

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

26.309

Dienststelle

Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum

24.06.2026

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Bau- und Umlegungsausschuss	X		09.07.2026
Gemeinderat	X		27.07.2026

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Y 25 - Golfhotel Office Resort - Baden-Baden"

a) Änderung des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat **beschließt** die Änderung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Y 25 - Golfhotel Office Resort - Baden-Baden" gemäß dem Geltungsbereich im Abgrenzungsplan vom 20.06.2026.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
☐	☐				☐	☐

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:** 4.000€
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 2026

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?

☒ ja, Haushaltsansatz insgesamt: 250.000€ bei

Sachkonto: 443610000

Kostenstelle / Investition: 261000000

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: Erstattung von priv. Unternehmen

Höhe:

Sachkonto 348700000

Kostenstelle 261000000

Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?

☐ nein ☒ ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Für die Anpassung des Geltungsbereiches ist eine Veröffentlichung in der Zeitung notwendig.

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

Kurzbeschreibung des Sachverhalts:

Der Gemeinderat hat mit DS [25.098](#) am 24.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Y 25 - Golfhotel Office Resort - Baden-Baden" gefasst.

Der Geltungsbereich soll angepasst werden, damit Konflikte zwischen vorhandenen und angestrebten Nutzungen bereits im Bebauungsplanverfahren gelöst werden können und Nutzungen, die dem angestrebten Ziel eines hochwertigen Hotelstandortes entgegenstehen, ausgeschlossen werden können.

Der neue Geltungsbereich hat künftig eine Fläche von ca. 18.179 m².

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren erstellt. Die Umweltbelange werden in einer Umweltprüfung untersucht, ein Umweltbericht wird ausgearbeitet. Notwendige Gutachten sind ebenfalls zu erstellen.

Der Vorhabenträger hat die Kostenübernahme der Planungskosten, notwendiger Gutachten und Fachbeiträge sowie der Erstellung des Durchführungsvertrages schriftlich erklärt.

Ausführliche Begründung:

Städtebauliche Lage

Das Vorhaben befindet sich im Tal zwischen Leisberg und Fremersberg. Umgeben ist es von den Rasenflächen des Golfplatzes (von 1929) mit Gastronomie und städtischem Forst. Von der Stadt aus kommend findet sich zuerst eine heterogene Wohnbebauung, in zweiter Reihe die Flächen und Gebäude der Landesrundfunkanstalt Südwestrundfunk (SWR) und wenige Klinikgebäude.

Planungsrechtliche Situation

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Selighof“ aus dem Jahr 1984. Der Bebauungsplan setzt den Bestand fest. Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet für kurörtlich-touristische Nutzung festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer zu berücksichtigenden Fläche von ca. 10.900 m² ergibt sich eine Grundfläche von ca. 2.180 m² und eine Geschossfläche von ca. 7.630 m².

Bisherige Behandlungen im Gemeinderat

Mit Drucksache-Nr. 21.365 befasste sich der Bau- und Umlegungsausschuss am 09.12.2021 erstmals mit städtebaulichen Überlegungen eines (anderen) Vorhabenträgers für dieses Areal und hat in Folge der Beratung insbesondere die Art der damals geplanten Nutzung nicht für eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes empfohlen. Damals war eine Mischform von altengerechtem Wohnen, Seniorenwohnen und golfaffiner Beherbergung angedacht, die der Festsetzung eines Sondergebietes Hotel / touristisch-kurörtliche Nutzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht entsprochen hätte.

Mit Drucksache-Nr. [24.034](#) hatte sich der Bau- und Umlegungsausschuss am 01.02.2024 mit der früheren Planung des jetzigen Vorhabenträgers befasst und empfahl, folgendes zuzulassen:

„1. Der Gemeinderat befürwortet die Fortentwicklung des Selighofareals als Hotelstandort nur in den Grenzen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Selighof“ zur Art der baulichen Nutzung (SO „Kurörtliche / touristische Nutzung“). Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) kann zeitgemäßen Nutzungsanforderungen (Hotelnutzung mit 130 Zimmern) maßvoll angepasst werden.“

2. Beide Projekte, Selighof/Fremersberg und Magnetberg, sind in jedweder Hinsicht unabhängig voneinander zu betrachten und zu beschließen.“

Der Gemeinderat folgte der Empfehlung und beschloss diese am 13.05.2024.

Mit DS 25.098 am 24.03.2025 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Y 25 - Golfhotel Office Resort - Baden-Baden" gefasst. Es folgten die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Bedenken und der Fachbehörden.

Erweiterung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Y 25 - Golfhotel Office Resort - Baden-Baden" wurde anhand der mit DS 25.098 vorgestellten Planung gewählt. Im Rahmen der fortschreitenden Planung wurde festgestellt, dass dieser Geltungsbereich nicht ausreichend ist. Es finden sich im Geltungsbereich des ursprünglichen B-Planes „Selighof“ weitere Flächen, die nicht in der neuen B-Plan-Abgrenzung liegen. Hier befinden sich ein weiteres Gebäude des ehemaligen Hotels Selighof sowie Grün- und Waldflächen. Das ehemals als Betriebswohnung und als Erweiterung für das Hotel genutzte Gebäude wird zwischenzeitlich ungenehmigt als reines Wohngebäude genutzt. Die Stadtverwaltung strebt eine verträgliche Lösung an, um beide Nutzungen nebeneinander zu ermöglichen.

Hierzu muss jedoch das Konfliktpotential bereits auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst werden. Mögliche Konflikte können durch z.B. zu erwartende Immissionen, z. B. durch Anlieferungen oder nicht verträgliche Nutzungen entstehen. Der städtebaulich sinnvolle und gewünschte Standort eines hochwertigen Hotels mit ebenso hochwertiger Architektur ist dabei allerdings besonders zu schützen. Es ist sicherzustellen, dass sowohl vom neuen Hotel als auch von der Wohnnutzung keine negativen Ansprüche und Auswirkungen ausgehen.

Ebenso bestehen Überfahrtsrechte, die in der Planung und damit im Vorhaben- und Erschließungsplan zu berücksichtigen sind.

Um oben genannte Konflikte ausräumen zu können, ist der Geltungsbereich zu erweitern. Der B-Plan „Selighof“ wird mit dem neuen Geltungsbereich vollständig überplant und verliert so seine Rechtskraft.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches wird im weiteren Verfahren auch im Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Zusammenfassung

Das Vorhaben wird sowohl aus architektonischer als auch aus touristischer Sicht als Gewinn für die Stadt Baden-Baden gesehen. Im weiteren Verfahren werden die unterschiedlichen fachlichen Anforderungen behandelt. Mögliche Konflikte, z. B. mit Belangen des Umwelt- und Naturschutzes oder dem Welterbe, sind abzuarbeiten und zu lösen.

Eine Bekanntmachung des Beschlusses ist notwendig, um eine Rechtswirksamkeit zu erreichen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Bedenken und der Fachbehörden ist erst mit dem zukünftigen Offenlage-Beschluss notwendig.

Im Weiteren wird auf den Aufstellungsbeschluss DS 25.098 vom 24.03.2025 verwiesen.

Anlage

Anlage 1 Geltungsbereich im Abgrenzungsplan vom 20.06.2026