Ansiedlung eines Klinikzentrums am Südlichen Stadteingang **vielfältige Anordnungsmöglichkeiten**. Eine davon stellt das nebenstehende Beispiel zum Nachweis der im Pflichtenheft vorgegebenen Flächenanforderungen dar.

Aus Richtung Süden kommend könnte die Silhouette des neuen Klinikums Mittelbaden zukünftig einen **markanten Auftakt für die Kernstadt Rastatt** ausbilden.

Im Beispiel wird der langgestreckte Hauptbaukörper mit dem Rücken zum Wintersdorfer Gleis ausgerichtet. Die **Klinikgebäude sowie die ergänzenden Tertiärnutzungen** orientieren sich zum Stadteingang in Richtung Norden, von wo aus sie über einen zentralen Vorplatz erschlossen und **optimal untereinander erreichbar** sind.

Der **Heliport, das Parkhaus und die Rettungswache** werden **aus Emissionsgründen an der Westseite des Komplexes positioniert**. Letztere können ebenfalls auf kurzem Wege über die Umfahrung des Vorplatzes erreicht werden. Die erwünschte Fläche für den Erweiterungsbau wird auf der gegenüberliegenden Seite des Baukörpers im Übergang zur geplanten Wohnbauentwicklungsfläche vorgehalten.

Die erforderlichen Tertiärnutzungen eignen sich räumlich wie funktional sehr gut dazu, einen **abgestuften städtebaulichen Übergang** zu den im Nordosten geplanten Wohnbauflächen herzustellen, diese sind in zwei **kompakten Baukörpern** untergebracht.

Im Sinne einer **gesamtheitlichen Entwicklung** können hier **Synergieeffekte** – wie z.B. ein gemeinsames Kita-Angebot, wohnungsnaher medizinische Versorgung, aber auch attraktive

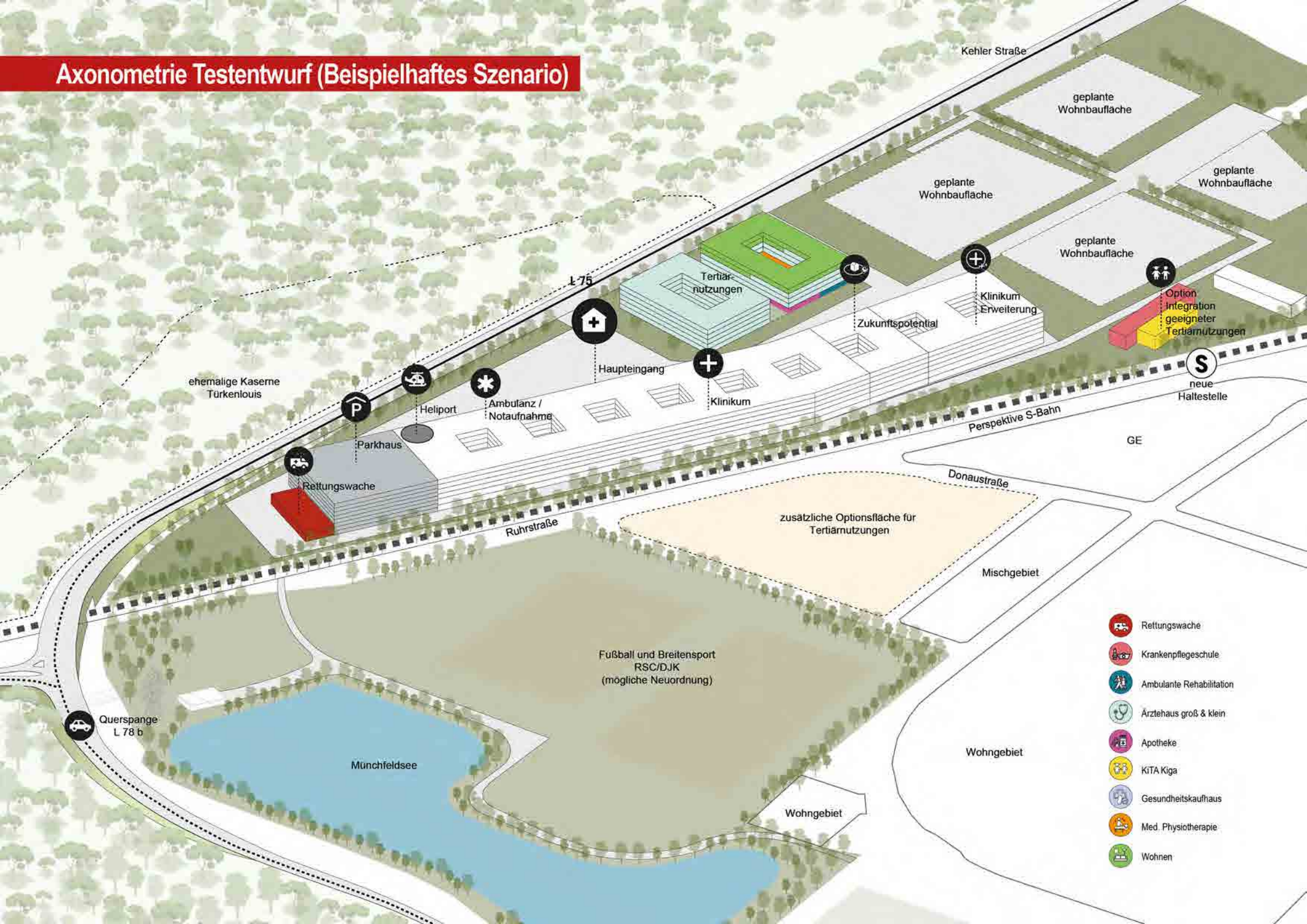
Wohnungen und Einkaufsmöglichkeiten für Beschäftigte – angestrebt werden.

Das Klinikum ist im Norden **direkt an die bestehende L75 angeschlossen** und somit sowohl **für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr optimal erreichbar**. Der zukünftige Neubau der Südquerspange verbessert die Anbindung zusätzlich. Für den Notfall erforderliche **Erschließungsredundanzen** können über die Quartiersstraße der geplanten Wohnbauentwicklungsfläche hergestellt werden.

Über die im Pflichtenheft genannten Flächenbedarfe hinaus bietet das südlich der Ruhrstraße gelegene Betriebsgelände der Firma Link GmbH & Co. KG **zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten**. Die Nutzung soll in absehbarer Zeit aufgegeben und das Gelände neu genutzt werden. Eine direkte Verbindung zwischen den Standorten könnte mittels einer Fußgängerbrücke in den oberen Geschossen geschaffen werden.



