

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magnetberg“ Frühzeitige Beteiligung - Bürgerinformation



19.05.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magnetberg“ Frühzeitige Beteiligung – Bürgerinformation

- **Verfahren**

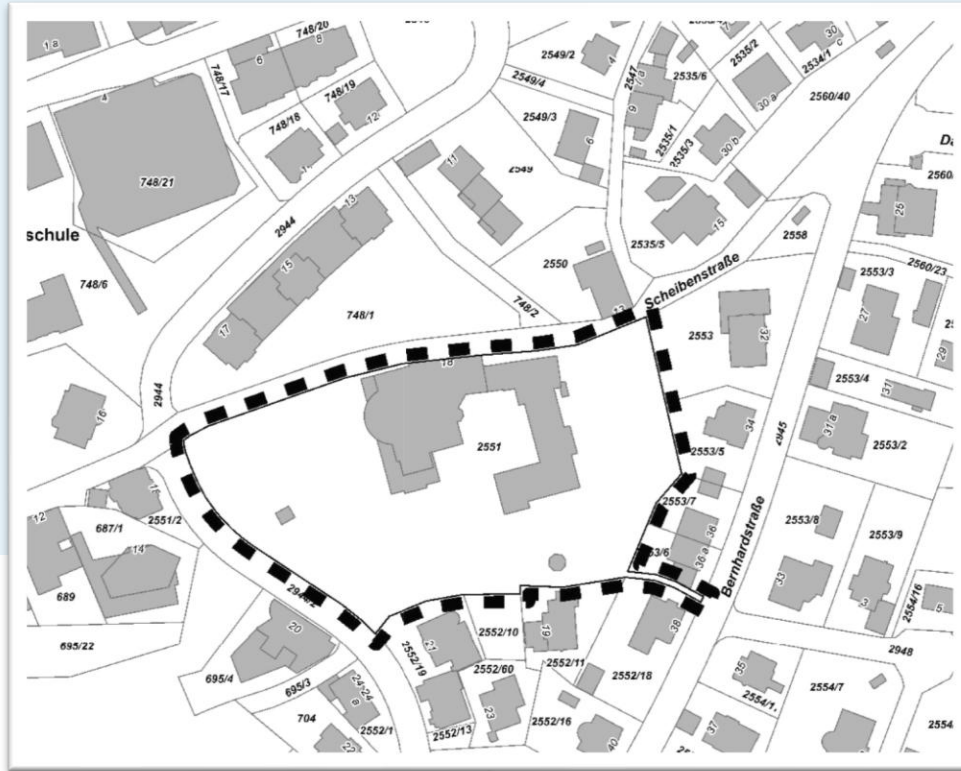
Vorgeschichte



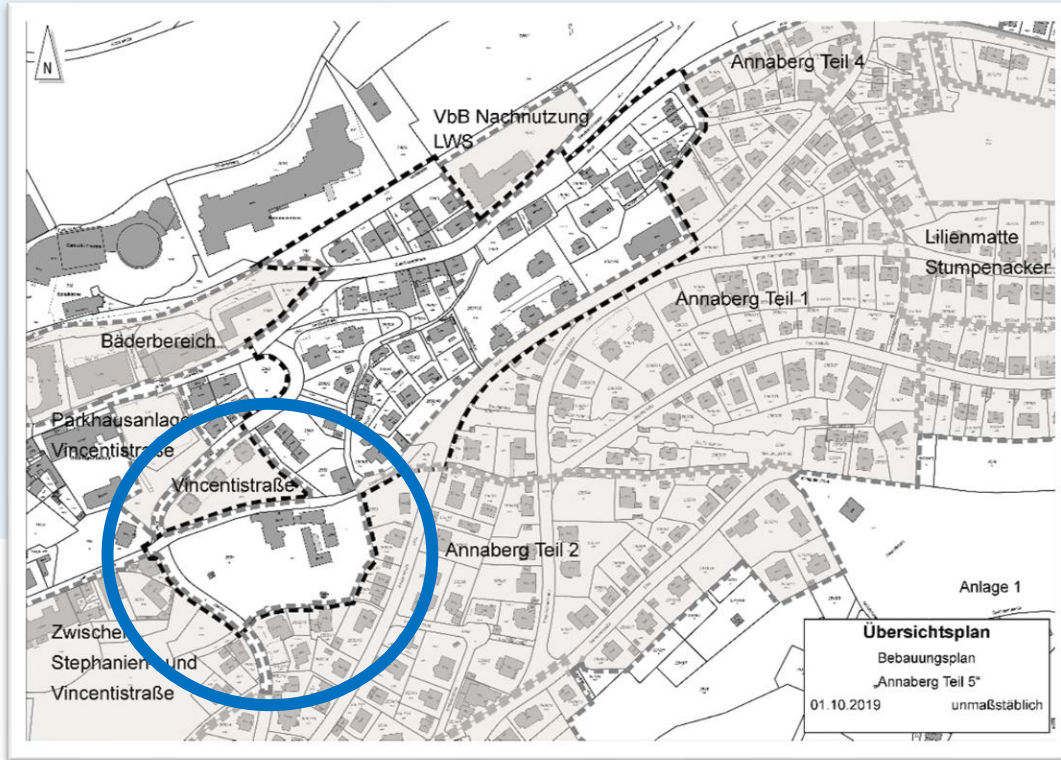
- **Nutzung Wohnen / statt Hotel**
- **Rahmenbedingungen am Standort**
- **Konzeptansätze**

19.05.2026

Verfahren _Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Verfahren _ Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Herausgelöst aus
BPlan „Annaberg V“

Mit neuem
Einleitungsbeschluss
stehen alle
rechtlichen
Sicherungsinstrumente
zur Verfügung.

Verfahrensbeteiligte:

Vorhabenträger

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH
Sigmaringen

Architekt

durchd8 Architekten
Eichstätt

Stadtplanungsbüro

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Stuttgart

Aktueller Verfahrensschritt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Internen Fachämter

Weiteres Verfahren:

- Ausarbeitung des **Durchführungsvertrages**
- Ausarbeitung des **Rechtsplanentwurfes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
- Beschluss der **Offenlage**
