

## Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

24.071

Dienststelle

Fachgebiet Stadtplanung

Datum

09.02.2024

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Bau- und Umlegungsausschuss	X		07.03.2024
Gemeinderat	X		18.03.2024

### Betreff

#### Bebauungsplan "Annaberg - Teil V"

- a) Änderung des Geltungsbereiches
- b) Billigungsbeschlüsse
- c) Offenlagebeschlüsse

### Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Annaberg – Teil V“ gemäß dem Übersichtsplan vom 15.01.2024.
- b) Der Gemeinderat billigt die Entwürfe des Bebauungsplanes „Annaberg – Teil V“ sowie die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen vom 04.02.2024.
- c) Der Gemeinderat beschließt, die Entwürfe des Bebauungsplanes „Annaberg – Teil V“ sowie die örtlichen Bauvorschriften vom 04.02.2024 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und durch Aushang zur Verfügung zu stellen.

### Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hat die Beschlussvorlage **finanzielle Auswirkungen** oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?  nein  **ja, weitere Ausführungen**

Es handelt sich um einen  Grundsatzbeschluss (Kostenschätzung)  
 Baubeschluss (Kostenberechnung)

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme **insgesamt:**  
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 6000,00

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?  
 ja, Haushaltsansatz insgesamt: 240.000 bei  
     Sachkonto: 4436100000  
     Kostenstelle / Investition: 2610000000  
 Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?  
 ja  nein, überplanmäßige Auszahlung  
     Höhe von  
     Deckung bei  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:  
 erwartete Mindereinnahme:  
 nein: Ist eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich?  
 nein  ja bei  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:  
     Deckung durch  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?  
 nein  ja,      Personalkosten  
                                  Sachkosten  
                                  Abschreibungen

Feststellungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (Raumprogramme, Kennzahlen, u.ä.):

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Förderprogramme)?  
 nein  ja,  
     Name:  
     Höhe:  
     Sachkonto  
     Kostenstelle  
 Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?  
 nein  ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Auswirkungen auf den **Klimaschutz:**  positiv  keine  negativ

### **Kurzbeschreibung des Sachverhalts:**

Im Plangebiet sind Bauvorhaben mangels verbindlichem Bebauungsplan aktuell nach §34 BauGB zu beurteilen.

Die Fläche befindet sich innerhalb

- der „Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden“ (i.K. 31.10.2018) teilweise;
- der UNESCO-Kernzone teilweise;
- des Bebauungsplans „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“ (i.K. 24.04.2021);
- der Erhaltungssatzung „Annaberg Friedrichshöhe“ (i.K. 10.01.1989);
- der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden- Baden Teil 1 „Annaberg“ (i.K. 16.12.2023);

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß den Zielen der unter den o.g. Spiegelstrichen zitierten Planwerke sichergestellt werden. Ziel der Satzung ist es, den Charakter und das besondere städtebauliche und stadtgestalterische Erscheinungsbild des Villengebiets Annaberg zu bewahren und eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen.

### **Ausführliche Begründung:**

#### **Planungserfordernis**

Das Villengebiet „Annaberg“ in Baden-Baden ist ein bedeutender Teil des historischen Stadtbild Baden-Badens, das im 19. und 20. Jahrhundert geprägt wurde. In den letzten Jahren wurden die architektonischen und stadtgestalterischen Qualitäten der Villengebiete durch Modernisierungen und Neubauten gefährdet, wodurch der Charakter der Stadt negativ verändert wurde. Um diese Entwicklung einzudämmen, wurde ein Leitbild zur baulichen Gestaltung beschlossen, das als Entscheidungs- und Beratungshilfe dient, jedoch nicht rechtlich bindend ist.

Das Leitbild zielt darauf ab, die charakteristischen Merkmale der Villengebiete zu erhalten, indem es Regeln für Neubauten, Umbauten und Sanierungen festlegt. Dabei werden sowohl planungsrechtliche als auch gestalterische Aspekte berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ soll sicherstellen, dass die Qualitäten des historischen Villengebiets „Annaberg“ geschützt werden und zukünftige Entwicklungen im Einklang mit dem historischen Charakter stehen. Er legt verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz des Erscheinungsbildes fest, die Gestaltung der Gebäude wird im Rahmen der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Teil 1 „Annaberg“ definiert, welche nachrichtlich übernommen wird und ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Dies ist besonders wichtig, da das Gebiet sowohl Teil der Gesamtanlage Baden-Badens als auch der UNESCO-Welterbestätte ist. Die Erstellung des Bebauungsplans ist notwendig, da bisher für das Gebiet nur allgemeines Planungsrecht nach § 34 BauGB gilt und spezifische gestalterische Ansprüche nicht gefordert werden können.

Insgesamt zielt die Aufstellung des Bebauungsplans darauf ab, die Einzigartigkeit und historische Bedeutung des Villengebiets „Annaberg“ zu bewahren und sicherzustellen, dass zukünftige Entwicklungen im Einklang mit dem überlieferten Stadtbild stehen.

### Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird entsprechend dem Lageplan vom 15.01.2024 geändert. Beim Rheumazentrum wird der Geltungsbereich an den des B-Planes „Bäderbereich“ angepasst. Beim Magnetberg wird der Geltungsbereich auf der Vincentistraße fortgeführt und an die Geltungsbereiche der bestehenden B-Pläne „Annaberg Teil 2“ und „Zwischen Stephanien- und Vincentistraße“ angepasst. Beide Änderungen des Geltungsbereiches haben keine Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke.

### Planungshistorie

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 (Drucksache Nr. 19.227) den grundsätzlichen Beschluss gefasst, die Gestaltungsrichtlinie mit dem Titel: „Historische Villengebiete Stadt Baden-Baden - Leitbild der baulichen Gestaltung“ vom 21.06.2019 als baugestalterisches sowie bauplanungsrechtliches Leitbild für die zukünftige Entwicklung der historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden vorzusehen und auf dieser Grundlage Bebauungspläne aufzustellen.

Der Gemeinderat hat am 25.11.2019 (Drucksache Nr. 19.330) beschlossen, für den im Lageplan vom 01.10.2019 dargestellten Bereich einen Bebauungsplan entsprechend §13a BauGB aufzustellen. Das Verfahren soll unter der Bezeichnung „Annaberg Teil V“ geführt werden. Weiter hat der Gemeinderat aufgrund des öffentlichen Interesses beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchzuführen. Diese fand zeitgleich mit der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Zeitraum vom 09.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 statt. Aus der frühzeitigen Beteiligung sind jedoch keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2023 (Drucksache 23.306.1) den Entwurf der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Teil 1 „Annaberg“ mit Plandatum vom 20.10.2023 als Satzung beschlossen. Für den Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ werden keine örtlichen Bauvorschriften neu erstellt, sondern die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ sind für den Geltungsbereich anzuwenden. Dies erfolgt durch die nachrichtliche Übernahme.

#### Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung Bebauungsplan, Stand 15.01.2024
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan, Stand 04.02.2024
- Anlage 3: Entwurf Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Stand 04.02.2024
- Anlage 4: Entwurf Begründung, Stand 04.02.2024