Gestaltungsbeirat

TOP2: Theodor-Heuss-Straße 12, Neubau MFH, WV VORLAGE DER VERWALTUNG ☐ STELLUNGNAHME DES GESTALTUNGSBEIRATES ☒		Datum 17.09.2025
Status	☒öffentlich	☐nicht öffentlich
Verantwortlich Stadt Speyer	Abteilung 530, Frau Zwirtz	

Lage

Theodor-Heuss-Straße 12, Speyer

Größe

Grundstück: 597 m²

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Geplant ist ein 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus plus Staffelgeschoss mit 6 Wohnungen.

Die Wohnung im Erdgeschoss wird barrierefrei ausgeführt, ein Aufzug erschließt die oberen Geschosse.

Ausgangssituation, heutige Nutzung

Das Grundstück ist momentan mit Garagen bebaut, die dann im Zuge der Neuplanung entfernt werden sollen. (siehe Luftbild)

Die Bebauung im rückwärtigen Teil zur Goethestraße besteht als eine geschlossene Häuserzeile mit 2 Geschossen plus Dach.

Die Gebäude Theodor-Heuss-Straße 2 und 4 sind 3-geschossig mit Satteldach und in geschlossener Bauweise ausgeführt. Auf den anschließenden Grundstücken befinden sich Garagen und Nebengebäude. Ein einzelner Bungalow steht auf dem Grundstück Theodor-Heuss-Str. 10. Gegenüber befindet sich ein 4-geschossiger langgestreckter Flachdachbau. Die bauliche Situation ist momentan eher inhomogen.

Planungsgegenstand

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Hier ist zu abzuwägen, ob sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.

Gestaltungsbeirat

Rahmenbedingungen, zu berücksichtigende Normen

Beurteilung nach § 34 BauGB

Planungsstand / Aussicht

Vorangegangen ist eine im Oktober 2024 gestellte Bauvoranfrage mit dem Ergebnis, das Vorhaben geringfügig im Volumen zu verkleinern, sodass eine wahrnehmbare 3-Geschossigkeit entsteht.

Eigentümerin

BHE Grundstücks GmbH

Stellungnahme / Hinweise der Fachabteilung

Die Verwaltung möchte den Gestaltungsbeirat über dieses Vorhaben informieren, da dieses Projekt stadtbildprägend ist.

Anlagen

Lageplan
Liegenschaftskarte

Änderungen für die Wiedervorlage am 17.09.2025:

Die thematisierten Pkw-Stellflächen im Bereich des Innenhofs entfallen, die Stellplätze werden nun im Erdgeschoss nachgewiesen, wodurch eine Wohneinheit entfällt.
Die straßenseitigen Balkone werden auf eine Tiefe von 1,12m deutlich reduziert.
Auch die Fassadengestaltung wurde überarbeitet.

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats:

Nachdem dieser Tagesordnungspunkt bereits in der Sitzung vom 19.03.2025 behandelt wurde, bat der Beirat aufgrund grundsätzlicher konzeptioneller Anregungen und Empfehlungen um die Wiedervorlage.
Die vorgestellte überarbeitete Fassung präsentiert sich mit einer positiven Qualitätsentwicklung und vermag den Beirat in den meisten Punkten zu überzeugen.

Die Verlagerung der Pkw-Stellplätze zugunsten eines großzügigen Freiraums im nördlichen Bereich des Grundstücks wirkt sich in vielerlei Hinsicht positiv auf das Projekt aus. Durch den Verzicht auf die Wohneinheit im Erdgeschoss ergibt sich nicht nur die Möglichkeit von witterungsgeschützten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr, sondern auch die Chance für mehr Spiel- und Gemeinschafträume für die zukünftigen Bewohner. Positiver Nebeneffekt ist auch, dass die Gebäudetechnik nicht auf der Dachfläche verortet sein muss, sondern ebenfalls in der EG-Zone untergebracht werden kann, genauso wie alle erforderlichen Nebenräume.

Einzig und alleine die „Adressierung“ des Gebäudeeingangs wird dem qualitätsvollen Gebäude an der vorgestellten Position im Bereich der Pkw-Stellplätze nicht gerecht. Das Gebäude verlangt nach einer repräsentativen und intuitiv lesbaren Eingangssituation zum öffentlichen Raum, wenngleich die beiden vorgelagerten Stellplätze und die zu schützenden Linden Kompromisse erforderlich machen werden.
Die Aktivierung bzw. die Umfunktionierung einer der Abstellräume, wäre eine Möglichkeit das Treppenhaus und den barrierefreien Aufzug auf kurzem Weg von Süden zu erschließen. Ob in diesem Zusammenhang die angedachte Fassadenbegrünung noch sinnvoll ist, soll im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes überprüft werden.

Unabhängig davon begrüßt der Beirat ausdrücklich die Mitwirkung des Landschaftsarchitekten, der in der weiteren Planung seinen Beitrag für die Freianlagenplanung noch ausformulieren wird.

Auch die Anregungen, die Fassade zur Straße im Hinblick auf eine zukünftige weitere Entwicklung der Blockrandbebauung mit zurückhaltenderen Mitteln zu gestalten, wurden aufgenommen: die straßenseitigen Balkone sind weniger tief, die dominanten auskragenden Holzkörper sind entfallen.

Der Beirat regt an, darüber hinaus auch die vertikalen Fensterbänder des Treppenhauses zu überdenken, im Hinblick darauf, sie etwas zurückhaltender und intransparenter auszuführen, sodass die Sichtbarkeit des Gebäudes von den Wohneinheiten ausgeht und nicht von der inneren Erschließung. Hier wäre Wert auf die angemessene Integration des Eingangs zu legen.

Die Farben für Putz, Metallgeländer und Fenster sollten mit Bedacht gesetzt werden. Der Beirat steht gerne zu einem späteren Zeitpunkt für eine Beratung zur Verfügung. Der Beirat wünscht dem Vorhabensträger und dem Bauvorhaben eine erfolgreiche Realisierung.