

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

26.017

Dienststelle

Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum

07.01.2026

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Bau- und Umlegungsausschuss	X		12.03.2026
Gemeinderat	X		23.03.2026

Betreff

Bebauungsplan "Annaberg Teil V"
a) Änderung des Geltungsbereiches
b) Billigungsbeschlüsse
c) erneute Offenlagebeschlüsse

Beschlussvorschlag

a) Der Gemeinderat **beschließt** die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Annaberg – Teil V“ gemäß dem Geltungsbereich im Abgrenzungsplan (Anlage 1) vom 03.02.2026.

b) Der Gemeinderat **billigt** die Entwürfe des Bebauungsplanes „Annaberg – Teil V“ sowie die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen vom 04.02.2026 (Anlage 2 bis 4).

c) Der Gemeinderat **beschließt**, die Entwürfe des Bebauungsplanes „Annaberg – Teil V“ sowie die örtlichen Bauvorschriften vom 04.02.2026 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen (Anlage 2 bis 4) gemäß §3 Abs. 2 BauGB erneut 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:** 10.000€
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 10.000€

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?

ja, Haushaltsansatz insgesamt: 250.000€ 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 verbindlichen Bebauungsplans 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. zitierten Planwerke sichergestellt werden. Ziel der Satzung ist es, den Charakter und das besondere städtebauliche und stadtgesterische Erscheinungsbild des Villengebiets Annaberg zu bewahren und eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Das ehemalige Hotel Magnetberg soll umgenutzt werden. Hierfür wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „2026-01 Magnetberg“ aufgestellt (Drucksache Nr. 26.016). Diese Fläche entfällt beim B-Plan Annaberg Teil V. Daher ist eine erneute, jedoch verkürzte Offenlage notwendig.

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 stadtgesterischen 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 03.02.2026 geändert. Der Geltungsbereich hat künftig eine Fläche von ca. 5,8 ha.

Das Hotel Magnetberg hat seinen Betrieb Mitte 2023 - nach Angaben der Eigentümer wegen Unwirtschaftlichkeit - eingestellt. Die künftige Nutzung als Wohngebäude, verbunden mit einer Neustrukturierung des Bestandes und Neubauten soll im Zuge der Nachnutzung mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan „2026-01 Magnetberg“ planungsrechtlich gesichert werden (DS Nr. 26.016).

Damit entfällt die Fläche aus dem Geltungsbereich des B-Planes Annaberg Teil V.

Die Änderung des Geltungsbereichs berührt die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund ist gemäß §4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung notwendig, bei der sowohl die Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB) eine Stellungnahme abgeben können. Die Stellungnahme darf sich einzig auf die geänderten Inhalte des aufzustellenden B-Planes beziehen.

Planungshistorie

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 (DS 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 (DS 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 (DS Nr. 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.

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.03.2024 (DS Nr. 24.071) für den Entwurf des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ die Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 02.04.2024 bis einschließlich 10.05.2025 statt, die internen Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden vom 03.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024 beteiligt.

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung Bebauungsplan, Stand 03.02.2026
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan, Stand 04.02.2026
- Anlage 3: Entwurf Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Stand 04.02.2026
- Anlage 4: Entwurf Begründung, Stand 04.02.2026
- Anlage 5: Entwurf Satzung