- Offenlage: **Beteiligung der Öffentlichkeit**, der Träger öffentlicher Belange und der Internen Fachämter
- **Abwägung**
- Ggfls. Anpassungen im B-Plan
- **Satzungsbeschluss** durch den Gemeinderat

Nutzung Wohnen oder Hotelnutzung

ENTWICKLUNG MAGNETBERG BADEN-BADEN
CHANCE FÜR QUARTIER UND STADTGESELLSCHAFT



BAU UND UMLEGUNGSAUSSCHUSS
8.12.2022

BADEN  BADEN

FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN - FACHGEBIET STADTPLANUNG 8.12.2022

Nutzung Wohnen oder Hotelnutzung

Entwicklung Magnetberg



Stärkung des Hotelstandortes

*Erhalt der
kurörtlichen Nutzung
und
Fortentwicklung
eines zukunfts-
orientierten
Hotelkonzeptes*

Stärkung des Wohnquartiers

*Neuordnung eines
nachhaltigen
durchmischten
Wohnquartiers mit
Synergien für den
Annaberg*

Nutzung Wohnen oder Hotelnutzung

Entwicklung Hotelstandort Magnetberg



Abbildung 46: Beherbergungsbetriebe Annaberg
Quelle: cima 2019

KERNAUSSAGEN

- Sehr hohe Wohnattraktivität
- Agglomerationen von privaten Vermietungen (sowohl legal angemeldet als auch illegal) im Bereich der Lichtentaler Straße
- Nähe zu Naherholung und Natur
- Zwei Sonderbauflächen für kurörtliche Nutzungen: Ende Lilientalstraße und Ende Zeppelinstraße

Auszug aus Beherbergungskonzept Baden-Baden 02/2020
Bereich Annaberg – Quelle cima