# Axonometrie Testentwurf (Beispielhaftes Szenario)



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



## Erläuterung Testentwurf

Beispielhaftes Szenario



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. Der Untergrund lässt die **Anordnung von zwei Untergeschossen** zu, in denen neben den notwendigen Logistik- und Technikflächen auch geeignete Hauptnutzungen, wie z.B. radiologische Einrichtungen oder OP-Säle, untergebracht werden können.

Ferner sieht der Planungsvorschlag zwei überhohe bis zu **75 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 etwa 60 m angeordnet. Darin orientieren sich die Patientenzimmer und Stationsbereiche jeweils um die vorgeschlagenen Innenhöfe und können variabel und bedarfsgerecht zu unterschiedlich großen Stationseinheiten zusammengeschlossen werden. Das **Grundsystem lässt sich flexibel erweitern**, so dass schrittweise auch das gemäß Pflichtenheft angestrebte „Zukunftspotential“ und die erwünschten „Erweiterungsflächen“ **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 Südlicher Stadteingang **baulich und organisatorisch flexibel untergebracht** werden kann.

Die gezeigte **phasierte Entwicklung des Klinikkomplexes** von Südosten nach Nordwesten vollzieht sich im Idealfall zeitgleich zur ebenfalls in Abschnitten geplanten Umsetzung der angrenzenden Wohnbauentwicklung.











# Grundstückszuschnitt



Perspektive S-Bahn

ca. 8,4 ha  
angebotene  
Fläche

ca. 2,1 ha  
zusätzliche  
Optionsfläche

L75

L78b  
(geplant)

B3





## Erfüllte Kriterien

- ✓ Ca. 8,4 ha Flächengröße
- ✓ Zusätzliche Optionsfläche (ca. 2,1 ha) für Tertiärnutzungen auf dem Grundstück der Fa. Link GmbH & Co. KG
- ✓ 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. 8,4 ha** und entspricht damit den Anforderungen (6,8 ha Mindestgrundstücksgröße + 1 ha Erweiterungsfläche).
- Die **zusätzlich** als **Option** dargestellte Fläche (**ca. 2,1 ha**) auf dem Betriebsgelände der Firma Link GmbH & Co. KG südlich der Bahntrasse ermöglicht die Anordnung weiterer Tertiärnutzungen in unmittelbarer Umgebung.
- Der **Flächenzuschnitt sowie die zusätzliche Erweiterungsoption 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.

## Kriterium 1.2 Angemessenheit / Verhältnis Grundstücksgröße zur potentiellen Überbauung

- Der **Zuschnitt der Flächen kann** aufgrund des sich entwickelnden Umfelds **auf die Gesamtflächenbedarfe der Klinik angepasst werden** (Teilbarkeit mit Kaufoption). Somit ist ein **kompakter und wirtschaftlicher Standort** möglich.

## ANHANG

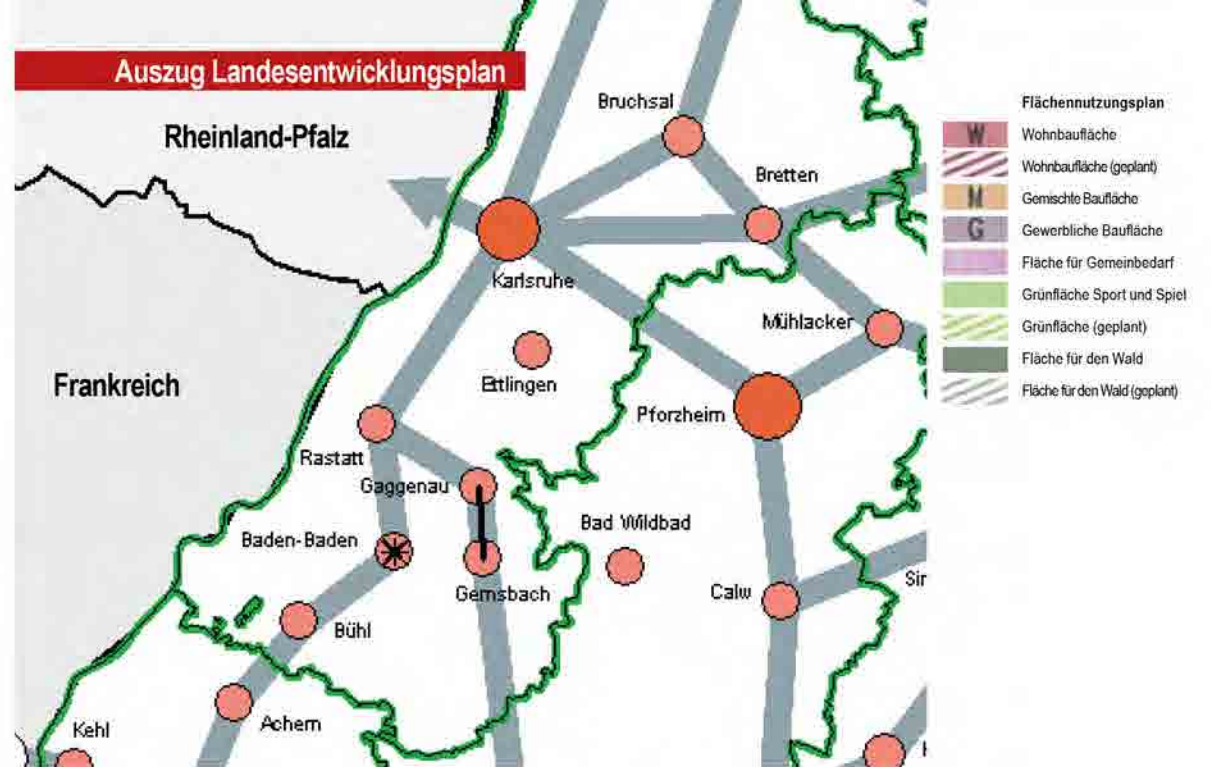
- Lageplan (Anhang A)
- Grundbuchauszüge (Anhang B)
- Kataster- und Topografiedaten sowie städtische Liegenschaften (CAD) (Anhang D)



