Stadt Reutlingen 61-4 Gz.: Bö		**22/056/02**		16.11.2022
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BVUA	06.12.2022	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	13.12.2022	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussvorlage
Bebauungsplan „Emil-Adolff-Straße/Schieferstraße“, Gemarkung/ Flur Reutlingen - Weiterführung des Verfahrens auf Basis des Wettbewerbsergebnisses vom 12.10.2022

Bezugsdrucksachen
20/056/01, 22/056/01

Beschlussvorschlag

Im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Entwicklungskonzept Emil-Adolff-Straße“ wird der in der Anlage beigefügte Beitrag (1004, 1. Rang) als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Begründung

1. Sachverhalt

Ausgangspunkt für die Beschlussfassung ist die im Mai 2020 veranlasste Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans „Emil-Adolff-Straße/ Schieferstraße“ mit paralleler Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs.
Das im Februar 2021 tagende Preisgericht prämierte neben drei Anerkennungen ebenfalls drei Wettbewerbsbeiträge jeweils mit einem 2. Platz. Das Preisgericht empfahl daraufhin eine Überarbeitung der folgenden prämierten Arbeiten:

1. Günter Hermann Architekten, Stuttgart mit Siegmund und Winz Landschaftsarchitekten PartGmbB, Balingen (1004)
2. Schwille+ Architektenpartnerschaft mbB, Reutlingen mit frei raum concept, Sinz-Beerstecher + Böpple PartGmbH, Rottenburg (1014)
3. arch22 | bogenrieder crumbach kugel, Stuttgart mit Frank Roser Landschaftsarchitekten, Ostfildern (1016).

Für Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten wurden insbesondere die folgenden, im neu gefassten Auslobungstext fixierten Kriterien, angewendet:

- Qualität des städtebaulichen, freiräumlichen sowie architektonischen und gestalterischen Konzepts
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Lebenszykluskosten)
- Qualität der Verkehrserschließung (wie Fuß- und Radwegeverbindungen) und des Verkehrsflusses.

In der Sitzung des Preisgerichts am 12.10.2022 wurde nun die Arbeit 1004 mit dem 1. Rang ausgezeichnet und wie nachfolgend von der Jury bewertet:

2. Bewertung des Preisgerichts zum Entwurfskonzept - Arbeit 1004

Städtebauliches Konzept: Das Projekt fügt sich gut in den städtebaulichen Kontext ein, indem es die bestehende historische Wand integriert, die Verbindung in Nord-Südrichtung nahezu verkehrsfrei aufwertet und eine ebenerdige Durchwegung im Westen des Projektes vorsieht, die im Norden sinnfällig aus der dort neu geschaffenen Passage zu einem Eingang führt.

Freiraum: Die Lage der vorgeschlagen Erschließungsfuge ist nachvollziehbar und im Norden konsequent in der geplanten Mall aufgenommen. Der Eingang zur Passage im Süden an der Emil-Adolf-Straße ist nur wenig akzentuiert. Hier wäre eine bessere Ablesbarkeit im Stadtraum wünschenswert gewesen. Für eine konsequente Fortführung der Achse nach Süden zum zukünftigen Standort des Decathlon müsste auch dort die Entree-Situation herausgearbeitet werden. Ebenso werden an dieser Stelle eine Akzentuierung zur Querung der Straße als nicht ausreichend betrachtet.
Grundsätzlich werden die Vorschläge der Verfasser zur Aufwertung des Straßenraums der Emil-Adolf-Straße begrüßt und lassen einen attraktiven Stadtraum erwarten. Die Anordnung der Stellplätze an der Zugangssituation ist nicht schlüssig und sollte überdacht werden. Wünschenswert wären an dieser Stelle die Platzierung von Fahrradstellplätzen auch als Zeichen für die Erkennbarkeit der neuen Mobilität.
Der Umgang mit dem nördlichen Freiraum, von den Verfassern als „Grüne Fuge“ bezeichnete Fläche erfüllt nicht vollumfänglich die gewünschten Anforderungen. Die Anbindung an die geplante Mall ist hier angemessen und lässt gut nutzbare Qualitäten erwarten. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn die Verfasser die Potentiale der Freiraumqualität stärker herausgearbeitet hätten. Vorstellbar sind hier ggf. auch Fassadenbegrünungen, die die Aufheizung der Fassaden im engen Stadtraum reduzieren würden. Die östliche Freiraumfuge ist richtig gesetzt und stärkt die Verbindung zwischen Echazufer und den zukünftigen Entwicklungsflächen zum Wagner-Buckel als wichtige übergeordnete Grünverbindung.
Die Breite der Grünfuge zum Bestandsgebäude des Ideenteils ist hier an der unteren Grenze. Wünschenswert wäre etwas mehr Freiraum für eine qualitätsvolle Entwicklung gewesen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Umgang mit dem entstehenden Oberflächenwasser werden begrüßt und als geeignete Konzeption betrachtet, sowohl in Bezug auf die Retention sowie zur Ableitung der Wassermengen bei Starkregenereignissen in den zukünftigen Retentionsraum der Echazaue.

