

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 718A, 3. Änderung
– Schwimmoper –**

Begründung zum Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
Ressort 105 Bauen und Wohnen

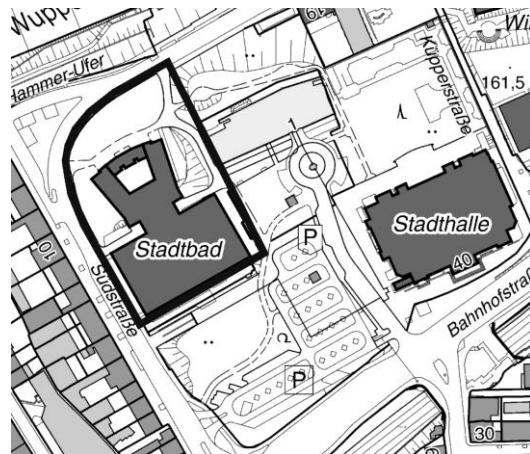
Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

I.	Räumlicher Geltungsbereich	3
II.	Planungsrechtliche Situation	3
1.	Landes- und Regionalplanung	3
2.	Flächennutzungsplan	3
3.	Landschaftsplan	3
4.	Bebauungsplanung	4
III.	Bestandsbeschreibung	4
1.	Städtebauliche Situation und Denkmaleigenschaften	4
2.	Verkehr	4
3.	Entwässerung	5
4.	Boden, Naturhaushalt und Landschaftsschutz	5
5.	Immissionsschutz	5
IV.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
V.	Planinhalte	7
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)	7
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	7
1.4	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8
2.	Nachrichtliche Übernahme - Denkmäler	8
3.	Hinweise	8
VI.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
VII.	Kosten und Finanzierung	9

I . Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 718A umfasst das Stadtbad „Schwimmoper“ im Stadtbezirk Elberfeld sowie die nördlich angrenzende Freifläche bis zur Südstraße wie in nebenstehender Übersichtskarte dargestellt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 9.185 qm.



II . Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Bereich der Planung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (ehemals Gebietsentwicklungsplan) von 1999 als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen.

2. Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal ist für den Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 718A – Schwimmoper – Sondergebiet „SO“ - (Nummer 39) mit der Zweckbestimmung „Kongresszentrum“ dargestellt. Das Sondergebiet umfasst das gesamte Gelände „Am Johannisberg“ einschließlich der Stadthalle, der Schwimmoper, des Hotels und Verwaltungsgebäuden sowie den zugehörigen Nebenanlagen. Sowohl die Schwimmoper als auch die benachbarte Stadthalle sind als Einzeldenkmäler dargestellt.

Die Schwimmoper befindet sich innerhalb der Richtfunkstrecke Wuppertal 1, Trasse Nr. 13. Voraussetzung für deren störungsfreien Betrieb ist, dass keine baulichen Hindernisse in die direkte Sichtverbindung zwischen den jeweiligen Sende- und Empfangsstationen sowie in die den Richtfunkstrahl umgebende Fresnelzone hineinragen. Für den Bereich der Schwimmoper ergibt sich eine (interpolierte) maximale Bauhöhe von ca. 329,5 m NN. Der Bebauungsplan Nr. 718 setzt für die Schwimmoper eine max. Gebäudehöhe von 188 Meter über NN fest, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke auszugehen ist.

3. Landschaftsplan

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsplans.

4. **Bebauungsplanung**

Derzeit gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 718A. Dieser sieht für den Änderungsbereich Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Kongresszentrum“ (Stadthalle/ Stadthallengarten/ Spielplatz/ Hotel/ Schwimmbad/ Verwaltung) vor. Es ist eine abweichende Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Maumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Die Schwimmpoper ist als Denkmal im Bebauungsplan gesichert und mit einer Baugrenze, die bis auf den nördlichen Eingangsbereich den Baukörper umfasst, versehen. Die nördliche Baugrenze der Schwimmpoper ermöglicht bereits jetzt die Erweiterung des Baukörpers um ca. 7,5 Meter im Eingangsbereich der Schwimmpoper. Die östliche Baugrenze kann ausnahmsweise um 2 Meter überschritten werden, wenn dies aus gestalterischen und funktionellen Gründen erforderlich ist. Die nördliche Baugrenze (Eingangsbereich) kann aus den identischen Gründen ausnahmsweise um bis zu 5 Meter überschritten werden. Die Gebäudehöhe ist auf 188 Meter über NN begrenzt. Im Änderungsbereich der Schwimmpoper sind Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Entlang der Südstraße sind Stellplätze als Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

III. **Bestandsbeschreibung**

1. **Städtebauliche Situation und Denkmaleigenschaften**

Die Schwimmpoper ist in ein im Bebauungsplan Nr. 718A als Kongresszentrum bezeichnetes Ensemble eingebunden, das zusammen mit der Historischen Stadthalle und einem in den 90iger Jahren erbauten Hotel im Wesentlichen die solitäre Bebauung des Johannisbergs prägt.