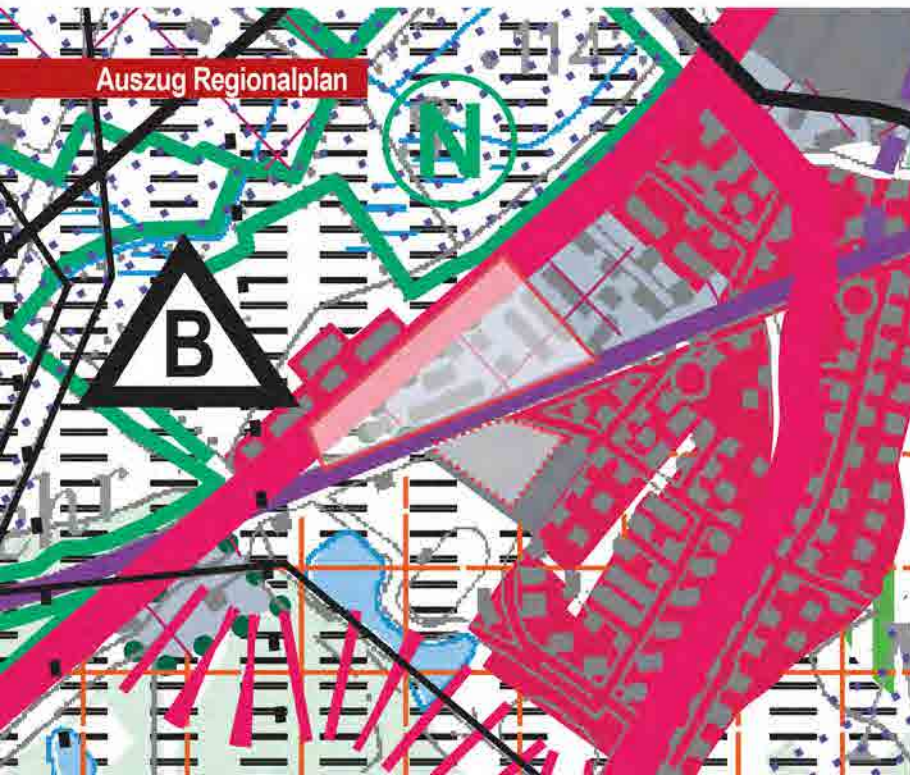
Auszug Flächennutzungsplan



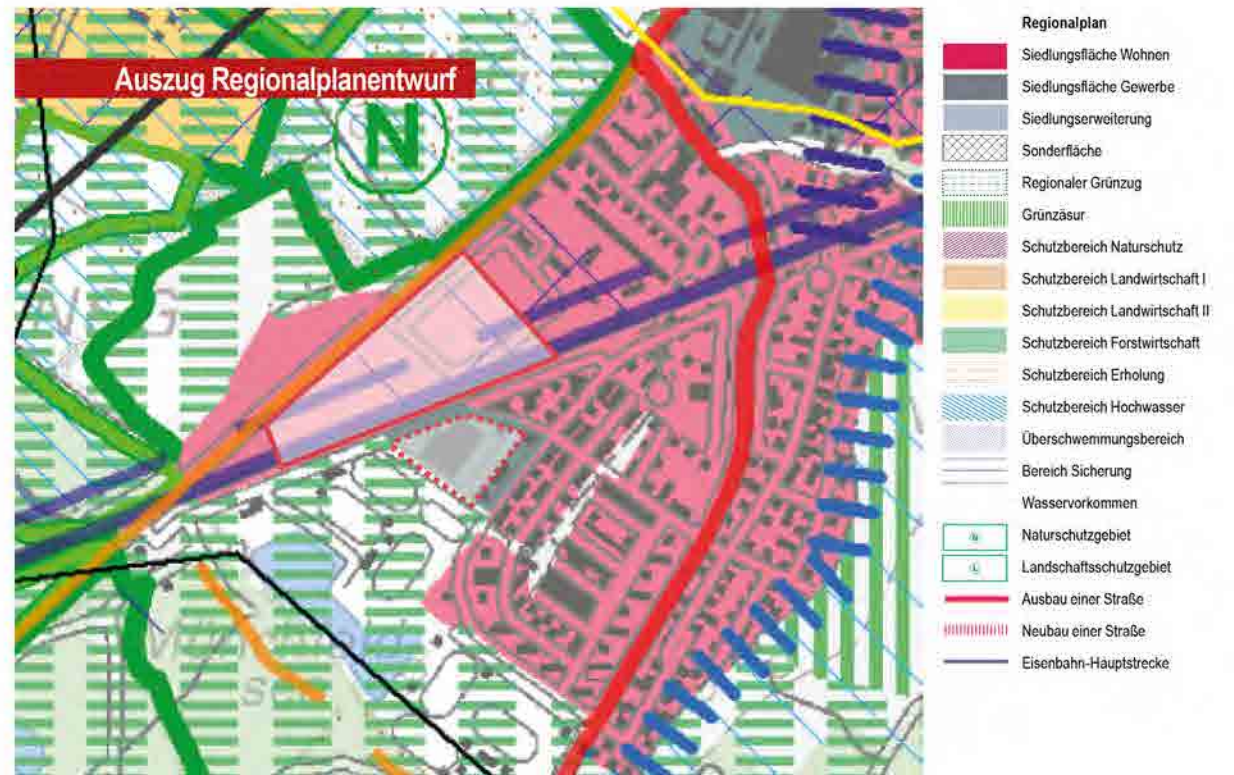
Auszug Landesentwicklungsplan



Auszug Regionalplan



Auszug Regionalplanentwurf







### Erfüllte Kriterien

- ✓ Mittelzentrum in raumstrategisch günstiger Lage
- ✓ Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung
- ✓ Im Regionalplanentwurf ist die Gesamtfläche als „Siedlungsfläche / Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterungen“ festgelegt
- ✓ 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 **Regionalplanentwurf** ist die Gesamtfläche des Südlichen Städteneingangs bereits als „Siedlungsfläche / Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterungen“ festgelegt und kann damit entwickelt werden.
- Im **Flächennutzungsplan** sind eine geplante Wohnbaufläche im Norden sowie eine geplante Waldfläche im restlichen Bereich ausgewiesen. **Der Flächennutzungsplan kann parallel zur Bebauungsplanaufstellung geändert werden** (Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebiets „Klinik“ o.ä. und einer Wohnbaufläche im Nordteil).
- 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 zu.

