

<b>TOP1: Theodor-Heuss-Straße 12, Speyer</b> <b>VORLAGE DER VERWALTUNG <input type="checkbox"/></b> <b>STELLUNGNAHME DES GESTALTUNGSBEIRATES <input checked="" type="checkbox"/></b>		<b>Datum</b> 07.04.2025
<b>Status</b>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
<b>Verantwortlich Stadt Speyer</b>	Abteilung 530, Frau Zwirtz	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
<b><u>Lage</u></b> Theodor-Heuss-Straße 12, Speyer		
<b><u>Größe</u></b> Grundstück: 597 m <sup>2</sup>		
<b><u>Kurzbeschreibung der Maßnahme</u></b> Geplant ist ein 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus plus Staffelgeschoss mit 6 Wohnungen. Die Wohnung im Erdgeschoss wird barrierefrei ausgeführt, ein Aufzug erschließt die oberen Geschosse.		
<b><u>Ausgangssituation, heutige Nutzung</u></b> 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.		
<b><u>Planungsgegenstand</u></b> Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Hier ist zu abwägen, ob sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.		

## 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.

## Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

Entlang der Theodor-Heuss-Straße soll ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus inklusive Staffelgeschoss mit insgesamt 6 Wohneinheiten entstehen, eine davon als barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss. Die städtebauliche Heterogenität in diesem Straßenabschnitt zwischen Eichendorffstraße und Dudenhofer Straße wird derzeit nur durch die bemerkenswerte Baumreihe aus alten Linden kaschiert.

Insofern begrüßt der Beirat zunächst die Anregung der Investoren, durch eine fortführende Bebauung auch auf den Nachbargrundstücken, zu einer straßenräumlichen Fassung beizutragen. Dies kann auch vor dem Hintergrund der Baulückenschließung und Wohnraumentwicklung in Speyer ein richtiger Impuls sein, zumal die Grundstückszuschnitte aus der Katastergrundlage die ursprüngliche Intention einer parallelen Bebauung zur Goethestraße zulassen.

Die Höhenentwicklung und Einbindung in die Straßensilhouette können städtebaulich nachvollzogen werden, wenngleich das Staffelgeschoss von der Straßenfront aus, als Vollgeschoss wahrzunehmen ist. Hier wäre ein erkennbarer Rücksprung des Staffelgeschosses konsequenter.

Die Familie Heberger ist sich Ihrer städtebaulichen und architektonischen Verantwortung an dieser Stelle bewusst und hegt nach eigenem Bekunden die Absicht ein in vielerlei Hinsicht qualitätsvollen Stadtbaustein zu schaffen. Lobenswertes Indiz hierfür ist die frühzeitige Einbindung eines Landschaftsarchitekten, der bereits im jetzigen Planungsstand die Durchgrünung und Entsiegelung des Innenhofes berücksichtigt hat. Leider werden die möglichen Wohn- und Erlebnisqualitäten des Innenhofes durch die vorherrschende Präsenz der Pkw-Stellflächen nicht erfüllt. Dies betrifft insbesondere die barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss, deren Attraktivität durch die Parkplätze vor und hinter der Wohnung und der Hofdurchfahrt sehr eingeschränkt sein wird. (Über die Wohnungsgrundrisse können ansonsten keine Aussagen getroffen werden, da keine detaillierten Pläne vorliegen.) Daher rät der Beirat deutlich von dieser Art des Stellplatznachweises ab und spricht sich stattdessen für eine unterirdische Stellplatzlösung aus, wie es bei dem Bauvorhaben an der T.H.-Straße Ecke Eichendorffstraße bereits umgesetzt wurde.

Dadurch ergäben sich Freiraumqualitäten im Innenhof die den zukünftigen Bewohnern und damit dem Gesamtobjekt zu Gute kommen.

Bei den weiteren Planungsschritten sind die Aspekte des Baumschutzes (Überfahrt im Bereich der Linden) und die vorhandene Bushaltestelle zu berücksichtigen.

Die Fassadengestaltung an der Theodor-Heuss-Straße wird in Bezug auf die Symmetrie mit dem dominanten „Mittelriasslit“ hinterfragt. Eine so stark ausformulierte Symmetrie erzeugt gestalterisch einen Solitär, der auf sich bezogen ist. Dies widerspricht dem Gedanken einer städtebaulichen Blockrandbebauung. Gleichzeitig werden damit die Abstellräume in eine zu prominente Position als Hauptelement der Fassade gerückt.

Die in den Referenzbildern gezeigten Gestaltungsziele einer filigranen und durchlässigen Bekleidung, kombiniert mit einer einheitlichen Materialität und Formensprache für die Balkonkonstruktionen werden hier als angemessener beurteilt, damit die Fassade als Gesamtgestaltung wahrgenommen wird.

Der Beirat wünscht die Wiedervorlage des Projektes.