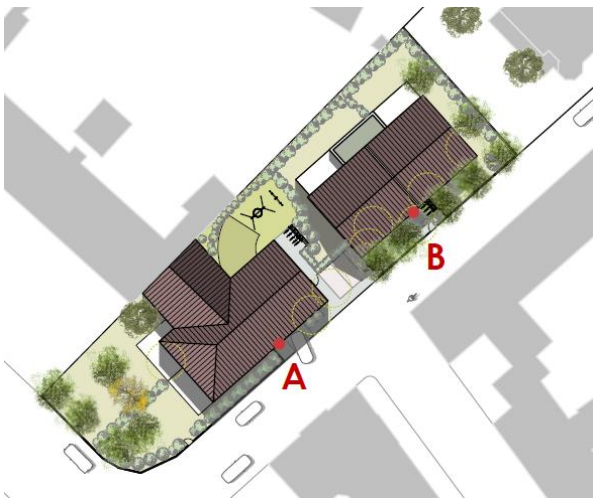


TOP2: Planung Bartholomäus-Weltz-Platz		Datum 11.02.2026
VORLAGE DER VERWALTUNG ☐		
STELLUNGNAHME DES GESTALTUNGSBEIRATES ☒		
Status	☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich
Verantwortlich Stadt Speyer	Daniela Welter, FB 5 Abt. 520	
		
Abb. Modellfoto, AGP Generalplaner, Dezember 2025		
<u>Lage</u> Kernstadt Süd, Kreuzung „Am Bartholomäus-Weltz-Platz“ / „Bartholomäus-Weltz-Straße“		
<u>Größe</u> Insgesamt ca. 2.000 m ²		
<u>Kurzbeschreibung der Maßnahme</u> Planung bisher (siehe unten): Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat in mehreren Sitzungen am 22.05.2019, 01.07.2020 und 17.02.2021 vorgestellt. Die zunächst vorgesehene Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nicht weiterverfolgt, da sich in den Gremien keine Mehrheit für einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss fand. Seinerzeit wurde die Projektidee verfolgt, die Zeile am Bartholomäus-Weltz-Platz und damit die Platzwand weiter zu verlängern. Zur Bartholomäus-Weltz-Straße sollte nach Entfall der Kita erneut eine Kante entstehen. Hierbei wurde die Flucht des historischen „Schererstiftes“ im Norden aufgenommen. Der Blockrand sollte überwiegend geschlossen werden. Insgesamt 15 Wohnungen waren in den Mehrfamilienhäusern vorgesehen.		
 		
Abb. Lageplan, Ansichten, Eckert GmbH, Januar 2022		

Neue Planung (siehe Anlage):

Vorgesehen ist eine Wohnnutzung. Angedacht ist ein Mehrfamilienhaus mit 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 enthält 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 mehrere 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 wurde zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht genauer definiert. Anhand der Geschossdecken ist zu vermuten, dass sich die Fenstereinteilung im EG in der Höhe am Nachbarn orientiert. Zur Fassadenmaterialität wurde ebenfalls noch keine Aussage getroffen.

Eine großzügige Freifläche im Nordosten ergänzt das Ensemble und schafft einen qualitätsvollen Übergang zwischen neuer Bebauung und dem Scherer Stift. 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.

Ausgangssituation, heutige Nutzung

Baulicher Bestand sind eine Kindertagesstätte und Hort mit zugehörigen Außenanlagen. Die Gebäude stehen mittlerweile leer.

Planungsgegenstand

Planungsgegenstand ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

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.

Gemäß der ehemaligen Nutzung als Kindergarten und Hort sind zwei Spielplätze festgesetzt. Außerdem weist dort das entsprechende Symbol auf für „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ hin.

Die zum Bartholomäus-Weltz-Platz gerichtete Vorgartenzone, im ehemaligen Stadtgrabenbereich, ist Teil der Denkmalzone Stadtbefestigung Speyer und unterliegt somit dem Denkmalschutz. 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.

Planungsstand / Aussicht

Die Planung wird derzeit in der Vorentwurfs- und Abstimmungsphase beurteilt.

Da der Entwurf mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt, ergibt sich daraus grundsätzlich ein Anspruch auf eine Baugenehmigung. Gerne nehmen die Bauherren jedoch das Angebot zur Beratung insbesondere in

Bezug auf die Gestalt und den Freiraum an. Auch der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr wird über die Planung informiert werden.

Eigentümerin

Evangelische Diakonissenanstalt Speyer-Mannheim, Projektentwickler Heberger GmbH, AGP Generalplaner GmbH, Architrav Architekten Böttcher-Post PartGmbH

Stellungnahme / Hinweise der Fachabteilung

Die Verwaltung begrüßt 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.

Fassaden, Gliederung und Materialien sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat in mehreren Sitzungen am 22.05.2019, 01.07.2020 und 17.02.2021 vorgestellt. In den bisherigen Präsentationen war dargestellt, dass 2 Baukörper mit insgesamt 15 Wohnungen errichtet werden sollten. Hierfür hätte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden müssen.

Von diesem Vorhaben wurde nun Abstand genommen, die aktuelle Präsentation zeigt einen einzelnen Baukörper, der die Platzrandbebauung am Bartholomäus-Weltz-Platz in angemessener Proportion vervollständigt und mit der vorgeschlagenen Dachform auf die Eingangssituation vom Platz in die Bartholomäus-Weltz-Straße reagiert. Das Gebäude befindet sich innerhalb des Baufeldes des B-Plans.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die neue Lösung und betont, dass damit eine angemessene Dichte in Bezug auf Baumasse aber auch in Bezug auf die Grundstücksnutzung mit Parkierung und Nebenanlagen gefunden ist. Die Situation profitiert von dieser „Entlastung“, die Setzung des Baukörpers ist der Wertigkeit des Quartiers angemessen, die Studien zu Geschosshöhen und Fassadengliederung sind nachvollziehbar.

Für die weitere Bearbeitung wird ein Augenmerk auf folgende Aspekte empfohlen:

- Ausarbeitung der Freianlagenplanung als qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, um die gewonnen Freifläche für beide Häuser auch im Sinne von gemeinschaftlich genutzten Flächen aufzuwerten.
- Erhalt der vorh. Baubsubstanz
- Die Rampe zum Tiefhof trennt derzeit die Gartenfläche vom Wohngebäude ab.
- Gliederung der Dachaufbauten / Gauben.

Der Gestaltungsbeirat wünscht dem Projekt eine gute Umsetzung.