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

- <b>Aufstellungsbeschluss</b>	2. Quartal 2022
- <b>Frühzeitige Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit</b>	2./3. Quartal 2023
- <b>Offenlage und TÖB-Beteiligung</b>	4. Quartal 2023
- <b>Satzungsbeschluss und Rechtskraft B-Plan / Rechtswirksamkeit FNP</b>	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)





## 02 Bauplanungsrechtliche Eckdaten

### Erfüllte Kriterien

- ✓ Keine beschränkenden Faktoren wie Gestaltungssetzung, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches
- ✓ Keine Einschränkungen durch Hochspannungsleitungen, Windräder oder Windparks
- ✓ Keine denkmalschutzrechtliche Beschränkungen
- ✓ Kein Wasserschutzgebiet
- ✓ Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, keine geschützten Biotope oder bedeutende Biotopverbundflächen
- ✓ Realisierbarkeit eines Heliports als Dach- und Bodenlandeplatz möglich
- ✓ Keine Einschränkungen durch Nebelbildung bekannt
- ✓ Integration in städtisches Entwicklungskonzept am Südlichen Stadteingang möglich

### Kriterium 2.2 Einschränkende Faktoren der Bebaubarkeit

- Derzeit noch im Grundbuch eingetragene **Vormerkungen** können **zurückgenommen** werden.
- Vorhandene **Hausanschluss-/Entwässerungsleitungen** werden im Vorfeld eines Verkaufs von der Stadt Rastatt **zurückgebaut**. Eine vorhandene Mittelspannungsringleitung kann bei Bedarf genutzt oder ebenfalls im Vorfeld zurückgebaut werden.
- Zentral durch das Gebiet verläuft heute ein großer **Abwassersammler**. Dieser kann erforderlichenfalls **auf Kosten der Stadt Rastatt** in die äußersten Randbereiche des neu zuzuschneidenden Grundstücks **verlegt werden**, so dass die **Bebaubarkeit des Grundstücks nicht weiter eingeschränkt** wird.
- Die bestehende 110 kV-**Hochspannungsleitung** verläuft in einem Abstand von mindestens 200 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**.
- Auf der Fläche selbst befinden sich **weder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch besonders geschützte Biotope oder bedeutende Biotopverbundflächen**. Von negativen Auswirkungen auf im Umfeld vorhandene

Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung bzw. dazwischenliegender Verkehrsstrassen nicht auszugehen. Nach einer fachlichen Ersteinschätzung existieren auch keine weiteren, unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Hindernisse.

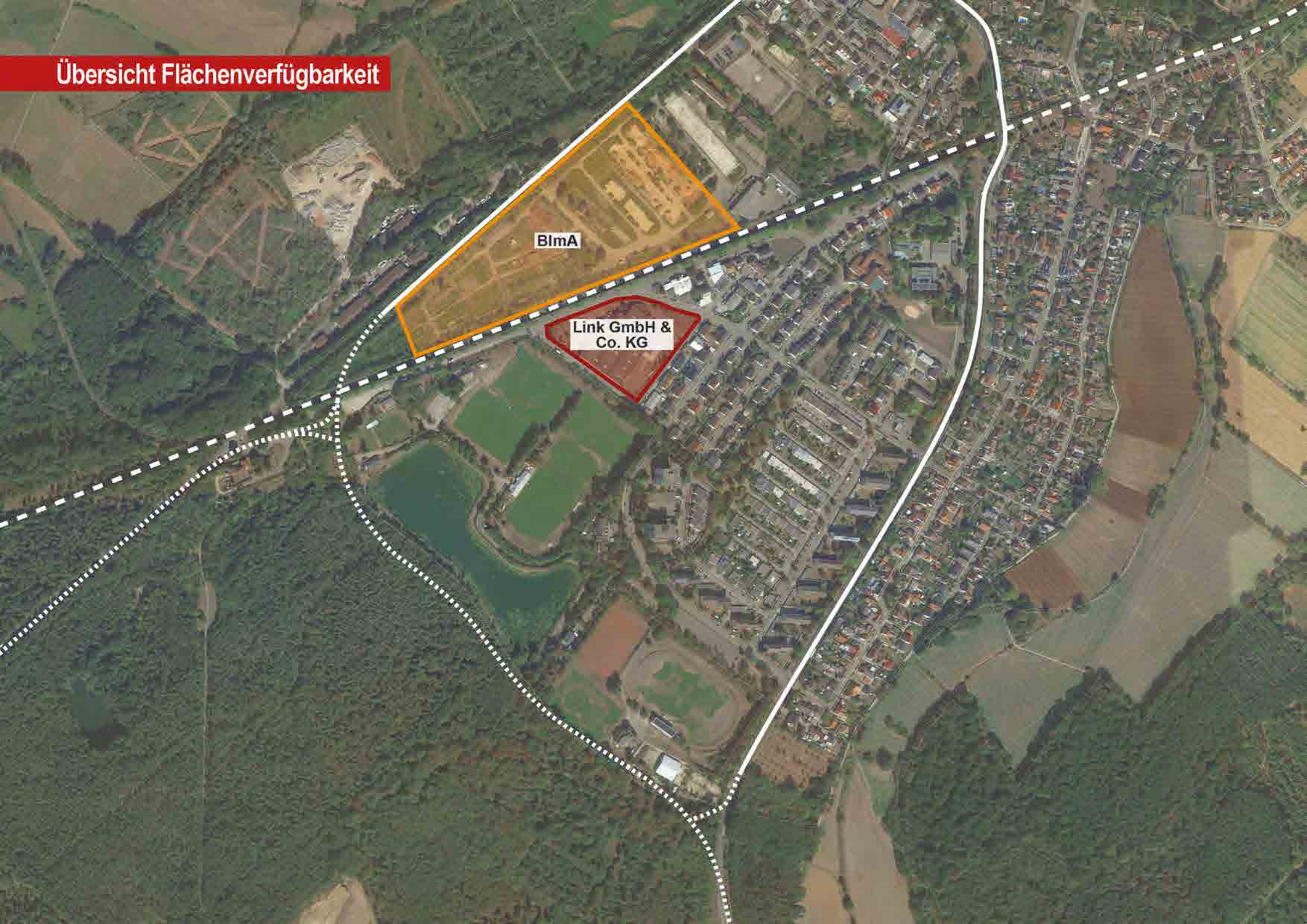
- Die **Realisierbarkeit eines Heliports** ist nach Aussage des Regierungspräsidiums auf der angebotenen Fläche grundsätzlich sowohl als **Dachlandeplatz als auch als Bodenlandeplatz möglich**.
- **Einschränkungen durch Nebelbildung sind nicht bekannt**, auch nicht im Bereich des Münchfeldsees.
- **Integration in städtisches Entwicklungskonzept** am Südlichen Stadteingang möglich (siehe S. 11).