HERAUSFORDERUNGEN HOTELSTANDORT

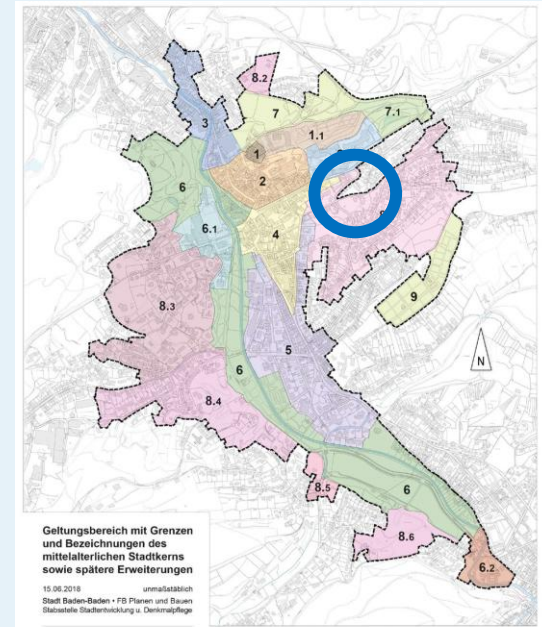
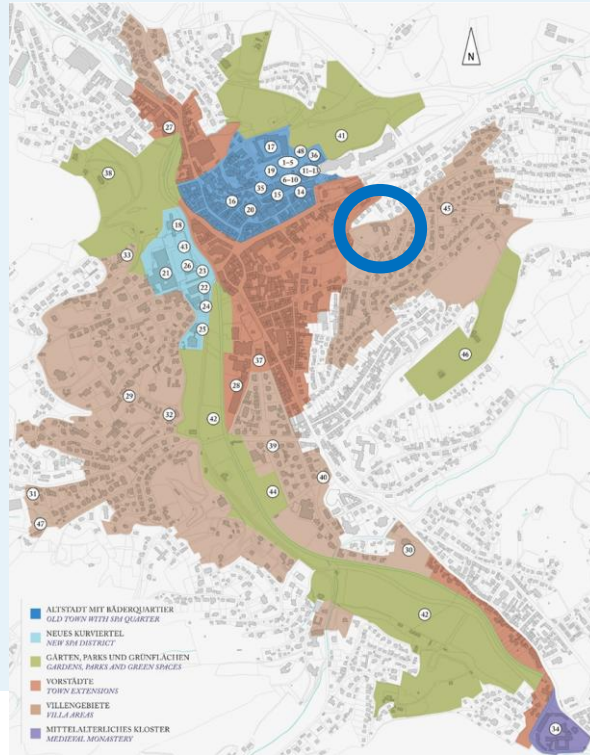
akuter Bedarf an Hotelkapazitäten und hohe Nachfrage auf Seiten der Stadt, insbesondere für das Segment, dass durch den Magnetberg abgedeckt wird (u.a. 3 Sterne, Kongresse, Events)

< - >

dauerhaft verminderte Auslastung (bereits vor Corona), fehlende Wirtschaftlichkeit und Personalnot auf Eigentümer- / Nutzerseite

-> Sicherung der Nachnutzung möglich?

Sensibler Standort



Geltungsbereich mit Grenzen und Bezeichnungen des mittelalterlichen Stadtkerns sowie spätere Erweiterungen

15.08.2018 ummaltatisch
Stadt Baden-Baden + FB Planer und Baun
Stadteife Stadterwicklung u. Denkmalfolge

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1 Oberstall mit | 7 Pfaffenloch |
| 1.1 Neuem Schloss und Schlosspark | 7.1 Rosenbachal |
| 2 Unterstadt (historischer Bäderbezirk) mit | 8.1 Villengebiet Annaberg |
| 2.1 neuem Bäderbezirk | 8.2 Villengebiet Herrenrug |
| 3 Oberer Vorstadt | 8.3 Villengebiet Beutig |
| 4 Lichtentaler Vorstadt | 8.4 Villengebiet Quering |
| 5 Neustadt | 8.5 Villengebiet Rappenhof/Gunzenbach |
| 6 Lichtentaler Allee mit | 8.6 Hofgut Leisberg |
| 6.1 neuem Kurviertel | 9 Hauptfriedhof |
| 6.2 Klosterbezirk (Dolenzenerstraße/Lichterthal) | |