Architektonisches und gestalterisches Konzept: Das Projekt bietet eine klare und verständliche Orientierung.
Der Grundriss UG: Zentraler Orientierungspunkt ist eine Halle (Mall), die im EG gut erkennbar für Verkehrsteilnehmer und Parkende ist; ausgebildet als zentraler Windfang und umgeben von vielen Fahrradstellplätzen.
Dies ist im EG das städtebaulich verbindende Element. Die Erkennbarkeit wird auch gut mir einer großen Bogenöffnung in der Bestandswand thematisiert. Auf der Ebene der Märkte im 1. OG schafft die Mall ausreichend Platz für die Ankunftsorte von Rolltreppen und Aufzügen. Die Grundrisse der Märkte sind gut organisiert, wobei deren Anlieferung überarbeitet werden muss, insbesondere wegen langer Rückwärtsfahrten.
Baukörperlich würde man der Mall eine starke Aktivierung wünschen (Fassade und Dachlandschaft, Korngröße). Neben der konzeptionellen Klarheit überzeugt auch die sensible Interpretation der Bestandsfassade.

Raumprogramm: Das Raumprogramm ist gut umgesetzt, wobei die Lage der Personalräume beim Edeka überprüft werden soll. Weiterhin wird angeregt, das Angebot an Fahrradstellplätzen im Bereich des im Südosten gelegenen Windfangs zu erhöhen.

Nachhaltigkeit: Aspekte der Nachhaltigkeit werden adressiert durch die Integration der Bestandsfassade, die Fortsetzung deren Materialität mit Tonbaustoffen, die Nutzung von

Baumaterialien mit Recyclinganteil, PV-Anlagen mit extensiver Begrünung, Grauwassernutzung und Regenwasserversickerung.

Qualität der Verkehrserschließung: Die Funktionalität der Warenanlieferung ist zu überprüfen. Die Lage der Garagenzufahrt im Südosten an der Emil-Adolff-Straße ist gut, jedoch sollten die Rückstauzonen für den von Westen kommenden Verkehr überprüft werden. Die Übersichtlichkeit des ruhenden Verkehrs überzeugt.

Resümee: Die Arbeit hat einen hohen Durcharbeitungsgrad, bei der die städtebaulichen Verknüpfungen, die Klarheit von Diagramm und Orientierung und die feinfühlige Antwort der Fassaden auf den Kontext überzeugen.

3. Weiteres Vorgehen/ Ausblick

Die Wettbewerbsarbeiten werden mit dem Beschluss des Gemeinderats im Foyer des Rathauses Reutlingen ausgestellt.

Mit Bezug auf den v.g. Protokollauszug empfiehlt das Preisgericht in seiner Bewertung vor Fortsetzung der Bauleitplanung die Prüfung und Konkretisierung u.a. folgender Aspekte:

- stärkere Akzentuierung des östlichen Eingangsbereichs zur Passage (Adressbildung), ggf. in Verbindung mit deutlicherer Gliederung der Dachlandschaft
- Strukturierung der Straßenquerung zwischen den Marktstandorten nördlich und südlich der Emil-Adolff-Straße
- Unterbringung von Fahrrad- statt Pkw-Stellplätzen im v.g. Eingangsbereich („neue Mobilität“)
- Verlegung bzw. Neuorganisation von Pkw-Stellplätzen im Eingangsbereich der Parkebene (Gefahr des Rückstaus beim Ein- und Ausparken)
- deutliche Verkürzung der Anlieferzonen (Rückwärtsfahrten mit Lastzügen über Rampen nicht möglich) und Aufwertung des Freiraums („Grünfuge“) zum ehemaligen Möbelhaus.

Vor dem Hintergrund, dass der im Entwurf vorgeschlagene Wegfall einer Fahr- bzw. Busspur den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Busspuren Emil-Adolff-Straße“ von 9/1996 widerspricht und zudem die jeweiligen Linksabbiegerspuren einen zu geringen Aufstellraum bieten, sollte die Verkehrsuntersuchung von 7/2019 dringend aktualisiert werden.

Auf Grundlage des nach diesen Vorgaben überarbeiteten städtebaulichen Konzepts 1004 wird das Bebauungsplanverfahren weitergeführt und die Entwurfsfassung ausgearbeitet. Im Rahmen des damit verbundenen Auslegungsbeschlusses erhält auch die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über die Planungen zu informieren.

gez.

Stefan Dvorak

Anlagen

1. Arbeit 1004 – 1. Rang
2. Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 12.10.2022