### ANHANG

- Grundbuchauszüge (Anhang B)
- Kataster- und Topografiedaten sowie städtische Liegenschaften (CAD) (Anhang D)
- Leitungsführungspläne (Anhang H.1a)
- Mögliche Verlegung Abwassersammler (Anhang H.1b)
- 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

Link GmbH &  
Co. KG





### Erfüllte Kriterien

- ✓ Angebotene Fläche im öffentlichen Eigentum
- ✓ LOI für angebotene Fläche (BlmA) sowie zusätzliche Optionsfläche (Firma Link GmbH & Co. KG) 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** befindet sich heute zu **100% im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)**. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.06.2020 der **Ausübung des Erstzugriffsrechts** u.a. an einer Teilfläche des bundeseigenen Grundstücks Flst. Nr. 4444 der Gemarkung Rastatt (ehemalige Kaserne Merzeau) sowie an dem Grundstück Flst. Nr. 4425 der Gemarkung Rastatt (ehemalige Kaserne Peré) - jeweils mit Ausnahme der Flächen, welche die BlmA für eigene Zwecke benötigt, zugestimmt. Dieses wurde mit Schreiben vom 30.06.2020 durch **Herrn Oberbürgermeister Pütsch gegenüber der BlmA ausgeübt**.
- Auf der **zusätzlichen Optionsfläche** befindet sich der Gewerbebetrieb der Firma Link GmbH & Co. KG.  
Die mit der **Fa. Link GmbH & Co. KG getroffenen Vereinbarung (LOI)** sieht vor, dass eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche ggf. nicht verkauft wird - sofern keine Standortalternative für die Fa. Link im Stadtgebiet Rastatt gefunden wird.
- **LOI liegen für beide Flächen vor.**
- Es bestehen somit **keine gesetzlichen, sonstigen rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien für den Erwerb** der Grundstücksflächen durch die KMB gGmbH.

### ANHANG

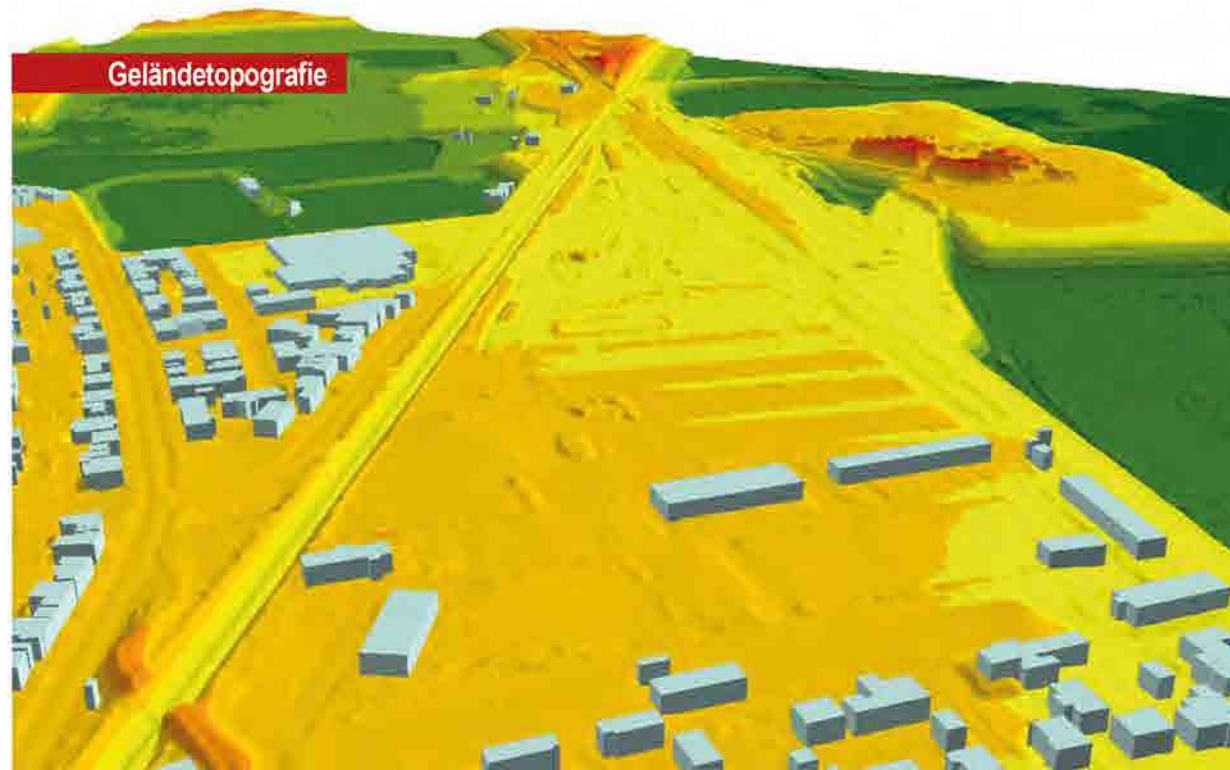
- Grundbuchauszüge (Anhang B)
- Kataster- und Topografiedaten sowie städtische Liegenschaften (CAD) (Anhang D)
- Absichtserklärung (LOI) BlmA (Anhang C.1)
- Absichtserklärung (LOI) Link GmbH & Co. KG (Anhang C.2)



## Auszug Überflutungsflächen (LUBW)



## Geländetopografie







### Erfüllte Kriterien

- ✓ Ebene Grundstückstopographie
- ✓ Unterirdische verdichtete Bauweise möglich
- ✓ Tragfähiger Baugrund für eine mehrgeschossige Bebauung
- ✓ Grundwasserflurabstand erlaubt zwei Untergeschosse
- ✓ Kein Überschwemmungsgebiet bei HQExtrem
- ✓ Keine Oberflächengewässer vorhanden
- ✓ Fläche wird frei von hochbaulichen Anlagen übergeben
- ✓ Archäologische Funde u.Ä. sind nicht bekannt

## 03 Grundstücksbeschaffenheit

### Kriterium 3.1

#### Topographie und Bodenbeschaffenheit

- Das Gelände ist **weitgehend eben** mit Geländehöhen zwischen 122,0 und 123,7 m NHN.
- Gemäß den vorliegenden **geotechnischen Untersuchungen** herrschen sandige, teils auch kiesige Böden vor. Die obere, etwa 1,3 m mächtige Schicht besteht aus anthropogenen Auffüllungen und ist stellenweise mit bodenfremden Beimengungen durchsetzt. Bindige Böden (Schluffe) sind nur lokal oberflächennah und in geringen Mächtigkeiten vorhanden.