Die Schwimmpoper ist unter der Nummer 3.748 in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen. Zur städtebaulichen Bedeutung der Schwimmpoper wird darin folgendes ausgeführt:

Das Objekt wurde zwischen 1955 - 1957 von Prof. Friedrich Hetzelt erbaut. Entgegen dem im 2. Weltkrieg zerstörten Vorgängerbau war dieses Bad nicht mehr auf Hygiene und Körperertüchtigung, sondern mit seiner hohen Tribünenanlage auf Sportveranstaltungen ausgelegt. Wegen des damals ungewohnten Architekturkonzeptes erhielt das Bad im Volksmund bald den Namen „Schwimmpoper“. Der dominierende Baukörper der Halle öffnet sich nach Süden mit einer hohen Verglasung. Die Stahlbeton-Binderkonstruktion wird von einem Leichtbeton-Hängedach überspannt, dessen Spannseile in die Binderköpfe eingehängt sind. Die Nebengebäude sind entgegen der dominierenden Betonkonstruktion der Halle in hellem Klinker ausgeführt und gabelförmig nördlich zum Tal hin vorgelegt. Dem Architekten ist hier ein Bau gelungen, der Elemente der neoklassizistisch historisierenden Architektur in die Moderne der Nachkriegszeit übernimmt und in deren Stil umformt. Der Bau ist für die Architekturgeschichte, aber auch für die Geschichte der Stadt als Zeugnis des Wiederaufbaus bedeutend. Die Unterchutzstellung erstreckt sich auf das gesamte Gebäude.

2. **Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Südstraße erschlossen. Diese bindet über die B 7 sowie den Südstraßenring den Bereich an die weiteren Stadtteile Wuppertals an.

Das Plangebiet befindet sich noch in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof (ca. 500 Meter), darüber hinaus ist die Schwimmpoper über die Haltestelle „Historische Stadthalle“ sehr gut an das ÖPNV-Netz der Stadt Wuppertal angebunden (Haltepunkt von 9 Buslinien).

3. Entwässerung

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) des Planbereiches erfolgt derzeit über die in der Südstraße vorhandene Kanalisation, welche in die Kläranlage Buchenhofen im Einzugsbereich der Wupper entwässert. Der Schmutzwasserkanal weist auch für zukünftige Nutzungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes wird über einen vorhandenen Kanal in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Südstraße geleitet. Die Aufnahmekapazität des Regenwasserkanals ist gegeben.

4. Boden, Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die durch die Planung direkt betroffenen Freiflächen sind als Rasen ausgebildet. Durch die derzeit durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wird er in weiten Teilen als Lagerstätte für Baumaschinen bzw. Baumaterialien genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich der Änderung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Bäume, wovon einige nicht mehr vorhanden sind. Der festgesetzte Baum im zukünftigen Saunabereich ist ebenfalls nicht mehr vorhanden und wird daher zukünftig entfallen.

Der ökologische Wert für den Naturhaushalt und Landschaftsschutz kann – auch aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches – als gering angesehen werden. Der Anteil an versiegelter Fläche wird nur geringfügig erhöht.

Die Umgebung der Stadthalle war bis vor dem 2. Weltkrieg kleinräumig bebaut. Aus der Altstandorterfassung liegen zu dieser Fläche sehr viele Einzelstandorte vor. Für den Bereich der 3. Änderung selber sind 3 Altstandorte mit 8 Firmennennungen, u.a. mit den altlastenrelevanten Branchen Metallgießereien und Werkzeugfabrik, bekannt.

Bis auf die Stadthalle bzw. den Stadthallengarten wurde das gesamte Areal nach dem Krieg mit Trümmerschutt überprägt. Dies wurde durch die Bodenuntersuchungen im Rahmen des Hotel-/Tiefgarageneubau bzw. die anschließende Bauphase bestätigt. Im Zusammenhang mit dem Bau der Schwimmpoper selber dürften im Rahmen der Tiefbauarbeiten (Baukörper wie Arbeitsräume) etliche ehemalige möglicherweise belastete Bodenmassen entfernt worden sein. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die geplante Schwimmpoper-Erweiterung (Saunaausbau mit -garten) unterhalb des heutigen Geländeniveaus liegen wird und somit im Zuge der Baumaßnahme eventuelle restliche belastete Auffüllungsmassen entfernt werden.

