

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-125

Datum: 09.06.2026

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Waldbrunn; Bebauungsplan "Hindenburgstraße";
hier: Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und
Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.
1 i.V.m. § 4a Baugesetzbuch (BauGB).

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.07.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegte Planentwurf der Gemeinde Waldbrunn, zum Bebauungsplan „Hindenburgstraße“; wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m § 4a Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis genommen.
2. Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.
3. Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Klimarelevanz:

Obliegt der Gemeinde Waldbrunn.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Eberbach wurde durch das von der Gemeinde Waldbrunn beauftragte Planungsbüro mit E-Mail vom 08.06.2026 zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 10.07.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Der Gemeinderat Waldbrunn hat in seiner Sitzung am 28.07.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hindenburgstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Regelverfahren beschlossen.

In der Sitzung am 21.05.2026 wurde der Planentwurf angenommen und die frühzeitige öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der beigefügten Plandarstellung in Anlage 2 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,56 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nr: 569/2, 569/3 tw, 573 tw, 580, 581, 583, 584 und 585.

Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Waldbrunn. Es schließt im Norden und Nordwesten an bestehende Wohnbebauung sowie im Südwesten an die Winterhauch-Hallen an. Im Osten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Bruchner Straße im Süden folgen Grünflächen mit Gehölzbepflanzungen auf das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hindenburgstraße“ umfasst Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen sowie Verkehrsflächen. Die bisherigen Wiesenfläche soll nun als Wohngebiet entwickelt werden. Die Verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hindenburgstraße.

Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflege“ am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Strümpfelbrunn, um ein bedarfsgerechtes Angebot unter anderem an altersgerechten Wohnformen sowie Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen sicherzustellen. Hintergrund ist die demografische Entwicklung und der damit einhergehende wachsende Bedarf an barrierefreiem, betreutem Wohnen sowie an medizinischer Versorgung und pflegerischer Betreuung.

Für das geplante Gebiet liegt bereits ein konkrete Interessensbekundung eines potenziellen Investors vor, der den Betrieb eines Seniorenzentrums bzw. Pflegeheims übernehmen möchte. Darüber hinaus bestehen weitere Interessensbekundungen aus dem Pflege- und Gesundheitssektor. Vorgesehen ist es daher neben dem Pflegeheim, auch Nutzungen wie altersgerechte Wohnformen sowie ein ambulanter Pflegedienst mit integrierter Tagespflege zu ermöglichen.

Durch die Bündelung dieser Einrichtungen soll ein zukunftsorientiertes Wohnquartier entstehen, das gezielt auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung ausgerichtet ist. Die Nutzungen und die Dimensionen der Einrichtung entsprechen den gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes bzw. Sondergebietes.

Die vorgesehene Erweiterung des Plangebietes „Hindenburgstraße“ führt nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: BPlan Hindenburgstraße, Textlicher Teil

Anlage 2: BPlan Hindenburgstraße, zeichnerischer Teil

Anlage 3: BPlan Hindenburgstraße, Begründung und Umweltbericht, Vorentwurf