Bei 1-2 Untergeschossen und mindestens 6 Obergeschossen können Krankenhausgebäude im Allgemeinen voraussichtlich flach auf einer tragenden Bodenplatte oder Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden. Für sehr hohe Einzellasten kommen auch Tiefgründungen (Pfähle) in Frage.

- Am Standort beträgt der **Flurabstand des Grundwassers** bei mittleren Verhältnissen **8,0 m bis 8,9 m**. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 6,5 m unter Grundstücksniveau. Demnach können Bauwerke bis zu einer Kote von ca. 115,5 m NHN ohne Eingriffe in das Grundwasser hergestellt werden.
- Nach aktueller Hochwassergefahrenkarte liegt der Standort selbst bei einem Überschwemmungsszenario HQExtrem **außerhalb von Überflutungsflächen**.
- Aufgrund der Topographie und der Lage unmittelbar am Gestadebruch, weist der Standort **kein erhöhtes Überflutungsrisiko bei Starkregen** auf.

Das Gelände neigt sich leicht in nordwestlicher Richtung und kann mit geringem Aufwand so profiliert werden, dass auch Niederschlagsabflüsse aus Starkregen ggf. oberflächennah in Richtung Gestadebruch und zur dortigen Vorflut, den Bruchwiesengräben, schadlos abgeleitet werden können.

- Am Standort sind **keine Oberflächengewässer vorhanden**.

### Kriterium 3.2

#### Kostenbeeinflussende Faktoren

- Die **Fläche wird frei von hochbaulichen Anlagen übergeben**.
- **Archäologische Funde u.Ä. sind** im Bereich der angebotenen Fläche **nicht bekannt**.
- Die auf dem Gelände anstehenden Schwarzdecken sind zu großen Teilen teerhaltig. Darunter befindet sich häufig ein ebenfalls teerhaltiger Schotter. Erwartungsgemäß weist auch der Baugrund unterhalb der Schwarzdecken über einige Dezimeter **PAK-Belastungen** auf. Die **mittlere Mächtigkeit** der schadstoffhaltigen Auffüllungen liegt nach aktuellen Untersuchungen bei **etwa 0,9 m**.

Belastungsniveau der Auffüllungen: In den untersuchten Proben ergaben sich **teilweise Belastungen  $\geq$  Z2 nach VwV Boden**. Der gewachsene Boden ist im Allgemeinen unbelastet (Z0 nach VwV Boden bzw. frei verwertbar). Lokal bzw. auf die Gesamtfläche bezogen sehr begrenzt können auch im gewachsenen Boden Belastungen auftreten.

### ANHANG

- Baugrunduntersuchung (Anhang I.1a)
- Fachgutachterliche Stellungnahme Boden (Anhang I.1b)
- Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen LUBW) (Anhang I.4)



## Südlicher Stadteingang







### Erfüllte Kriterien

- ✓ Geringe PFC-Belastungen - aufgrund des Grundwasserflurabstandes sind Eingriffe in das Grundwasser unnötig
- ✓ Lärmkonflikte lassen sich mit aktiven und / oder passiven Schallschutzmaßnahmen vollständig lösen
- ✓ Vorbildliches Beispiel für Flächenrecycling
- ✓ Wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch

## 03 Grundstücksbeschaffenheit

In Relation zum Gesamtinvest sind die voraussichtlichen Kosten für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen gering. Die BlmA hat darüber hinaus die **grundsätzliche Bereitschaft** erklärt, beim geplanten Verkauf der Flächen an die Stadt Rastatt, die **Kosten für die Beseitigung von Belastungen > Z2** unter Abzug der Sowieso-Kosten zu tragen. Vorbehaltlich einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung, würde die Stadt Rastatt evtl. Haftungsübernahmen der BlmA gegenüber der Stadt Rastatt an das KMB weitergeben.

- Für den Standort liegen **keine PFC-Beprobungen vor**. Aufgrund der Beprobungen der stromaufwärts liegenden Nachbargrundstücke der Sportvereine RSC/DJK **kann nicht ausgeschlossen werden**, dass im Grundwasser auch in einem gewissen Umfang PFC-Belastungen vorliegen (Probenahme RSC/DJK am 01.04.2021, Quotientensumme 0,63 bzw. 0,78). Unter Zugrundelegung des vorliegenden hohen Grundwasserflurabstands können in Anbetracht der vorgesehenen Bauweise (Unterkellerung) Eingriffe in das Grundwasser vermieden werden.
- Aufgrund der **flächigen Bombardierung** des Standortes Ende des 2. WK müssen flächenhafte Vorortüberprüfungen der bombardierten Bereiche und der konkreten Kampfmittelverdachtsflächen durchgeführt werden. Im Zuge ergänzender Baugrunduntersuchungen haben sich bisher jedoch noch keine näheren Hinweise auf Kampfmittel ergeben. **Kosten für die Kampfmittelentschärfung und -beseitigung trägt das Land.**

- Der sich aus den auf das Klinikum einwirkenden **Verkehrslärmimmissionen** ergebende Lärmkonflikt **lässt sich mit passiven Schallschutzmaßnahmen vollständig lösen**. Der Lärmkonflikt zwischen **Gewerbe** und Klinikum lässt sich durch Maßnahmen am Klinikum selbst **grundsätzlich lösen**. Der Lärmkonflikt zwischen **Sportlärm** und Klinikum lässt sich durch Maßnahmen am Klinikum selbst **grundsätzlich lösen**. Lärmkonflikte aus **Freizeitlärm** sind hingegen **nicht zu erwarten**.

