

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0916/2026

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

Haushaltswirksamkeit: ☒ nein ☐ ja, bei
Investitionskosten: ☐ nein ☐ ja
Drittmittel: ☐ nein ☐ ja
Folgekosten/laufender Unterhalt: ☐ nein ☐ ja
Im laufenden Haushalt eingeplant: ☐ nein ☐ ja
Betroffene Nachhaltigkeitsziele: ☐ ja ☐ ja ☐ ja ☐ ja ☐ ja



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	29.09.2026	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	01.10.2026	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Anbau an die "Villa Erlus"
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 D Alte Ziegelei

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat stimmt für die vorgelegte Planung für einen Anbau an die Villa Erlus einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ gemäß § 31 Abs.2 BauGB zu.

Begründung:

Ausgangssituation

Die Eigentümer der Villa Erlus planen, insbesondere zur Erweiterung der dort ansässigen Coworking-Firma, einen Anbau an die ehemalige Direktorenvilla und die Gestaltung der derzeit brachliegenden Freifläche.

Das neue Gebäude soll sich im Nordwesten der Villa befinden. An selber Stelle befand sich bereits früher ein Anbau mit ca. 6,5 m Höhe. Der neue Erweiterungsbau ist mit zwei Vollgeschossen und einem Souterrain geplant. Die Gesamthöhe beträgt 9,0 m.

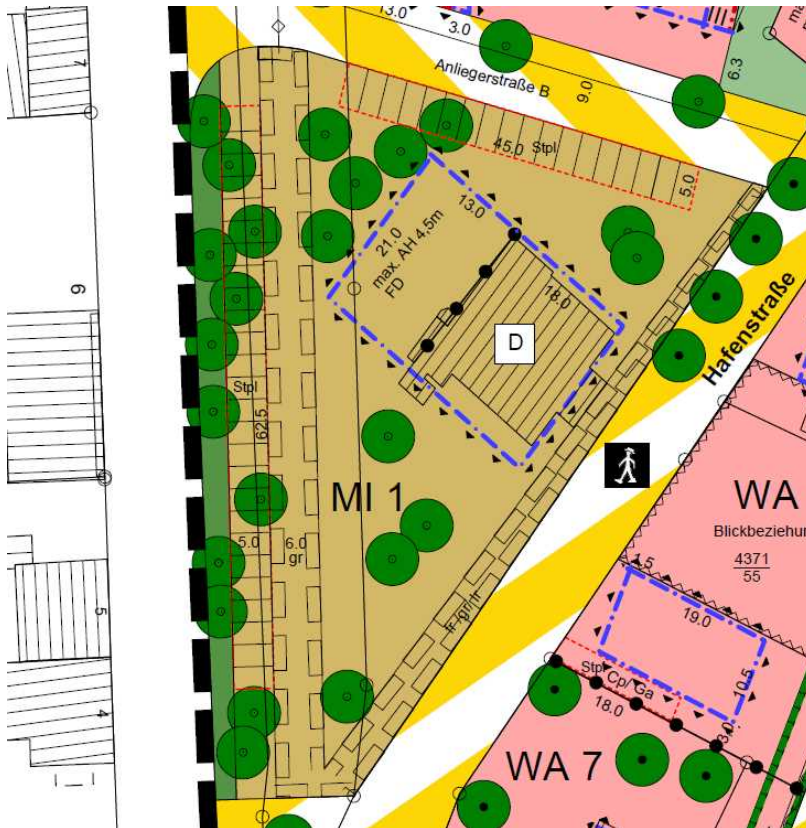
Die überbaute Fläche des Anbaus ergibt ca. 209 m².

Die BGF beträgt rund 625 m². Für den Neubau ist eine Holzbauweise angedacht. Alle Fassaden der denkmalgeschützten Villa bleiben erhalten. Zwischen Alt- und Neubau ist als verbindendes Element ein Baukörper in Form einer „Glasfuge“ vorgesehen. Als zukünftige Nutzung ist Coworking und Gastronomie geplant.

Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 019D „Alte Ziegelei“. Dieser enthält bereits Festsetzungen für den Anbau:

- Baufenster: 21,0m x 13,0m (273 m²)
- Geschossigkeit: 1-Geschossig
- max. Attikahöhe: 4,5m
- Dachform: Flachdach



Der geplante Erweiterungsbau überschreitet das Baufenster nach Nordwesten hin um 2,40 m, nutzt das Baufenster nach Süden jedoch nicht voll aus, so dass der Turm der Villa nach Süden hin freigestellt ist.

