

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

25.098

Dienststelle

Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum

10.02.2025

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Bau- und Umlegungsausschuss	X		20.03.2025
Gemeinderat	X		24.03.2025

Betreff

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

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

c) Abschluss eines Durchführungsvertrages

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat **beschließt** gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Y 25 - Golfhotel Office Resort - Baden-Baden“ entsprechend dem im Lageplan vom 11.02.2025 abgegrenzten Bereich (Anlage 1) aufzustellen.
- b) Der Gemeinderat **beschließt** die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.
- c) Der Gemeinderat **beschließt**, dass ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt entsprechend auszuarbeiten ist, der die Tragung der Planungs- und Gestehungskosten regelt.

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:**
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 4000,00 €

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?
☒ ja, Haushaltsansatz insgesamt: 240.000 € 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: 4000,00 €
 Sachkonto 348700000
 Kostenstelle 264000000
 Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?
☐ nein ☒ ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

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

Kurzbeschreibung des Sachverhalts:

Das bereits seit Jahren leerstehende und verfallende Hotel „Selighof“ an der Fremersbergstraße soll durch einen Hotelneubau ersetzt werden. Der Gestaltungsbeirat hat das Vorhaben zuletzt positiv beraten und Hinweise gegeben, um das Vorhaben auf einen guten Weg zu bringen.

Die Stadtverwaltung befürwortet das Konzept und die Gestaltung des Vorhabens und sieht den positiven Einfluss auf den Baden-Badener Hotelmarkt.

Die vorliegende Planung ist mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Selighof“ nicht vereinbar. Befreiungen vom Bebauungsplan sind im notwendigen Umfang nicht möglich, da diese die Grundzüge der Planung berühren.

Das Vorhaben soll mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) gesichert werden. Zum VbB ist zudem ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu erstellen. Die Planung wird in einem Durchführungsvertrag gesichert. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 9.565m².

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:

Planungshistorie

Das Hotel Selighof hat eine wechselvolle Geschichte. Der Selighof entwickelte sich durch die Einrichtung von Fremdenzimmern zu einem Beherbergungsbetrieb, der ab 1913 die Bezeichnung „Luftkurhotel Selighof“ erhielt. Zu dieser Zeit bestand es nur aus einem zweigeschossigen Bau im Stil eines „Schweizer Hauses“ und einem Wirtschaftsgebäude. Es folgten regelmäßige Erweiterungen, die den Altbau vollständig umgaben, der Altbau verlor seine historische Fassade. Ebenso wurden ein zusätzlicher Neubau und ein Wohngebäude für die damalige Betreiberin errichtet. Die Hotelnutzung wurde um das Jahr 2000 aufgegeben. Eine Wiederaufnahme der Hotelnutzung im Bestand ist wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Ein Neubau hat sich in den vergangenen Jahren bereits abgezeichnet, es sind verschiedene Investoren an die Stadtverwaltung herangetreten. Tiefergehende Planungen fanden allerdings nicht statt.

Der Vorhabenträger ist Ende 2022 an die Stadtverwaltung herangetreten und hat das Projekt zum Bau einer Hotelanlage mit Service-Apartments auf dem Areal des Bebauungsplanes „Selighof“ vorgestellt. Der damalige Entwurf zeigt die Schwierigkeiten auf, allen touristischen, kurörtlichen, denkmalpflegerischen, landschaftsgestalterischen, naturschutzfachlichen, städtebaulichen, architektonischen, wirtschaftlichen usw. Aspekten auf diesem Grundstück im sensiblen Landschaftsraum der Kultur- und Kurstadt Baden-Badens gleichermaßen zu entsprechen.

Die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Areals um den historischen Selighof am Golfplatz stellt ein bedeutendes städtebauliches und touristisches Projekt für die Kultur- und Kurstadt Baden-Baden innerhalb der sensiblen freien Landschaft um die Kernstadt dar, das geeignet ist, den Tourismusstandort aufzuwerten und zu stärken. Grundlage für eine zeitgenössische bauliche Entwicklung muss auch die Berücksichtigung der geschichtlichen Werte des Ortes sein.

Der Gestaltungsbeirat hat sich mehrfach mit dem Projekt Golfhotel und Residenzen Jahnhöfe (Selighof) befasst (GBR Februar 2023, Workshop, GBR September 2023, November 2024) und feststellen müssen, dass es nahezu unmöglich ist, allen oben beschriebenen Aspekten in der besonderen Lage gleich gut gerecht zu werden. Er sprach deshalb die Empfehlung aus, den Gemeinderat zu beteiligen und eine politische Entscheidung für die zukünftige Schwerpunktsetzung bei der Ausgestaltung des Projektes sowie der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einzuholen.

Im Februar 2025 wurde durch den Vorhabenträger bzw. die Architekten ein neuer Entwurf vorgestellt, der diverse Probleme der vorangegangenen Planung lösen konnte. So hat sich der bisher lineare Entwurf entlang der Fremersbergstraße in einen zentrierten Baukörper im östlichen Teil des Entwurfsgebietes gewandelt. Die Hotelnutzung wird durch ein Beauty & Health Center ergänzt.

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 GRZ von 0,2 und GFZ von 0,7 und einer zu berücksichtigten Fläche von ca. 10.900m² ergibt sich eine Grundfläche von ca. 2.180m² und eine Geschossfläche von ca. 7.630m².

Bewertung aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht

Der Entwurf für den Hotelneubau ist ein markantes Landmark zwischen der Innenstadt und dem Rebland. Die erhebliche Baumasse wird geschickt untergebracht, so dass eben keine großformatige Bebauung entlang der Fremersbergstraße entsteht. Ferner ist die Form des Neubaus, sie erinnert an ein Y, als ikonisch zu bezeichnen und bietet einen Wiedererkennungswert.

