

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: Bö		22/056/01		20.04.2022
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	05.05.2022	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	24.05.2022	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan „Emil-Adolff-Straße/Schieferstraße“, Gemarkung/ Flur Reutlingen - Auslobung zur Überarbeitung der Preisträgerarbeiten zum städtebaulichen Wettbewerb				
Bezugsdrucksache 20/056/01				

Beschlussvorschlag

Es wird eine Überarbeitungsphase der Preisträgerarbeiten zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil entsprechend der Anlage 1 durchgeführt. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs bilden die Grundlage für den Bebauungsplan.

Begründung

Ausgangspunkt der bevorstehenden Beschlussfassung (GR-Drs 20/056/01) ist die im Mai 2020 veranlasste Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans „Emil-Adolff-Straße/Schieferstraße“ mit paralleler Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Gleichzeitig stellte die Stadt den Antrag, den Regionalplan Neckar-Alb zugunsten der beabsichtigten Einzelhandels-Agglomeration, künftig bestehend aus Sportartikel- und Lebensmittelmärkten, fortzuschreiben.

Kernpunkt der Überlegungen ist die Verlagerung des Vollsortimenters EDEKA sowie des Discounters Lidl auf das Grundstück des ehemaligen Baumarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von 6.000 m². Dies entspricht einer Erweiterung von ca. 1.500 m² VK für den Lebensmittelhandel, bedeutet für den rund fünf Hektar umfassenden Standort jedoch eine Reduzierung von rund 2.500 m² VK gegenüber der ursprünglichen Handelsfläche inklusive Bauhaus.

Im Februar 2021 tagte das Preisgericht zu dem von der Stadt Reutlingen und die Grundstückseigentümersin gemeinsam nach der Richtlinie für Planungswettbewerben (RPW 2013) ausgelobten „Realisierungswettbewerb Entwicklungskonzept Emil-Adolff-Straße“. Insgesamt war über 16 eingereichte Arbeiten zu entscheiden, von denen schließlich drei Wettbewerbsbeiträge jeweils mit einem 2. Platz prämiert wurden und drei weitere Teilnehmer jeweils eine Anerkennung erhielten. Angesichts dieses Wettbewerbsergebnisses empfahl das Preisgericht eine Überarbeitung der (in Anlage 2 beurteilten) prämierten drei Arbeiten in enger Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Jener Empfehlung des Preisgerichts folgend, wurde der Auslobungstext für die kommende Überarbeitung der Wettbewerbsbeiträge mittlerweile konkretisiert und dabei stärker auf einen innerstädtischen Einkaufsstandort fokussiert.

So folgt insbesondere die Parkierung künftig streng dem Prinzip der Stapelung: Stellplätze werden flächensparend unter oder auf dem Gebäudekomplex bereitgestellt, Parken und

Einkaufen organisieren sich kompakt in klarer räumlicher und funktionaler Einheit. Während an der für die beiden Märkte fixierten Zahl von 300 Stellplätzen zzgl. 25 für Mitarbeiter festgehalten werden kann, profitierten Kubatur und Adressbildung von einer dem Ort entsprechenden Höhenentwicklung.

Veränderte Anforderungen ergeben sich hingegen in Gestalt des Wettbewerbsgebiets, dessen Umgriff einerseits auf das ehemalige Baumarkt-Grundstück reduziert wurde. Andererseits soll in einem Ideenteil der Fortbestand des Gebäudes Nr. 14 dargestellt werden, was voraussichtlich die Herstellung von 137 zusätzlichen Pkw-Stellplätzen erfordert.

Für den Städtebau wichtig verbleiben im Sinne des neuen Gebietszuschnitts die Wahrung einer guten Vernetzung mit dem Umfeld (u.a. Fuß-/ Radwegeverbindungen, Grünzüge, Übergang Emil-Adolff-Straße) sowie die Berücksichtigung des mittlerweile denkmalgeschützten Schieferberg-Stollens. Die stadtbildprägende Ziegelfassade soll bestehen bleiben und in die Neuplanung integriert werden. Ebenso ist die Ausbildung einer öffentlichen Adresse für die neu geplanten Märkte wichtig.

In Auswertung des bisherigen Wettbewerbsverfahrens wurden die städtebaulichen Anforderungen gemeinsam nochmals qualitativ präzisiert und im beiliegenden Auslobungstext (Anlage 1) zusammengefasst. Die Grundstückseigentümerin wird in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen auf dieser Grundlage die drei Preisträger zu einer wettbewerblichen Überarbeitungsphase auffordern.

gez.

Dvorak

Anlagen

1. Auslobungstext vom 12.04.2022
2. Protokoll der Preisgerichtssitzung (nicht öffentlich)