DIE TRANSNATIONALE SERIELLE WELTERBESTÄTTE "THE GREAT SPA TOWNS OF EUROPE"

Satzung
zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden
gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz



Sensibler Standort



Frühere Planungen / Konzeptansätze

Planung: Vogelperspektive



Umnutzung | Um- und Anbau zur **Magnetberg – Residenz** | Baden-Baden

Zahlen*

102 Residenzwohnungen

6 Pflegeappartments

Gewerbeeinheiten

(Restaurant, Wellness,
Kosmetik/Friseur, Physio/Ärzte,
Eiscafé)

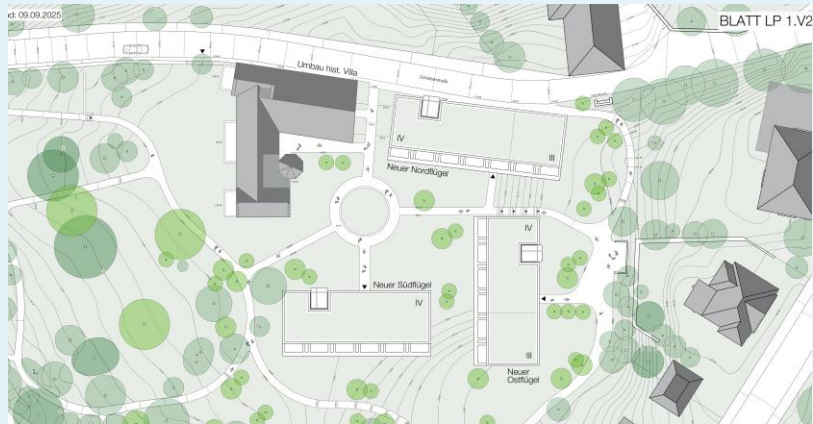
Weitläufige Parkanlage

7.022 m²

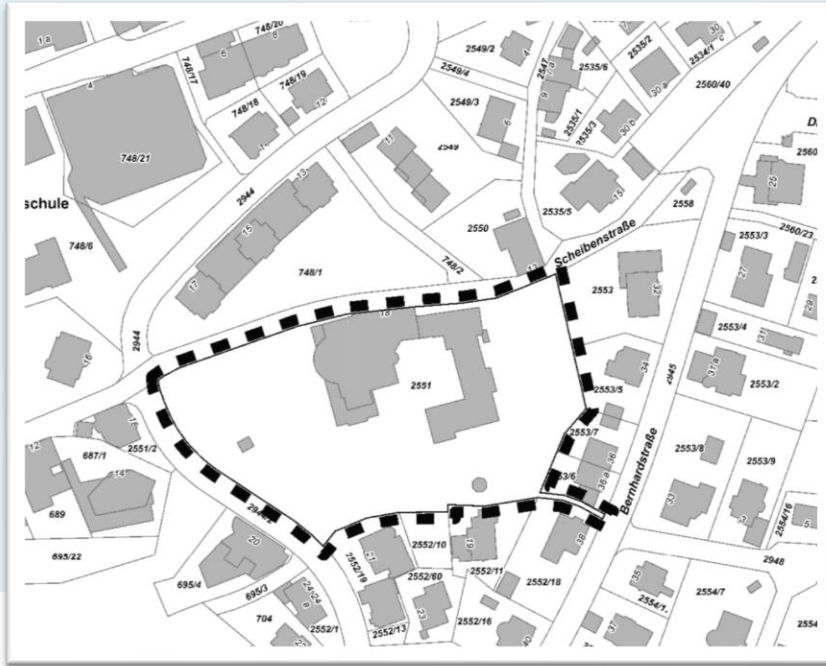
76 Stellplätze (51 in TG)

* Stand der Planung: 27.08.2022

Frühere Planungen / Konzeptansätze



Ende



**Frühzeitige Beteiligung vom
vom 18.05.2026 bis
einschließlich 26.06.2026**

**Dokumente der Beteiligung unter
www.baden-baden.de/bebauungsplaene**