Die festgesetzte Attikahöhe von 4,50 m aus dem Bebauungsplan ist um 4,50 m überschritten, liegt jedoch noch unter der Traufhöhe der historischen Villa (10,67 m).

Die Freiflächen um die Villa bleiben erhalten. Die Villa behält ihre städtebauliche Bedeutung als Solitär.

Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats

Die Planungsabsichten wurden bereits in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 11.02.2026 behandelt. In der Sitzung des ASBV am 24.03.2026 wurde eine Überarbeitung der Planung angekündigt. Die zuständigen Denkmalpflegebehörden sind bereits in den Planungsprozess eingebunden und begleiten das Vorhaben in der Vorberatung positiv.

Der nun vorliegende Entwurf wurde auf Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die Anregungen zur Verkleinerung des Fußabdrucks des Anbaus sowie zur besseren Ausformulierung der Glasfuge aufgenommen. Die Grundfläche des Anbaus wurde von 223 m² auf 209 m² (um 14 m²) reduziert.

Der Turm wird – wie vom Gestaltungsbeirat empfohlen – nicht umschlossen. Das geplante Flachdach wurde vom Gestaltungsbeirat grundsätzlich befürwortet und ist auch im aktuellen Entwurf weiterhin vorgesehen. Die Gebäudehöhe bleibt unterhalb der Traufhöhe. In Verbindung mit der Reduzierung des Fußabdrucks wird die Höhe vom Gestaltungsbeirat als städtebaulich verträglich angesehen. Durch die geplante, ruhige Fassadenstruktur soll eine gestalterische Konkurrenz zum historischen Altbau vermieden werden. Die vom Gestaltungsbeirat angeregte gastronomische Nutzung ist sowohl im Souterrain als auch im Erdgeschoss grundsätzlich möglich. Die Geländeanbindung an die Gebäudesockelzone erfolgt über den Tiefhof.

Nicht übernommen wurde die Anregung, das Baufenster vollständig einzuhalten. Allerdings wurde die Überschreitung der Baulinie nach Nordwesten gegenüber dem Vorgängerentwurf um einen Meter reduziert (von 3,40 m auf 2,40 m). Auch die Fuge wurde weiter eingerückt. Hinsichtlich der Materialien, die im Rahmen der Freiflächengestaltung zum Einsatz kommen sollen, besteht noch weiterer Abstimmungs- und Diskussionsbedarf.

Erforderliche Befreiungen und weiteres Vorgehen

Es wird darauf hingewiesen, dass Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich hinsichtlich der teilweisen Überschreitung des festgesetzten Baufensters sowie der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe erforderlich sind. Aus Sicht der Verwaltung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter städtebaulichen Gründen ist eine Befreiung vertretbar. Die Interessen der Nachbarn sind nicht betroffen. Einer Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB kann unter stadtplanerischen Gesichtspunkten zugestimmt werden.

Alle weiteren Aspekte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären und mit den zuständigen Denkmalpflegebehörden abzustimmen.

Auch wenn die Zuständigkeit für die Erteilung von Befreiungen im Rahmen eines Bauantrags in der Regel bei der Bauaufsichtsbehörde liegt, soll das Vorhaben aufgrund seiner hohen städtebaulichen Bedeutung im ASBV vorgestellt und beraten werden.

Vor der Beratung im ASBV soll zudem eine Ortsbegehung mit den Planern am 18.09.2026 stattfinden. Dabei besteht die Möglichkeit, sich vor Ort ein Bild von der Bestandssituation und den geplanten baulichen Veränderungen zu machen sowie offene Fragen unmittelbar mit den Planern und den zuständigen Verwaltungsmitarbeitenden zu besprechen.

Je nach Ausgang der Beratung vor Ort und in der Sitzung des ASBV erfolgt die Wiedervorlag zum Beirat zur Gestaltung des Freiraums sowie der Fassade und ggf. die Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens.

Anlagen:

- Präsentation Umbau + Erweiterung Villa am Fluss, Fischer Architekten vom 27.08.2026
- Pläne Erweiterung Villa am Fluss, Fischer Architekten vom 27.08.2026
- Stellungnahme des Gestaltungsbeirates Erweiterung Villa Erlus am Fluss, Sitzung vom 11.02.2026

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.