

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0671/2026

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja **Fundstelle:**
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	24.03.2026	öffentlich	Information

Betreff: Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Bartholomäus-Weltz-Straße
hier: Information über die Sitzung des Gestaltungsbeirates am 11.02.2026

Referenzvorlagen 0643/2021, 1006/2022

Information

Der ASBV erhält Informationen über die Sitzung des Gestaltungsbeirats vom 11. Februar 2026 zur Planung für das Gebäude Ecke Bartholomäus-Weltz-Platz / Bartholomäus-Weltz-Straße

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Süd, östlich des Bartholomäus-Weltz-Platzes. Es umfasst einen Teil des Grundstücks 1621/1, die Größe beträgt ca. 2.000 m². Baulicher Bestand sind eine Kindertagesstätte und Hort mit zugehörigen Außenanlagen. Die Gebäude stehen mittlerweile leer und sollen rückgebaut werden. Planungsgegenstand ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Planung bisher (siehe unten):

Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat in mehreren Sitzungen am 22.05.2019, 01.07.2020 und 17.02.2021 vorgestellt. Auch der ASBV und der Stadtrat waren in 2021 und 2022 mit dem Projekt befasst. Die zunächst vorgesehene Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da sich in den Gremien keine Mehrheit fand. Seinerzeit wurde die Projektidee verfolgt, die Zeile am Bartholomäus-Weltz-Platz zu verlängern. Zur Bartholomäus-Weltz-Straße sollte nach Entfall der Kita erneut eine Raumkante entstehen. Hierbei wurde die Flucht des historischen „Schererstiftes“ im Norden aufgenommen. Der Blockrand sollte überwiegend geschlossen werden. Insgesamt 15 Wohnungen waren in zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen.



Abb.1 Lageplan, Ansichten, Januar 2022

Neue Planung (siehe Anlage):

Vorgesehen ist eine Wohnnutzung. Angedacht ist nur noch ein Mehrfamilienhaus mit ca. 7 Wohnungen.

Die geplante Bebauung stellt eine Verlängerung der bestehenden Zeilenstruktur am Bartholomäus-Weltz-Platz dar. Der Baukörper ist auf einem klar ausgebildeten Sockel organisiert und erhält darüber zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit Kniestock und Gauben. First- und Traufhöhe entsprechend der der benachbarten Gebäude. In Anlehnung an die Nachbarbebauung wurde eine Walmdachform gewählt, die den Eckabschluss der Zeilenstruktur bildet.

Zur Bartholomäus-Weltz-Straße und zum Bartholomäus-Weltz-Platz sind Dachgauben vorgesehen, die sich in ihrer Höhe an den Nachbarn orientieren. Das geplante Gebäude fasst die Ecke räumlich und trägt so zur städtebaulichen Ordnung und Platzbildung bei. Die Fassadengliederung, die Dachgestaltung und die Farbgebung wurden zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht genau definiert. Erste Studien wurden jedoch vorgelegt.

Eine großzügige Freifläche im Nordosten ergänzt das Ensemble und schafft einen qualitätsvollen Übergang zwischen neuer Bebauung und dem Schererstift. Die Freifläche im Süden entspricht der Denkmalzone für den ehemaligen Stadtgraben. Das Grundstück wird von einer ca. 1,40 m hohen Mauer eingefasst.

Es ist zum Teil eine oberirdische Parkierung vorgesehen, andere Teile des ruhenden Verkehrs werden in das Sockelgeschoss des Gebäudes integriert. Die Zufahrt erfolgt von der Bartholomäus-Weltz-Straße aus.

Rahmenbedingungen, zu berücksichtigende Normen

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 053 Gailergasse. Dieser setzt für das in Rede stehende Areal ein allgemeines Wohngebiet fest. In Fortsetzung zu den Gebäuden entlang des Bartholomäus-Weltz-Platz wurde ein Baufenster festgesetzt, welches durch den neuen Baukörper auch eingehalten wird. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise. Verschiedene Bäume sind zum Erhalt vorgesehen. Der in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommene geschützte Landschaftsbestandteil (eine Linde) ist nicht mehr existent.

Die zum Bartholomäus-Weltz-Platz gerichtete Vorgartenzone, im ehemaligen Stadtgrabenbereich, ist Teil der Denkmalzone Stadtbefestigung Speyer und des Stadtdenkmals. Bis in die 50er Jahre befand sich hier auch der „Falkenturm“. Reste könnten sich noch im Untergrund befinden. Die gesamte Innenstadt Speyers ist Grabungsschutzgebiet.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Kleine Gailergasse 3 (Ehm. Schererstift). Südwestlich liegt die Gedächtniskirche und das Gebäude Bartholomäus-Weltz-Straße 5 (Sparkasse). Auch in der Marienstraße und in der Schwerdstraße befinden sich Kulturdenkmäler.

Einschätzung des Gestaltungsbeirats

Der Gestaltungsbeirat bezeichnete den Entwurf als gelungen und lobte insbesondere die Reduzierung des Bauvolumens im Vergleich zu den Vorgängerentwürfen. Auch die großzügige Freifläche zwischen Neubau und Schererstift wurde positiv hervorgehoben. Der Gestaltungsbeirat betonte, dass damit eine angemessene Dichte in Bezug auf Baumasse, aber auch in Bezug auf die Grundstücksnutzung mit Parkierung und Nebenanlagen erreicht wurde. Die Studien zu Geschosshöhen und Fassadengliederung sind nachvollziehbar.

Es wurde empfohlen, die Freianlagenplanung als qualifizierten Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten, um die gewonnene Freifläche für beide Häuser als gemeinschaftlich genutzte Fläche aufzuwerten. Dabei ist die vorhandene Baubsubstanz zu erhalten. Derzeit trennt die Rampe zum Tiefhof die Gartenfläche vom Wohngebäude. Hier ist eine Lösung zu finden.

Hinsichtlich der Gestaltung regte der Beirat zudem eine Gliederung der Gauben an. Eine Wiedervorlage des Entwurfs wurde durch den Gestaltungsbeirat nicht erbeten.

Einschätzung der Stadtverwaltung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung begrüßt ebenfalls diesen Entwurf und die Rückführung auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Er stellt eine ruhige unaufgeregte Lösung für die städtebauliche Situation dar. Die großzügige Freifläche entspricht der historischen Situation der Freifläche vor der Villa. Positiv wird auch die Blickbeziehung zum Schererstift und hier insbesondere zum Turm beurteilt.

Da der Entwurf mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt, ergibt sich daraus grundsätzlich ein Anspruch auf eine Baugenehmigung. Eine Änderung des Bebauungsplans muss nicht vorgenommen werden. Demgemäß sind keine Beschlüsse durch die Gremien erforderlich. Alles Weitere kann im Zuge des Bauantragverfahrens geklärt werden. Hierzu gehören die Fassaden- und die Dachgestaltung sowie der Freiflächenplan mit der Stellplatzanordnung.

Anlagen:

- Planung AGP Generalplaner GmbH, Architrav Architekten Böttcher-Post PartGmbH, 11.02.2026
- Protokoll des Gestaltungsbeirats am 11.02.2026

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.