

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-197

Datum: 07.09.2026

Beschlussvorlage

Bauleitplanung Gemeinde Zwingenberg; Bebauungsplan "Bahnhofstraße"; hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.10.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Zwingenberg wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage:

Der Gemeinderat der Gemeinde Zwingenberg hat am 01.07.2026 dem Planentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und diesen für die weiteren Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch freigegeben.

Die Stadt Eberbach wurde durch das von der Gemeinde Zwingenberg beauftragte Planungsbüro mit E-Mail vom 07.09.2026 zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit allen planungsrelevanten Anlagen wird im Zeitraum vom 07.09.2026 bis 09.10.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Zwingenberg unter folgendem Link veröffentlicht:

<https://www.zwingenberg-neckar.de/index.php?id=313>

2. Bauleitplanung:

Die Seniorenresidenz am Schloss UG (haftungsbeschränkt) plant auf dem Flurstück 145 in Zwingenberg die Errichtung eines Wohnkomplexes, das u.a. ein Angebot für betreutes Wohnen vorsieht. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, um ein altersgerechtes Wohnangebot für Senioren, aber auch für den weitergehenden Wohnbedarf bereitzustellen und damit ein zukunftsfähiges Wohnprojekt zu realisieren.

Ziel und Zweck der Planung:

Neben Wohnungen sowie altersgerechten und barrierefreien betreuten Wohnungen sind u.a. ein Bewegungs- bzw. Therapiebad, eine Bäckerei bzw. ein Kiosk, eine Hausmeisterwohnung sowie Räumlichkeiten für bewohnerbezogene Friseur- oder Arztbesuche vorgesehen, sodass Synergieeffekte und kurze Wege entstehen.

Somit wird für die künftigen Bewohner neben Wohnraum zugleich die tägliche Grundversorgung gesichert. Durch die Planung kann ein besonders flächensparender Ansatz verfolgt werden, der dem schonenden Umgang mit Grund und Boden dient.

3. Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Bahnhofs in Zwingenberg. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 145. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14.350 m².

Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen der umliegenden Wohnbebauung und der Bahnhofstraße. Westlich der Bahnhofstraße liegen, topographisch etwas niedriger, das Betriebsgelände der Fa. KSR Kuebler Niveau-Messtechnik GmbH sowie die Bahnlinie der S-Bahn-Strecke S1 Homburg – Osterburken und S2 Kaiserslautern – Mosbach (Baden).

Der im Bebauungsplan vorgesehene Wohnkomplex führt nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage:

Anlage1: BP Bahnhofstraße - Zeichnerischer Teil