

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

26.016

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "2026-01 Magnetberg"

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

c) Abschluss eines Durchführungsvertrages

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat **beschließt** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, für den im Übersichtsplan vom 02.02.2026 dargestellten Bereich (Anlage 1) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.
- b) Der Gemeinderat **beschließt**, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Internet durchzuführen.
- c) Ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Tragung der Planungs- und Gestehungskosten sowie weiterer Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ist entsprechend **auszuarbeiten**.

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:** 15.000€
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 10.000€

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 264000000

Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?

nein ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

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

Kurzbeschreibung des Sachverhalts

Die Hotelnutzung des Magnetberges wurde aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Die Nachnutzung sieht die Umnutzung zu Wohnzwecken, den Umbau des Bestandes sowie die Neuerrichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück vor.

Das Vorhaben wurde im Gestaltungsbeirat zuletzt am 26.11.2025 behandelt. Die Dokumente der Sitzung sind als Anlage 5 beigefügt.

Ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB u. A. zur Tragung der Planungs- und Gestehungskosten sowie der Durchführungsfristen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ist entsprechend auszuarbeiten. Die architektonische Planung ist in einem Vorhaben- und Erschließungsplan zu sichern.

Das Vorhaben soll in einem Regelverfahren planungsrechtlich gesichert werden. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Ausführliche Begründung

Vorhaben

Das Haus Magnetberg wurde 1895 als Villa Brumm errichtet. Die Villa ist heute noch als Keimzelle des Anwesens Magnetberg gut erkennbar und weithin sichtbar. Das Anwesen wurde nach dem 2. Weltkrieg als Kur- und Erholungsheim des VDK e.V. (**V**erband **d**er **K**riegsbeschädigten, **K**riegshinterbliebenen und **S**ozialrentner **D**eutschlands) genutzt. Nach Aufgabe des Erholungsheimbetriebes blieb das Anwesen im Eigentum des VDK und wurde ab 1993 als Hotel genutzt. Es erfolgte eine Übertragung an die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, dem Bauträgerunternehmen des VdK. Der Sozialverband VdK Baden-Württemberg e.V. ist einziger Gesellschafter der GSW.

Die Hotelnutzung wurde 2023 durch den damaligen Pächter wegen Unwirtschaftlichkeit gekündigt. Die GSW sieht als Eigentümerin keine Möglichkeit das Hotel weiterhin wirtschaftlich zu betreiben.

Das Anwesen soll daher einer Wohnnutzung zugeführt werden. Es sollen insgesamt etwa 45 Wohnungen entstehen. Wesentliche bauliche Merkmale des Hotelbetriebes, z.B. das halbrunde Element des Restaurants werden rückgebaut und die historische Fassade der Villa Brumm soweit möglich wieder hergestellt. Die Neubauten des Bestandes werden umgebaut und so gegliedert, dass sie dem historischen Bestand gerecht werden.

Um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern, sollen zwei Neubauten im rückwärtigen Bereich errichtet werden. Diese werden in einer modern interpretierten Formensprache das Ensemble ergänzen, gleichzeitig dem historischen Bestand gerecht werden und sich ihm unterordnen. Die Planung liegt als Anlage 2 bei.

Das Vorhaben wurde zuletzt am 26.11.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgelegt und abschließend positiv beraten. Die Dokumente der Sitzung sind als Anlage 5 beigefügt.

Lage und Größe des Plangebiets

Das Vorhaben befindet sich im historischen Villengebiet am Annaberg. Dort bildet es ein markantes Landmark und ist auch aus der Ferne gut sichtbar.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 11.103 m².

Rechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Annaberg Teil V“. Dieser wird entsprechend im Geltungsbereich angepasst (DS 26.017). Ferner befindet sich das Vorhaben innerhalb der „Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden“, der UNESCO Welterbestätte sowie der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Teil 1 "Annaberg". Vor Ort ist zudem der B-Plan „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“ rechtsverbindlich. Ferner ist die ehemalige Villa Brumm

mit Garten ein Kulturdenkmal. Diese wichtigen Rahmenbedingungen sind im Verfahren und in der Planung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt Wohnbauflächen dar, damit entspricht die geplante Wohnnutzung dem Ziel des FNP. Der B-Plan kann damit aus dem FNP entwickelt werden.

Auswahl des Bebauungsplanverfahrens

Um die Realisierung des Vorhabens in dieser hochkomplexen Lage und damit die Schaffung von Wohnraum sicherzustellen, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren ist über notwendige Gutachten die Machbarkeit des geplanten Vorhabens nachzuweisen. Mit dem Vorhabenträger sind über einen Durchführungsvertrag die Übernahme der Planungs- und Gestehungskosten der Bauleitplanung sowie über den eigentlichen Bebauungsplan hinausgehende Regelungen zu treffen.

Auch wenn die Fläche des Geltungsbereiches mit ca. 11.103 m² relativ klein ist, wird das Vorhaben aufgrund seiner Prominenz im Stadtbild und aus Transparenzgründen gegenüber der Öffentlichkeit im Regelverfahren aufgestellt.

Im Regelverfahren ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens frühzeitig zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, um Umweltbelange in Entscheidungen zu integrieren und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammengestellt, der Teil der Begründung des B-Planes wird.

Weitere Planungsschritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie parallel dazu eine Anhörung der betroffenen Fachämter, Dienststellen und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan des Bebauungsplanes vom 02.02.2026

Anlage 2: Aktueller Planungsstand vom 04.02.2026

Anlage 3: Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 16.12.2025

Anlage 4: Kostenübernahmeerklärung vom 17.12.2026

Anlage 5: Präsentation Gestaltungsbeirat vom 26.11.2025 mit Empfehlung