### Kriterium 3.3 Flächenrecycling, Flächenkonversion

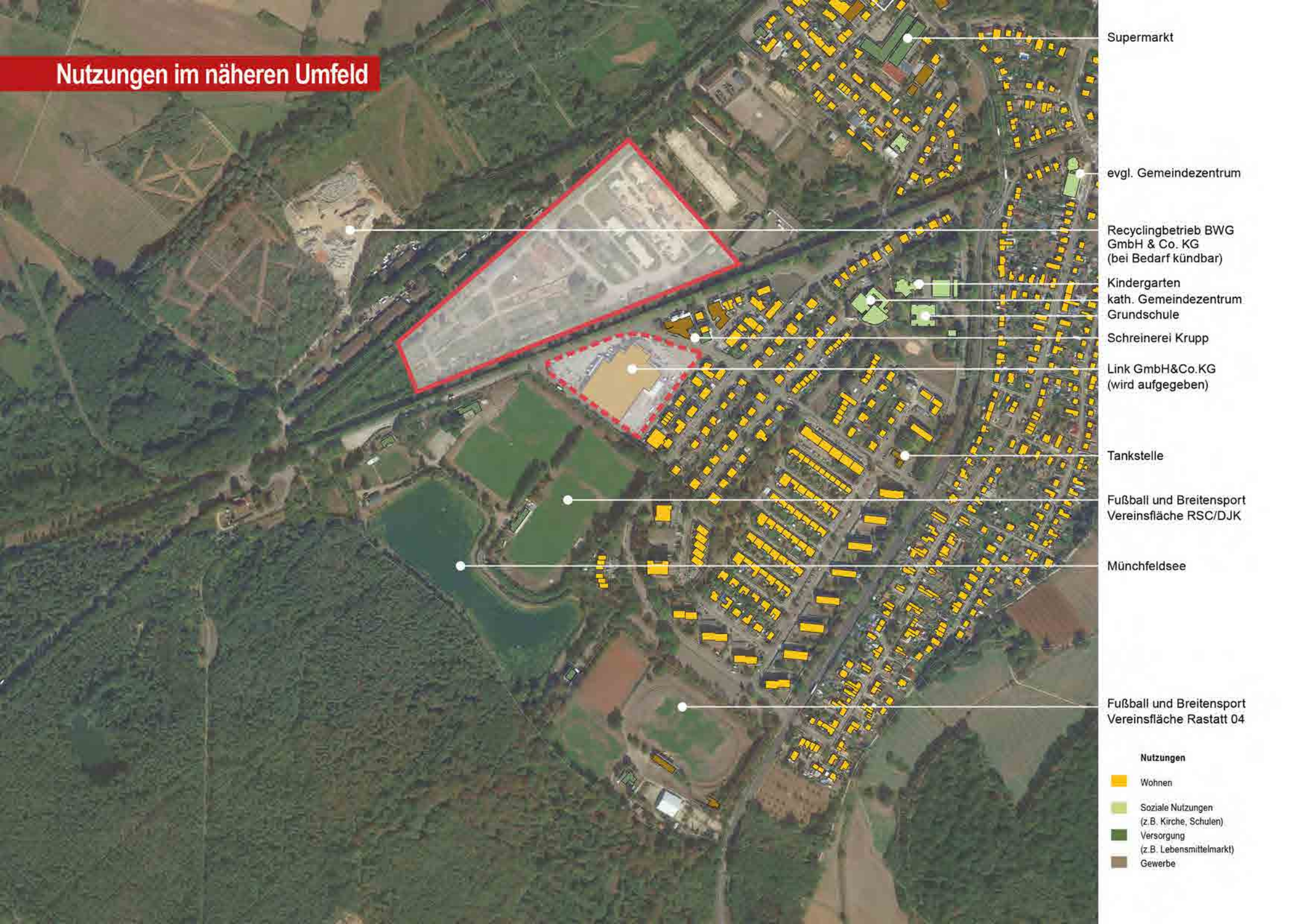
- Bei der angebotenen Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände und damit um ein vorbildliches Beispiel für Flächenrecycling. **Der Standort stellt somit einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch dar.**

### ANHANG

- Baugrunduntersuchung (Anhang I.1a)
- Fachgutachterliche Stellungnahme Boden (Anhang I.1b)
- Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung (Anhang I.2)
- PFC-Untersuchungsergebnisse der benachbarten Fläche „Am Münchfeldsee“ (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
- Fußball und Breitensport Vereinsfläche RSC/DJK
- 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** sowie der in etwa 200 m Entfernung befindliche **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 200m) 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

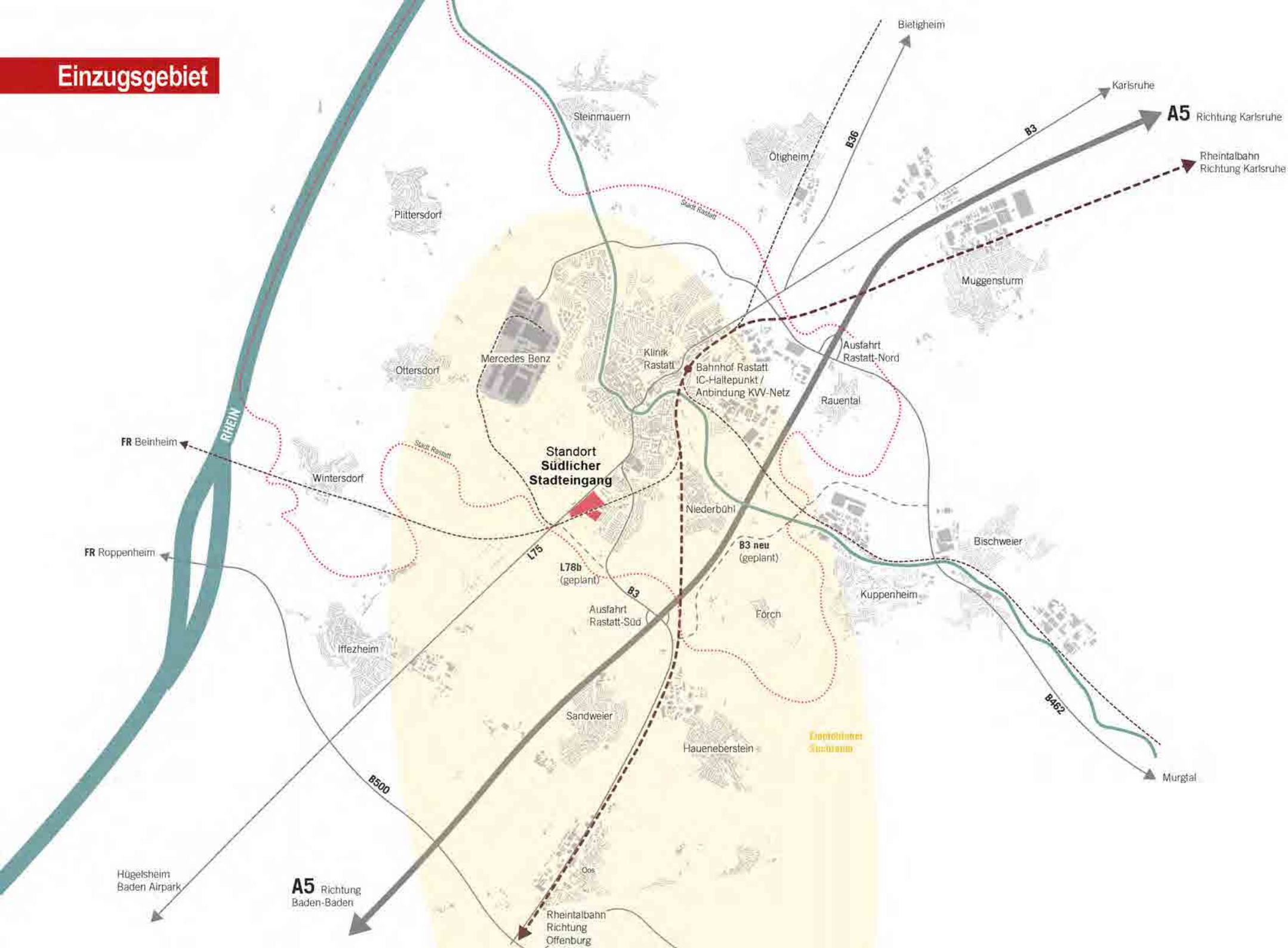
- Die Verkehrsabwicklung der mit dem geplanten Klinikumstandort entstehenden Verkehre erfolgt maßgeblich von Süden her über die geplante Südquerspange sowie die Kehler Straße (L 75). Hier finden sich im weiteren Umfeld der Straßen keine bestehenden Wohnnutzungen, die von den zusätzlichen Verkehren betroffen sein werden.  
  