Insgesamt ist im Bereich der 3. Änderung von keinen Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auszugehen. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

5. Immissionsschutz

Immissionen, die auf die geplante Erweiterung der Schwimmbadnutzung (hier: Außensauna) einwirken können, sind nicht vorhanden. Von der Außensauna gehe darüber hinaus keine Emissionen auf umliegende Nutzungen aus.

IV . Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1 . Anlass der Planung

Im Jahr 2004 fasste der Rat der Stadt Wuppertal den Grundsatzbeschluss zur Sanierung der Schwimmoper durch Instandsetzung des baulichen Bestandes und Erneuerung der Gebäudetechnik (VO/2579/04).

Der Durchführungsbeschluss zur Sanierung der Schwimmoper erfolgte in 2006 (VO/0996/06). Dieser sieht vor, die Sanierung der Schwimmoper im Bestand mit einer Änderung der Funktionsbereiche und dem Ausbau des Fitnessbereiches einschließlich gastronomischer Angebote durchzuführen. Darüber hinaus sollte die Saunalandschaft neu gestaltet und erweitert werden.

Mit der Neugestaltung der Saunalandschaft und der Schaffung einer kleineren Gastronomieeinheit, der Ausbau eines Fitnessbereiches, eine Verbindung der Galeriesüdseite mit den Tribünen und bauphysikalische Verbesserungen mit einer Fassadensanierung kann eine gute und sinnvolle Nutzung des Gebäudes erreicht werden. Diese trägt den zeitgemäßen Anforderungen sowohl an einem geordneten Bade- und Sportbetrieb als auch gestiegenen Ansprüchen im Bereich Wellness / Erholung Rechnung. Die Größe und Lage der geplanten Außensauna war jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 718A in Einklang zu bringen, daher erfolgt in diesem Verfahren eine Erweiterung der Baugrenzen zugunsten des neuen Vorhabens.

2 . Entwicklungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Außensauna zu schaffen, die für einen zeitgemäßen Bade- und Freizeitbetrieb erforderlich ist. Die Außensauna wird durch einen kleineren eingeschossigen Anbau ergänzt. Darüber hinaus ist es erforderlich, Flächen für die technische Einrichtung zur Verfügung zu stellen. Es ist vorgesehen, diese in einem (unterirdischen) Kellergeschoss im Eingangsbereich unterzubringen. Die ebenfalls notwendigen Belüftungstürme sind dabei ebenfalls planungsrechtlich abzusichern.

Bei der Realisierung des Vorhabens ist auf die denkmalgerechte Einbindung der Schwimmoper Rücksicht zu nehmen. Teile des Saunabereichs sollen daher als sog. „Grottensauna“ unterirdisch angelegt werden, so dass die Sichtbeziehung zur Schwimmoper nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist das Vorhaben in das sensible Umfeld des Johannisbergs mit der historischen Stadthalle und dem Stadthallengarten einzufügen, was Anforderungen an die erforderliche Abschirmung und die Nichteinsehbarkeit des Saunabereichs stellt. Hierbei erfordert die nach Süden ansteigende Topographie eine besondere Berücksichtigung.

Aufgrund der Denkmalschutzanforderungen sollen für den Sichtschutz keine hohen Mauern und Zäune über dem jetzigen Geländeniveau verwendet werden. Vielmehr soll eine immergrüne Bepflanzung (Hecke) die Nichteinsehbarkeit der Außensauna sicherstellen. Da die Außensauna unterhalb des jetzigen Geländeniveaus liegt, wird das abschüssige Geländeniveau durch eine Natursteinmauer zur Saunaanlage hin abgefangen, die durch eine Überhöhung von 1 – 1,20 Meter zusätzlich als Absturzsicherung dient. Eine Beeinträchtigung des Blickes aus östlicher Richtung auf die Schwimmoper ist somit nicht gegeben.

Ein fest installiertes Sonnensegel im südlichen Bereich soll die Außensauna vor einer Einsehbarkeit auch aus dem benachbarten Hotel heraus schützen. Einzelne ca. 3 Meter hohe Bambus“wände“ dienen – neben ihrem gestalterischen Ele-

ment – ebenfalls der Abschirmung. Im nördlichen Bereich, wo die Ebene der Außensauna identisch mit dem vorhandenen Gelände ist, ist vorgesehen, durch ein geschlossenes Tor die Abschirmung zu gewährleisten.

v. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet „Kongresszentrum“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO bzw. „Schwimmbad“ für den Bereich der Schwimmoper bleibt als Nutzungsausweisung bestehen, da das geplante Vorhaben diesem Nutzungszweck entspricht bzw. ergänzt. Für den Teilbereich der geplanten Erweiterung soll als Konkretisierung der Nutzungszweck „Außensauna“ bestimmt werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

