

Stuttgart, 05.09.2022

## Mehrfachbeauftragung für ein Wohn- und Pflegequartier für Senioren in der Arthurstraße in Stuttgart-Rohr

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	27.09.2022
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	27.09.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	04.10.2022

### Beschlussantrag

1. Der Durchführung der Mehrfachbeauftragung für ein Wohn- und Pflegequartier für Senioren in der Arthurstraße in Stuttgart-Rohr wird zugestimmt und die Preisrichter aus dem Ratsgremium werden benannt.
2. Dem Entwurf des Auslobungstextes vom 17. August 2022 (Anlage 1) wird zugestimmt.

### Begründung

Das Wettbewerbsgebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Feierabendheims, einem Alters- und Pflegeheim der Diakonissenanstalt Stuttgart, in der Arthurstraße in Stuttgart-Rohr. Es liegt am südlichen Bbauungsrand des Stadtteils Stuttgart-Rohr nahe der Gemarkungs- bzw. Stadtgrenze zur Autobahn A8 hin. Es wird begrenzt durch die Arthurstraße im Westen, Wohnbebauung im Norden und Süden entlang der Reinbeckstraße und durch Flächen des Stadtparks Rohr sowie privaten Gärten im Osten. Von Westen nach Osten weist das Plangebiet ein starkes Gefälle von bis zu 18% auf.

Das Grundstück besteht aus den beiden Flurstücken 196 und 196/1. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden jedoch Teilflächen für den Ausbau der Arthurstraße, sowie für den Dreibrunnenweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Insgesamt umfasst das Wettbewerbsgebiet ca. 11.500 m<sup>2</sup>.

Im Wettbewerbsgebiet befindet sich derzeit ein Gebäudekomplex, der bis Ende 2021 als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde. Der im Jahr 1967 errichtete Gebäudekomplex ist in einem sehr mangelhaften Zustand und soll daher abgebrochen werden.

Der Vorhabenträger, die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH, beabsichtigt, auf der Fläche ein neues Wohnquartier mit differenzierten Angeboten für ältere Menschen umzusetzen, welches einen Anteil des aktuellen und prognostizierten Pflegebedarfs in Stuttgart abdecken würde.

Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung soll als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250) herangezogen werden. Es ist geplant, das Pflegeheim und das pflegenahes Wohnen als Gemeinbedarfsfläche und das betreute Seniorenwohnen und Servicewohnen als Sondergebiet im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem soll die vorhandene Grün- und Baumstruktur planungsrechtlich gesichert werden und ebenso eine von Bebauung frei zu haltende Frischluftschneise, die als (noch herzustellende) öffentliche Grün- und Wegeverbindung zum Rohrer Park ausgewiesen werden soll.

Die vom Vorhabenträger beauftragte und mit der Stadt abgestimmte Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass das Pflegeheim aufgrund der Topografie am besten im nordwestlichen Grundstücksbereich verortet werden sollte. Bei einer städtebaulich entsprechend überzeugenden Lösung kann von der Verortung abgewichen werden. Der mittige Grünzug (Frischluftschneise und Wegeverbindung) ist jedoch zwingend erforderlich ebenso der östliche zu erhaltende Baumbestand.

Qualifiziertes Planungsrecht liegt nur in kleinen Teilen des Wettbewerbsgebiets vor. Um die gewünschte Neubebauung umsetzen zu können, muss das geltende Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geändert werden. Dazu wurde am 22. März 2016 der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Arthurstraße/Dreibrunnenweg (Vai 250) gefasst. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dar. Ein Teil der Fläche soll deshalb mit dem neuen Planungsrecht als Gemeinbedarf gesichert werden. Für den Bereich der Sondernutzung (betreutes Seniorenwohnen und Servicewohnen) ist eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Ausgelobt wird die Mehrfachbeauftragung durch die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH, die zugleich die Erbbauberechtigte ist. Die Grundstücke sind im Eigentum der Pfarreistiftung der Evangelischen Landeskirche in Württemberg.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Mehrfachbeauftragung werden von der FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH getragen.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate T, SOS, SI, WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Entwurf der Auslobung - Vorabzug
2. Luftbild
3. Lageplan Nutzungskonzept

<Anlagen>