Das Vorhaben ist mit dem bestehenden B-Plan „Selighof“ nicht umsetzbar. Notwendige Befreiungen (z.B. GRZ, Baugrenzen) sind nicht möglich, da die sogenannten Grundzüge der Planung betroffen sind und diese Befreiungen entsprechend §31 Abs. 2 BauGB unzulässig sind.

Das Vorhaben soll mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §12 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt, der das Vorhaben darstellt und definiert.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Neben einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖBs) wird eine formelle Offenlage durchgeführt, bei der die Öffentlichkeit sich äußern kann. Ferner werden Gutachten, z.B. zum Artenschutz, ausgearbeitet. Diese finden Einzug in eine Umweltprüfung. Die Umweltprüfung ist Grundlage des notwendigen Umweltberichtes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet, der neben dem VEP auch die Kostenübernahme und Fristen der Durchführung regelt. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu beschließen.

Bewertung aus dem Blick von Welterbe, Denkmalpflege, Stadtentwicklung

Das Areal liegt innerhalb der Pufferzone zur Welterbestätte „The Great Spa Towns of Europe“ und seiner Teilstätte Baden-Baden und ist Teil der (historischen) Kurlandschaft. Die Kurlandschaft stellt nicht nur die landschaftliche Rahmung des Kurortes dar, sondern diente schon früh auch Zwecken des Naturgenusses und später der Gesundheit. Eine planmäßige Erschließung und Nutzung des Umlandes von Baden-Baden zu Kur- und Erholungszwecken erfolgten in einer ersten Entwicklungsphase bereits im frühen 19. Jahrhundert auf den Anhöhen unmittelbar nordöstlich der Altstadt. Mit dem Ausbau der Wander- und Fahrwege ab den 1830er Jahren wurden schließlich auch die entfernter und höher gelegenen Bereiche (wie etwa der Merkur) vermehrt erschlossen und mit Aussichtsplattformen und Schutzhütten versehen. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden auch Kurlandschaftselemente westlich des Oostals (in Richtung Fremersberg und Korbmattenkopf) erschlossen.

Teil der Kurlandschaft ist das Wiesengelände des ursprünglich bäuerlichen Anwesens „Selighof“, welches früher der landwirtschaftlichen Nutzung diente. Um die Jahrhundertwende wurde auf Initiative des 1891 gegründeten Golfclubs Baden-Baden auf diesem Gelände 1901 ein Golfplatz angelegt, der damit der drittälteste Golfclub in Deutschland ist. Die Anlage des Golfplatzes geht nach Schließung des Spielcasinos auf die Neuausrichtung der historischen Bäderstadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als Bäderstadt von internationaler Bedeutung mit Schwerpunktsetzung auf Gesundheit und Sport zurück. In Baden-Baden wurden - teilweise erstmals in Deutschland - Tennis, Golf, Fußball und Cricket vom englischen Reverend Archibald White eingeführt. Der Golfsport mit seinem sportlichen und gesellschaftlichen Angebot ist bis heute von wesentlicher kurörtlicher Bedeutung und stellt somit einen wichtigen Beitrag zur Authentizität der Kurstadt bei.

Der „Selighof“ entwickelte sich durch die Einrichtung von Fremdenzimmern zu einem Beherbergungsbetrieb, der ab 1913 die Bezeichnung „Luftkurhotel Selighof“ erhielt.

Die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Areals um den historischen Selighof am Golfplatz stellt ein bedeutendes städtebauliches und kurörtlich- touristisches Projekt innerhalb der Kultur- und Kurstadt Baden-Baden bzw. deren freien Landschaftsraum dar.

Grundlage für eine zeitgenössische bauliche Entwicklung muss die Berücksichtigung der geschichtlichen Werte, der besonderen Landschaft und Topografie und die Fernwirkung

des Ortes sein. Dabei sind Baumasse und Baufelder des Bebauungsplanes aus den 1970er Jahren und die Wirkung einer Neubebauung in der Entwicklung von Baukörper(n) und Materialität auf die freie Kurlandschaft der UNESCO-Zonierungen und des umgebenden Landschaftsschutzgebietes zu hinterfragen und sorgfältig zu prüfen.

Bewertung aus touristischer Sicht

Stellungnahme der Baden-Baden Kur & Tourismus GmbH (Frau Wagershauser):

„Die Wiederbelebung des Areals des früheren Fairway Hotels, welches heute ein großer Schandfleck an touristisch bedeutender Stelle ist (Einfahrt zum Golfplatz, Übergang der Kernstadt in das Rebland), wird begrüßt.

Die Erschließung von ca. 165 Hotelzimmern im oberen Preissegment und in der gehobenen Hotelkategorie ist ein wichtiges Signal für ein nachhaltiges Engagement für den Tourismusstandort Baden-Baden. Die Konzeption zeigt ein innovatives Konzept, welches nicht nur für Übernachtungsgäste sehr attraktiv ist, sondern durch die großzügigen, öffentlichen Bereiche wie Lobby, Restaurationen, Spa, Panoramaterrasse etc. auch Bürger und regionales Publikum zum Verweilen einlädt.

Damit ist die Konzeption geeignet, den Tourismusstandort aufzuwerten und zu stärken“.

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.

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.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Anlagen

Anlage 1 Abgrenzung mit Lageplan, 11.02.2025

Anlage 2 Präsentation des Vorhabens, 19.02.2025

Anlage 3 (a + b) Präsentation Gestaltungsbeirat mit Empfehlung, 05.02.2025

Anlage 4 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 18.02.2025

Anlage 5 Erklärung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, 18.02.2025