Im Bebauungsplan Nr. 718A ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Dieses Maß der Nutzung bezog sich auf den gesamten Bereich der Stadthalle, des Stadthallengartens, des Hotels und der Schwimmoper. Die Festsetzung absoluter Gebäudehöhen erscheint im Gegensatz zur Festsetzung der Baumassenzahl geeigneter zur Steuerung der Höhenentwicklung am Denkmal Schwimmoper, so dass im Änderungsbereich des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Baumassenzahl verzichtet wird. Um die Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Schwimmoper nicht zu beeinträchtigen, ist daher für den Außensaunabereich eine maximale Höhe von 167 Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Der geplante Anbau für die Saunananlage wird aus ebendiesen Gründen auf eine Höhe von 171 Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt wie bisher auf 188 Meter über NHN beschränkt.

Der Umbau der Schwimmoper bedingt, dass die technischen Anlagen vollständig erneuert werden. Die dafür benötigten Räumlichkeiten werden u.a. in einem Technik Keller im nördlichen Eingangsbereich untergebracht. Ebenfalls erforderlich ist die Errichtung von zwei Lüftungstürmen. Daher wurden die Baugrenzen im Norden um die erforderlichen technischen Anlagen erweitert. Da es sich um unterirdische bauliche Anlagen handelt, soll die maximal zulässige Höhe auf das vorhandene Gelände beschränkt werden (hier: 163 Meter über NHN). Für die Zulässigkeit von untergeordneten technischen Bauteilen wie z.B. Lüftungstürme oder Schornsteine bis zu einer Grundfläche von jeweils 16 qm kann diese zulässige Höhe um bis zu 6 Meter überschritten werden. Hierzu ist eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die sich im wesentlichen an dem vorhandenen Baukörper des Schwimmbades und der mit Hilfe dieser Bebauungsplanänderung neu geplanten Sauna orientieren. Die Baugrenzen sind – insbesondere was die geplante Erweiterung der Außensauna

anbelangt – mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist daher aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge der Sanierung der Schwimmoper sind erhebliche Mittel in eine Modernisierung der erforderlichen Technik aufgewendet worden, wozu auch eine neue Belüftungsanlage gehört. Um die ca. 5,50 Meter hohen Belüftungstürme und die unterirdischen Technikräume planungsrechtlich zu sichern, erfolgt im Norden eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Baugrenze (siehe Kap. V. 1.2)

1.4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es sind nicht mehr alle festgesetzten Bäume aus dem ursprünglichen B-Plan 718A in der Örtlichkeit vorhanden. In Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde werden die noch vorhandenen und erhaltenswerten Bäume, die stadtbildprägend eine besondere Bedeutung für die Örtlichkeit besitzen, gem. § 9 Nr. 1 Abs. 25b BauGB festgesetzt.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Grenze der geplanten Außensauna ist mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster und Eibe mit einer Höhe von 2,0m zu bepflanzen. Dies gewährleistet eine hinreichende visuelle Abschirmung des Saunabereiches. Das Gelände wird dadurch mit einer Bepflanzung abgeschirmt, die auch aus denkmalpflegerischer Sicht in die Umgebung des Stadtbades „Schwimmoper“ passt. Für Zuwegungen oder Zufahrten (z.B. Notausgang) kann die Heckenpflanzung unterbrochen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze sollen durchgrünt werden, um das Stadtbild in diesem Bereich aufzuwerten. Daher soll je 8 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Dies wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. **Nachrichtliche Übernahme - Denkmäler**

Die Schwimmoper ist unter der Nummer 3.748 in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen. Diese Eintragung wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Zukünftige bauliche Veränderungen des Gebäudes sind in Absprache mit der unteren Denkmalbehörde der Stadt Wuppertal, Ressort 105.2, durchzuführen.

3. **Hinweise**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Richtfunkverbindung, die im Plan hinweislich eingetragen ist. Eine Überschreitung der Baukörperhöhe von 331 Meter über NHN ist danach innerhalb eines jeweils 22,1 Meter breiten Streifens nicht zulässig. Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 718 setzt für die Schwimmoper eine max. Gebäudehöhe von 188 Meter über NHN fest, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke auszugehen ist.

VI . Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für den Planbereich Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Kongresszentrum“ dar. Die Schwimmpool selber ist als „Schwimmbad und Freizeitbad“ bezeichnet. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VII . Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Sanierung der Schwimmpool und die Errichtung der Außensauna ist durch einen Beschluss des Rates gesichert.