Die Pegelzunahmen aus dem zusätzlichen Klinikumsverkehr liegen im schutzbedürftigen Umfeld des Plangebietes bei weniger als 0,5 dB(A). **Aus schalltechnischer Sicht werden keine Maßnahmen zur Kompensation der auftretenden Pegelerhöhungen erforderlich.**
- Ein **Lärmkonflikt** zwischen auftretendem Fluglärm durch **Rettingshubschrauber** und umliegender bestehender und geplanter Wohnbebauung **lässt sich durch eine Standortwahl im Dachbereich der Gebäude im Süden 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.

- 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



H Merzeau

L75

H optionale Haltestelle Klinikum

Buslinie RB 234  
Bahnhof Rastatt - Baden-Airpark

Radweg  
Rastatt - Rheinmünster

S mögliche S-Bahn Haltestelle

B3

H Zum Rohngraben

H Donaustraße

H Münchfeldsiedlung

H Münchfeld

H Stadionstraße

Buslinie RB 212  
Bahnhof Rastatt -  
Baden-Baden/ Bahnhof Oos

L78b Querspange  
(geplante Umfahrung)

Radweg  
Iffezheim-Raental

Radweg  
Rastatt-Baden-Baden

AS Rastatt Süd 1,5 km  
Baden-Baden 12 km





### 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 werden über die Kehler Straße (L75) **optimal erschlossen**. Über die Quartiersstraße der benachbarten Wohnbauentwicklung ist eine weitere Erschließungsmöglichkeit gegeben. Mit dem Bau der zukünftigen Südquerspange (L78b) ist der Standort auf kurzer Strecke an die B3 bzw. an die Anschlussstelle „Rastatt-Süd“ (A5) angebunden, eine Durchfahrung von Siedlungsreichen wird dabei vermieden. **Redundanzen für den Rettungsdienst sind damit gegeben.**
- Die Buslinie 234 (Haltestelle Rastatt - Merzeau) und die Schnellbuslinie X34 stellen eine direkte Verbindung zum Bahnhof Rastatt und Baden-Airpark her. **Ein neuer Halt unmittelbar am Klinikum kann eingerichtet werden.** Die Linie 212, die eine Verbindung zwischen dem Bahnhof Rastatt, Sandweier und Baden-Baden / Bahnhof Oos bereitstellt, wird im Münchfeld (Haltestelle Rastatt - Stadionstraße) erreicht.
- 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.
- Ein 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 die **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. Eine vorhandene Mittelspannungsringleitung kann bei Bedarf genutzt werden oder wird ebenfalls im Vorfeld 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.1a)
- Ausbau FTTH-Netz der Telekom (Anhang H.2)







## 07 Beschaffungskosten

### Kriterium 7.1

#### Einheitspreis pro Quadratmeter - Wirtschaftlichkeit

- **150 €/m<sup>2</sup>** (einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträge) für die primäre Kliniknutzung auf der angebotenen Hauptfläche.
- **250 €/m<sup>2</sup>** für potentielle Erweiterungsfläche Firma Link GmbH & Co. KG.
- Für evtl. höherwertige Nutzungen (beispielsweise „Wohnen“) 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).
- Evtl. - aufgrund von Bodenverunreinigungen zugestandene - Haftungsübernahmen der BImA gegenüber der Stadt Rastatt werden an das KMB weitergegeben.

### 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
- ✓ Prominente Lage am südlichen Stadteingang
- ✓ 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
- ✓ Tragfähiger Baugrund für eine mehrgeschossige Bebauung
- ✓ Außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- ✓ Integration in städtebauliches Entwicklungskonzept

# 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) - BlmA
- C.2 Absichtserklärung (LOI) - Fa. Link GmbH & Co. KG  
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.1b Mögliche Verlegung des Regen- und Abwasserkanal
- H.2 Ausbau FTTH-Netz der Telekom
- H.3 Übersicht Verlauf Hochspannungsleitung

### **I Baugrunduntersuchung**

- I.1a-c Aussagen zu Tragfähigkeit, Grundwasserhaushalt, Altlastenkontamination und archäologischen Funden für das Grundstück oder für Teilflächen des Grundstücks
- I.2 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung
- I.3 PFC-Untersuchungsergebnisse der benachbarten Fläche „Am Münchfeldsee“
- 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







Herausgeber und Bewerber  
Stadt Rastatt  
Marktplatz 1  
76437 Rastatt  
Telefon 07222 / 972-0  
Fax 07222 / 972-1008  
E-Mail [stadt@rastatt.de](mailto: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](mailto:info@astoc.de)  
[www.astoc.de](http://www.astoc.de)



